

B E G R Ü N D U N G

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Gewerbegebiet Sachsenkam

Gemeinde Sachsenkam, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen, umfassend die Grundstücke mit den Flurnummern 164, 586/7, 589/51, 903, 902, 902/7, 902/1, 902/2, 905, 906/9, 902/12, 902/11, 902/10, 902/9, 902/8, 906/6, 906/7, 906/3, 906/1, 935/1, 935, 935/7, 935/8, 935/9, 935/10, 935/5, 935/6, 935/2, 935/3, 935/4, 904 und 906/4 der Gemarkung Sachsenkam.

Entwurfsverfasser : Planungsbüro Robert Beham BFIA
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies
Tel. 08027 / 413 und 298 - Fax 08027 / 1642

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Bei der Änderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, ohne Änderung des Geltungsbereiches (Stand 5. Änderung) und einer Grundfläche (§ 19 BauNVO) kleiner als 20.000 m², weshalb das Änderungsverfahren als beschleunigtes Verfahren i.S.v. § 13 a BauGB abgewickelt werden kann.

Der Bebauungsplan entspricht im wesentlichen dem Flächennutzungsplan (Stand 1. Änderung), so dass er der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

2.0 Ausgangslage bzw. Bestandssituation

2.1 Der Bebauungsplan vom 09.03.1995 einschl. seiner 1. Änderung vom 25.01.1996, seiner 2. Änderung vom 30.08.2000, seiner 3. Änderung vom 30.10.2000, seiner 4. Änderung vom 03.02.2003 und seiner 5. Änderung vom wird komplett überarbeitet und auf einen einheitlichen Standart gebracht. Die unterschiedlichen Festsetzungen und Regelungen aller bisherigen fünf Änderungen werden eingearbeitet und entsprechend der Notwendigkeit von wenigen und eindeutigen Festsetzungen (schlanke Bebauungspläne) überarbeitet. Berücksichtigt ist auch der aktuelle Gebäudebestand und die tatsächlichen Realteilungen.

2.2 Das städtebauliche und grünordnerische Konzept der Ursprungsplanung wird durch die Änderung aufgegriffen und unter dem Aspekt der Vereinfachung weitergeführt.

2.3 Anlass zur 6. Änderung ist der konkrete Wunsch eines im Zentrum des Gebietes angesiedelten Betriebes nach Erweiterung in einem erheblichen Umfang.
Die Erweiterung mit den damit verbundenen Investitionen und Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen entspricht den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen.

3.0 Erläuterungen zu den geplanten Änderungen

3.1 Parzelle 1 (Fl.Nr. 902/12)

Die tatsächlich vorgenommene Realteilung erfordert eine Anpassung der südlichen Baugrenze. Das Maß der Nutzung wird entsprechend angepasst (Verringerung der Grundfläche).

3.2 Parzelle 2 (Fl.Nr. 902/11)

Die tatsächlich vorgenommene Realteilung erfordert eine Anpassung der südlichen Baugrenze. Das Maß der Nutzung wird entsprechend angepasst (Verringerung der Grundfläche).

3.3 Parzelle 3 (Fl.Nr. 902/9 und 902/10)

Die tatsächlich vorgenommene Realteilung erfordert eine Anpassung der Baugrenzen. Das Maß der Nutzung wird entsprechend angepasst (Vergrößerung der Grundfläche).
Es wird empfohlen die kleinteilig vorgenommene Realteilung aufzulösen, da die geringe Grundstücksfläche der Fl.Nr. 902/9 für ein Gewerbegebiet untypisch ist und als Einzelgrundstück nicht nutzbar sein wird.

- 3.4 Parzelle 9 (Fl.Nr. 935/1)
Die tatsächlich vorgenommene Realteilung erfordert eine Anpassung der südwestliche Baugrenze. Das Maß der Nutzung wird entsprechend angepasst (Verringerung der Grundfläche).
- 3.5 Parzelle 10 (Fl.Nr. 935/7)
Die bestehende Flächenausweisung für Garagen (Stand 2. Änderung) wird zurückgenommen da ein Nebengebäude an anderer Stelle des Grundstückes situiert bzw. realisiert wurde. Die tatsächlich vorgenommene Realteilung erfordert eine Anpassung der Baugrenzen. Das Maß der Nutzung wird entsprechend angepasst (Vergrößerung der Grundfläche).
- 3.6 Parzelle 11 (Fl.Nr. 935/8)
Die tatsächlich vorgenommene Realteilung erfordert eine Anpassung der Baugrenzen. Das Maß der Nutzung wird entsprechend angepasst (Vergrößerung der Grundfläche).
- 3.7 Grundstück Fl.Nr. 935/9
Auf dem Gemeindegrundstück waren bisher 3 öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Die tatsächlich vorgenommene Realteilung führte zu einer Verkleinerung der Fläche. Die Parkplätze werden ersatzlos gestrichen.
- 3.8 Parzelle 12 (Fl.Nr. 935/5)
Die tatsächlich vorgenommene Realteilung erfordert eine Anpassung der Baugrenzen. Das Maß der Nutzung wird entsprechend angepasst (Verringerung der Grundfläche). Weiterhin wird die Festsetzung der Firstrichtung und der Baugrenzen geändert und damit dem Gebäudebestand angepasst.
- 3.9 Parzelle 13 (Fl.Nr. 935/6)
Die tatsächlich vorgenommene Realteilung erfordert eine Anpassung der Baugrenzen. Das Maß der Nutzung wird entsprechend angepasst (Verringerung der Grundfläche).
- 3.10 Parzelle 14 (Fl.Nr. 935/2)
Die tatsächlich vorgenommene Realteilung erfordert eine Anpassung der Baugrenzen. Das Maß der Nutzung wird entsprechend angepasst (Vergrößerung der Grundfläche).
- 3.11 Parzelle 15 (Fl.Nr. 906/1)
Die in der 3. Änderung vorgenommene Erweiterung des Baugrundstückes in Richtung Norden wird zurückgenommen. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 906/5 wird dem Grundstück mit der Parzellennr. 16 zugeschlagen und die Baugrenzen entsprechend angepasst. Dies führt zu einer Verringerung der zulässigen Grundfläche.
- 3.12 Parzelle 16 (Fl.Nr. 905 und 906/5)
Anpassung der Baugrenzen an die konkreten Erweiterungswünsche des dort angesiedelten Betriebes unter gleichzeitiger Ausweisung von Stellplatzflächen, Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung und Konkretisierung der zulässigen Grundstückszufahrten. Die Fläche zur Regelung des Regenwasserabflusses dient der Dach- und privaten Straßentwässerung über Vegetationsflächen und ermöglicht eine Umsetzung des Retentionsprinzipes durch dezentrale Versickerung und verzögernde naturähnliche Ableitung des Oberflächenwassers. Die Anpassung der Baugrenzen führt zu einer Vergrößerung der zulässigen Grundfläche. Die zulässige Obergrenze entsprechend § 17 BauNVO wird erreicht. Die zulässigen Wandhöhen werden gegenüber dem Istzustand den Bedürfnissen des Betriebes angepasst und deutlich erhöht. Die städtebauliche Einbindung ist noch gegeben, da sich das Grundstück im Zentrum des Gewerbegebietes befindet und nach 3 Seiten von Gebäuden geringerer Wandhöhe begrenzt wird und damit eine Höhenstaffelung zur freien Landschaft gegeben ist. Die westlich angrenzend vorbeiführende Bundesstraße (B 13) liegt ca. 5 m über dem Niveau des Baugrundstückes und gewährleistet auch von dieser Seite eine noch verträgliche Höheneinbindung.
- 3.13 Parzelle 16 a (Fl.Nr. 935/3)
Die bisher als Baugrundstück vorgesehene Fläche wird als Stellplatzgrundstück in Verbindung mit der Nutzung der Parzelle 16 ausgewiesen.

4.0 Geplante bauliche Nutzung des von der Änderung betroffenen Gebietes

4.1 Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNVO)	Nettofläche	Fl.Nr.
Gewerbegebiet	38.450,00 m ²	902/1, 902/2, 902/12, 902/11, 902/10, 902/9, 905, 902, 906/6, 906/7, 906/3, 906/1, 935/1, 935/7, 935/8, 935/5, 935/6 935/2 und 935/3

4.2 Im Baugebiet sind vorgesehen:

Bestand : 10 Gewerbebetriebe mit Betriebsleiterwohnung, Nebengebäude und Lagerflächen

Möglicher Zugang : Mind. 7 Gewerbebetriebe mit je einer Betriebsleiterwohnung, Nebengebäuden und Lagerflächen

5.0 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB)

Entfällt

6.0 Erschließung

6.1 Das Baugebiet erhält Anschluss über bestehende öffentlich Erschließungsstraßen und noch zu errichtende (in der 4. Änderung geplante) Erweiterungen (Am Eisenberg).

6.2 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Sachsenkam. Der Anschluss ist sofort möglich bzw. bereits vorhanden.

6.3 Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Sachsenkam. Der Anschluss ist sofort möglich bzw. bereits vorhanden.

6.4 Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Fa. Eon. Der Anschluss ist sofort möglich bzw. bereits vorhanden.

6.5 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch ein zentral vom Landkreis betriebenes Entsorgungsunternehmen.

6.6 Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Sachsenkam.

7.0 Vorrussichtliche 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.

8.0 Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung, weshalb die Änderung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a Ziffer 2 durchgeführt wird. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt deshalb.

9.0 Weitere Erläuterungen (insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 BauGB)

9.1 Baudichte und Bodenschutz :

Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt.
Die festgelegte GRZ, bezogen auf das Gesamtgebiet, (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahl gemäß BauNVO § 19:

Gesamtgebiet: 0,41 (0,61)

Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird. Es handelt sich hierbei um Flächen bei denen die Überschreitung der Grundflächen mehr als 50% beträgt.
Die Höhe der Nutzung entspricht der in der Ursprungsplanung im Mittel festgelegten Baudichte des gesamten Baugebietes.

9.2 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses:

Die Planung der Regenentwässerung von Siedlungsgebieten ist von der reinen Entsorgungsaufgabe zur Bewirtschaftungsaufgabe geworden. In der Bauleitplanung sollten deshalb bereits Flächen zur Realisierung der Maßnahmen ausgewiesen werden.

Festsetzungen zur Regenwasserableitung gelten aus folgenden Gründen als Maßnahmen zum Umweltschutz:

- Hochwasserschutz
- Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes
- Verhinderung der Verringerung der Grundwasserneubildung
- Verhinderung der Absenkung des Grundwasserspiegels und der Bodenaustrocknung in dessen Folge.

10.0 Verfahren

10.1 Diese Begründung hat der Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.2007 gemäß § 13 a Abs. 3 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2007 bis 19.10.2007 beigelegt.

10.2 Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.2007 gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB in der Zeit vom 30.10.2007 bis 30.11.2007 beigelegt.

Bairawies, den 01.10.2007
Geändert am:

Sachsenkam, 14.12.07

Entwurfsverfasser

**PLANUNGSBÜRO
ROBERT BEHAM BFIA**

Auf der Tränke 5
83623 BAIRAWIES
☎ 0 89 27 / 413 oder 298

Robert Beham
PB Robert Beham BFIA



Max Gast, 1. Bürgermeister
Gemeinde Sachsenkam