

Gemeinde

# Sauerlach

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 76a Gewerbegebiet Robert-Bosch-Straße  
Ost

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 / 53 98 02-0  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-78

Bearb.: ne/dö

Plandatum

13.11.2019

03.03.2020



## Begründung

## Inhalt

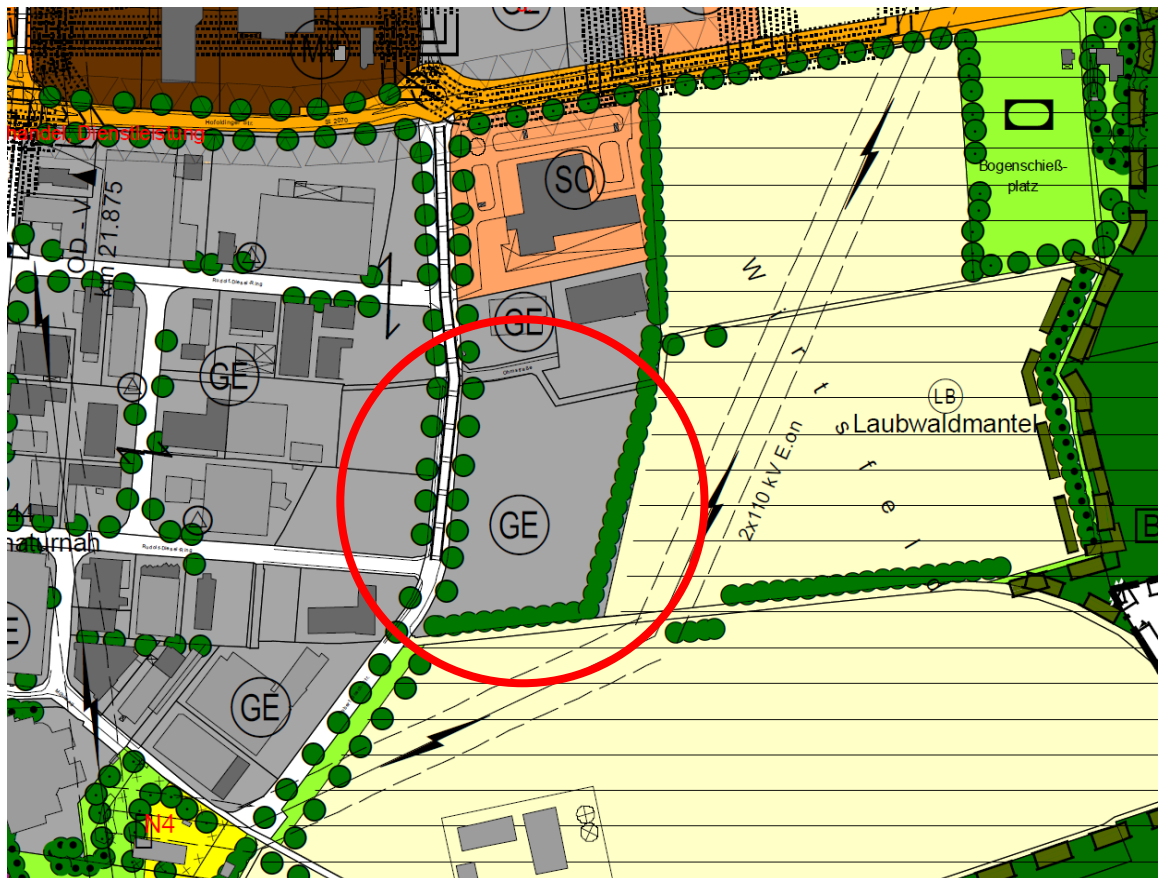
<b>Begründung</b> .....	2
<b>1 Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	2
<b>2 Bedarf und übergeordnete Zielvorstellungen</b> .....	3
<b>3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets</b> .....	3
<b>4 Art und Maß der Nutzung / bauliche Gestaltung</b> .....	4
<b>5 Erschließung</b> .....	6
<b>6 Versorgung, technische Erschließung</b> .....	6
<b>7 Klimaschutz, Klimaanpassung</b> .....	6
<b>8 Eingriff/Ausgleichsregelung</b> .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

# Begründung

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Sauerlach besitzt für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ihres Gemeindegebiets einen gültigen Flächennutzungsplan. Die Genehmigung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.02.1997 wurde mit Bescheid des Landratsamts München vom 12.05.1997 unter dem Aktenzeichen 7.2-BK1/72 mit einer Auflage erteilt. In der geänderten Fassung vom 10.06.1997 wurde der Flächennutzungsplan durch die ortsübliche Bekanntmachung am 11.07.1997 rechtswirksam. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet zum überwiegenden Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesen.



Ausschnitt aus der digitalisierten Arbeitsfassung des FNP der Gemeinde Sauerlach

## 2 Bedarf und übergeordnete Zielvorstellungen

Derzeit liegen bei der Gemeinde zahlreiche Anfragen von Gewerbetreibenden vor, die Flächen für Betriebserweiterungen oder Verlegungen im Gemeindegebiet suchen. Für den nördlichen und östlichen Teilbereich liegen bereits konkrete Planungen einer Firma vor. Durch die Ausweisung einer ca. 1,5 ha großen bisher unbebauten im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbefläche sollen Gewerbetreibenden dringend benötigte Bauflächen zur Verfügung gestellt werden.

## 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das ca. 14.935 qm große Planungsgebiet liegt östlich der Robert-Bosch-Straße und bildet den östlichen Ortsrand. Im Norden und Westen grenzt es an das bestehende Gewerbegebiet.



Ausschnitt aus dem Bayernatlas, ohne Maßstab

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan zum größten Teil bereits als Gewerbegebiet dargestellt und wird momentan landwirtschaftlich intensiv als Ackerland genutzt. Es gibt hier keinen Gehölzbestand, der bei der Planung zu berücksichtigen wäre.

Das Grundstück ist insgesamt weitgehend eben.

#### **4 Art und Maß der Nutzung / bauliche Gestaltung**

Als Art der Nutzung wird ein GE-Gewerbegebiet ausgewiesen.

Aufgrund der Lage am Ortsrand werden Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen ausgeschlossen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

Unzulässig sind des Weiteren Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, da das Gewerbegebiet in erster Linie der Ansiedlung der einheimischen Gewerbebetriebe dienen soll.

Zur Aufrechterhaltung der Geschäfte im Ortszentrum wurde im vorliegenden Planungsumgriff der Einzelhandel ausgeschlossen. Aus Sicht der Gemeinde ist der Geltungsbereich zudem vor allem in verkehrlicher Hinsicht für Einzelhandelsunternehmen ungeeignet, da der Standort zu weit von den wichtigen Verkehrsachsen Sauerlachs entfernt ist.

Sauerlach ist gemäß LEP vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, Grundzentrum und erfüllt die Versorgung der angrenzenden Orte. Zu diesem Themenbereich wurde im Jahr 2007 von der BBE Handelsberatung eine Erfassung des Einkaufsverhaltens und Untersuchung zum tatsächlichen Nahbereich von Sauerlach durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung weisen auf deutliche Verflechtungsbeziehungen der Gemeinde Sauerlach mit ihrem Umland hin. Vor allem was die direkte Nahversorgungsfunktion angeht, hat Sauerlach als Unterzentrum ein starkes Gewicht. Kopplungstätigkeiten zum Einkaufen mit Arztbesuchen und Gastronomie treten zwar nur in untergeordneten Dimensionen auf, sind aber dennoch deutlich vorhanden.

Als Ergänzungsnahbereich zu Sauerlach können Brunenthal und Otterfing gerechnet werden. Brunenthal, nordöstlich von Sauerlach, weist die höchsten Werte bzgl. der Einkaufsverflechtung (Lebensmittel, Drogerie) auf. Otterfing, im Süden von Sauerlach gelegen, erzielt ebenfalls sehr hohe Quoten. Damit ist die Mehrheit der dort lebenden Bevölkerung bei der Nahversorgung eindeutig auf Sauerlach orientiert. Dies zeigt sich auch an der Analyse der Einkaufshäufigkeiten. In beiden Orten überwiegt die (mehrmals) wöchentliche Versorgung in Sauerlach. Daher können nur kurze, verkehrsgünstige Standorte für den Einzelhandel in Frage kommen.

Einzelhandelsbetriebe sind daher unzulässig, ausgenommen davon sind jedoch bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 qm:

- Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn die Verkaufsfläche den sonstigen Nutzflächen der Betriebe untergeordnet ist und die Waren mit dem jeweiligen Unternehmensgegenstand im Zusammenhang stehen,

- Betriebe mit Verkaufsflächen für den Werksverkauf von vor Ort selbstproduzierten Waren, wenn die Verkaufsfläche den sonstigen Nutzflächen der Betriebe untergeordnet ist und
- Einzelhandelsbetriebe, die in geringem Umfang ihre Waren für den täglichen Bedarf den im Gewerbegebiet Tätigen anbieten (z.B. Kioske), jedoch nur wenn sie in das Hauptgebäude integriert sind.

Dadurch ist ausreichend gewährleistet, dass kein Fachmarkt- oder Einkaufszentrum entsteht.

Das Maß der Nutzung wird über GRZ und Gebäudehöhe bestimmt. Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ wird dabei je Baugrundstück mit 0,55 festgesetzt. Durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, soweit erforderlich, bis zu einem Höchstwert von GRZ 0,8 überschritten werden, um ausreichende Verkehrsflächen im Gewerbegebiet zu gewährleisten.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist als absolute Höhe über NN angegeben, als Dachform ist Flachdach zulässig. Dieses ist auf mind. 30 % der Fläche zu begrünen.

Ausnahmsweise ist je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zulässig. Dabei ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zum jeweiligen Bauantrag über ein Gutachten nachzuweisen, da Aufenthaltsräume nach Art. 45 BayBO gegen Außenlärm zu schützen sind. Hierzu kommen gegebenenfalls folgende Maßnahmen in Betracht: Anordnung zum Lüften notwendiger Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf einer der Lärmquelle abgewandten Fassade, verglaste Vorbauten (z.B. Wintergärten), Einbau von Schalldämm-Lüftern; ab einem Lärmbeurteilungspegel von 58 dB(A) sind in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels die bewerteten Bauschalldämm-Maße nach Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen festzulegen.

Die Stellung der Baukörper in den Bauräumen wurde offen gelassen und wird im Wesentlichen durch die Anforderungen des jeweiligen Betriebes bestimmt. Um eine sinnvolle Anbindung der Verkehrsflächen und der Gebäude zu gewährleisten darf das Gelände maximal bis zur Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie aufgefüllt werden. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm sind allgemein zulässig. Weitergehende Abgrabungen sind nur in den gekennzeichneten Bereichen maximal bis zur angegebenen Höhe über NN zulässig. In diesen Bereichen sind Verkehrsflächen wie Laderampen oder Tiefgaragenzufahrten geplant.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind Ausdruck des Gestaltungswillens der Gemeinde Sauerlach. Sie dienen zur Wahrung eines geordneten und ansprechenden

Gesamteindrucks des Siedlungsbildes, der angesichts der Lage des Gewerbegebietes einige Bedeutung besitzt. Die Gestaltungsfestsetzungen bilden einen Rahmen, der den Anforderungen des öffentlichen Wohls Rechnung trägt, gleichzeitig aber dem einzelnen Bauherren Gestaltungsspielraum belässt. Für die Fassadengestaltung sind nur Wände in hellen Farben, nicht spiegelnde Glasflächen oder Holzverschalungen zulässig.

## **5 Erschließung**

Das Gewerbegebiet ist jeweils im Süden und Norden über eine Stichstraße an die Robert-Bosch-Straße und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Zahl der notwendigen Pkw-Stellplätze ist anhand der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Sauerlach vom 01.02.2000 zu ermitteln. Garagen oder Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der dafür festgesetzten Flächen zulässig, offene Stellplätze auch außerhalb.

## **6 Versorgung, technische Erschließung**

Die Versorgung des Gewerbegebiets mit Fernwärme durch die ZEG GmbH ist möglich. Zu Gas-, Fernwärme- und Wasserleitungen ist ein seitlicher Abstand von 1,5 m zu tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern einzuhalten.

Die erforderliche technische Versorgung ist bereits vorhanden.

## **7 Klimaschutz, Klimaanpassung**

Mit der öffentlichen Diskussion des Klimawandels hat eine umfassende Gesetzgebungstätigkeit im Energiefachrecht eingesetzt. Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sog. Klimaschutzklausel verankert. §1(5) BauGB: „(...) Bauleitpläne sollen (...) dazu beitragen, (...) den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern (...)“. Gem. § 1a(5) BauGB soll ...“den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die

Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

- Maßnahmen zur Klimaanpassung bedeutet: Anpassung an die Folgen des Klimawandels (vgl. auch § 1 a Abs. 5 BauGB).
- Mit Maßnahmen zum Klimaschutz soll versucht werden, die Erwärmung der Erde zu verringern bzw. ganz zu verhindern.

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<b>Hitzebelastung</b> (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Keine Überbauung von klimawirksamen Leitbahnen für die Durchlüftung, Eingrünung der Bauflächen und Erschließungsstraßen
<b>Trockenheit</b> (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)	Verwendung von an Trockenheit angepasster Vegetation
<b>Extreme Niederschläge</b> (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Versickerung des Regenwassers vor Ort, Festsetzung versickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten und Stellplätzen, Dachbegrünung
<b>Starkwindböen und Stürme</b> (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<b>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</b> (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Nutzung vorhandener Erschließung, relativ hohe städtebauliche Dichte und Kompaktheit, Vermeidung von Gebäudeverschattung
<b>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung</b> (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Zulässigkeit von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen



## 8 Eingriff/Ausgleich

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76a der Gemeinde Sauerlach werden dem Eingriffsvorhaben auf Teilflächen der Flurstücke 859 und 861 der Gemarkung Sauerlach insgesamt 4.287 qm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Flurstück 1395 der Gemarkung Arget zugeordnet.

Die Untere Naturschutzbehörde wurde im Zuge des Verfahrens gebeten, sich zu möglichen naturschutzfachlichen Maßnahmen auf der geplanten Ausgleichsfläche zu äußern. Aus Sicht der Gemeinde sind folgende Maßnahmen geeignet:

- Anlage von Tümpeln um im Zusammenhang mit dem bestehenden Kiesabbau dauerhafte Lebensräume für die gemäß Artenschutzkartierung vorhandenen Arten Bergmolch und Erdkröte zu schaffen
- Entwicklung von Magerrasen zum Schutz von Busch-Nelke und Kreuzotter gemäß BayernNetzNatur-Projekte
- Entwicklung eines gestuften Waldrandes durch Strauchpflanzungen und Hochstaudensaum mit anschließendem Extensivgrünland

In Verbindung mit den bereits teilweise umgesetzten Minimierungsmaßnahmen können hierdurch die durch das Vorhaben beeinträchtigten Funktionen von Natur-haushalt und Landschaftsbild wiederhergestellt werden. Durch Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel werden die Funktionen von Boden- und Wasserhaushalt verbessert und der Stoffeintrag ins Grundwasser reduziert.

### Sicherung, Kosten und Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen:

Das Flurstück 1395 der Gemarkung Arget befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Gesonderte Festsetzungen sind daher nicht erforderlich. Es genügen eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde und die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit und eine Reallast.

Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung, solange der Eingriff wirkt.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs für die ersten 25 Jahre (Städtebaulicher Vertrag). Anschließend greift eine Duldungsverpflichtung zur Fortführung der Maßnahmen in Verantwortlichkeit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Ausgleichsflächen werden dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern in Kulmbach, zur Erfassung im Ökoflächenkataster gemeldet.