

Gemeinde

# Sulzemoos

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

## Einsbach

### Am Sammerfeld West

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Undeutsch

QS: Goetz

Aktenzeichen

SUL 2-73

Plandatum

16.05.2022 (Entwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes .....	3
2.2	Erschließung .....	4
2.3	Boden.....	4
2.4	Wasser .....	5
2.5	Sonstiges .....	5
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>6</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	6
3.2	Regionalplan München.....	7
3.3	Flächennutzungsplan .....	7
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	8
3.5	Bodenschutz, Flächenbedarf und Reserveflächen.....	8
3.6	Auslegungsfrist.....	10
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	12
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	13
5.5	Bauliche Gestaltung .....	13
5.6	Verkehr und Erschließung .....	13
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	14
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	17
5.9	Immissionsschutz .....	18
5.10	Flächenbilanz .....	18
<b>6.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>18</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Einsbach „Am Sammerfeld West“ im Ortsteil Einsbach ist der Bedarf nach Eigenheimbebauung. Ziel der Gemeinde ist es, die Schaffung von Wohnraum insbesondere für Ortsansässige und Familien bauleitplanerisch zu ordnen und zu steuern.

Darüber hinaus soll ein gemäß § 35 Abs. 2 BauGB genehmigtes, bestehendes Wohngebäude überplant werden, das bisher nicht im Bereich eines Bebauungsplanes liegt. Damit soll abgesichert werden, dass zukünftig beide Gebäude rechtlich eindeutig im Innenbereich bzw. im Bereich eines Bebauungsplanes liegen.

Im Sinne einer strukturierten Siedlungsentwicklung eignen sich zu diesem Zweck insbesondere Bauflächen, die an bestehende Wohnbauflächen angrenzen. Durch die Lage sind eine gute Erschließung und eine (teils fußläufige) Anbindung an gemeinschaftliche Infrastruktureinrichtungen gegeben.

Der Gemeinderat hat am 16.05.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird den gemeindlichen Aufgaben einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) nachgekommen und den Belangen des Ortsbildes sowie den Umweltbelange die berechnete Gewichtung gegeben. Die Erstellung des Bebauungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Fläche von 1.620 m<sup>2</sup>.

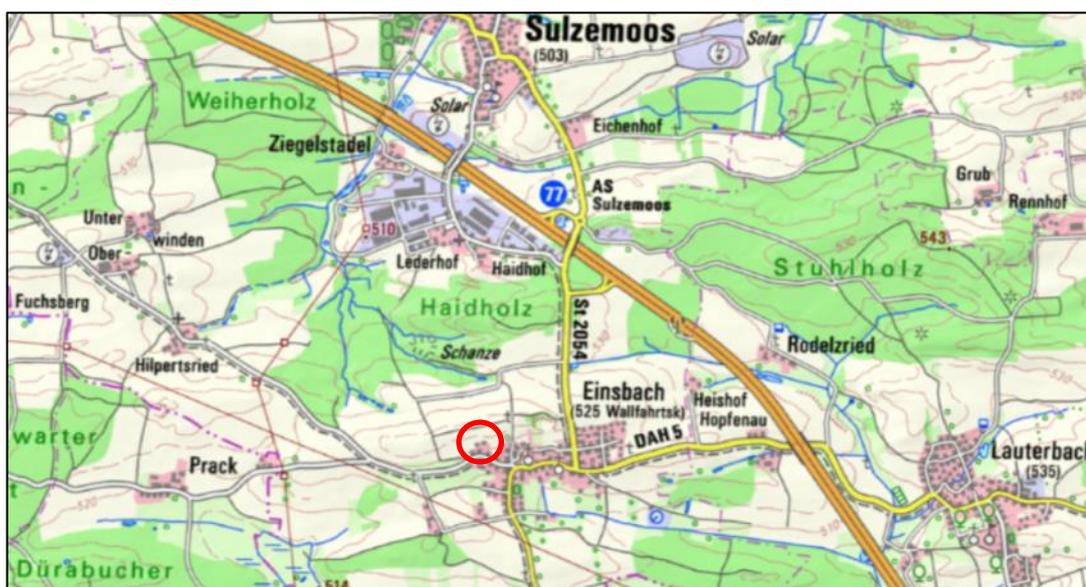


Abb. 1 Topographische Karte des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 22.03.2022

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Einsbach und beinhaltet vollständig die Flurnummer 577/3 sowie Teilflächen der Flurnummern 576 und 577. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Einsbach.

Das Gelände bildet einen Südhang mit moderater Steigung von 539,0 m ü. NHN im Süden auf 543,0 m ü. NHN im Norden.

Die Flurnummer 577 wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keine Gehölzstrukturen auf. Die Flurnummer 577/3 ist mit einem Einzelhaus bebaut. Das Plangebiet schließt im Osten und Süden an Wohnbebauung und im Norden und Westen an weitere landwirtschaftliche Flächen an. Die Flurnummer 576 (Straße „Am Sammerfeld“) befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die anderen beiden Flurnummern befinden sich in Privateigentum.



Abb. 2 Luftbild des Plangebiets mit rot gestricheltem Geltungsbereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand (Luftbild): 2018

## 2.2 Erschließung

Die bereits bebaute südliche Parzelle (Flurnummer 577/3) ist über die Straße „Am Sammerfeld“ verkehrlich und technisch erschlossen. Die geplante nördliche Parzelle (Teilfläche Flurnummer 577) kann über eine Verlängerung dieser Straße erschlossen werden.

In etwa 220 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet, an der Abzweigung der Windener Straße von der Brucker Straße, befindet sich die Bushaltestelle „Einsbach Ortsmitte“. Über die Buslinie 721 und 703 besteht Anschluss zu den S-Bahn-Haltestellen Dachau und Erdweg. Die Haltestelle wird werktags tagsüber bedient.

Über die Ruf-Taxi Line 7321 besteht werktags ab 20 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen tagsüber eine Verbindung zum S-Bahn-Haltestelle Maisach. Nach Süden gibt es über den Ortsteil Überacker bis nach Maisach außerdem einen Fuß-/ Radweg.

Vom Park&Ride-Platz nördlich von Einsbach an der Staatsstraße besteht über die Expressbuslinie X732 Anschluss nach Pasing und Dasing.

## 2.3 Boden

Der Ortsteil Einsbach liegt im Tertiären Hügelland. Dieses setzt sich aus Sedimenten zusammen, die vor ca. 9 - 10 Millionen Jahren während des Miozäns als Sande und Schluffe in einem mäandrierenden Flusssystem abgelagert wurden. Über den

tertiären Sedimenten liegen Decklagenböden mit stellenweise torfigen Zwischenlagen und höheren organischen Anteilen.

Nach Angabe der Übersichtsbodenkarte Bayern im Maßstab 1:25.000 kommt im Plangebiet fast ausschließlich Braunerde (Bodentyp 48a) aus kiesführendem Lehmsand bis Sandlehm (Molasse) vor, verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse). Gemäß standortkundlicher Bodenkarte hat der Bodentyp eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit, eine mittlere Sorptionskapazität und ein geringes Filtervermögen.

Ein im Jahr 2004 von Cystal Geotechnik für den Bereich der rund 50 m südlich gelegenen Windener Straße durchgeführtes Bodengutachten hat dort Auffüllungen erkundet, unter denen sich teilweise bis 2,3 m dicke Decklagen befinden. Daneben wurden Schluffe und Sande vorgefunden. Standfestigkeit und Tragfähigkeit aller vorgefundenen Böden sind eingeschränkt.

Das Liegenschaftskataster beinhaltet eine Bodenschätzung, welche für die Flurnummer 577 stark lehmigen Sand aufweist.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Archäologische Fundstellen werden weder im Geltungsbereich noch im näheren Umfeld vermutet.

## 2.4 Wasser

Im Plangebiet sind weder Oberflächengewässer vorhanden, noch Überschwemmungsbereiche oder Wasserschutzgebiete vorhanden. Gemäß BayernAtlas befindet sich das Plangebiet nicht in einem wassersensiblen Bereich.

Ein im Jahr 2004 im Bereich der rund 50 m südlich gelegenen Windener Straße durchgeführte Bodengutachten hat bei der am Hochpunkt gelegenen Bohrung in einer Tiefe von ca. 3,5 m unter der Geländeoberkante (GOK) Schichtwasser erkundet. Der geschlossene Grundwasserspiegel liegt deutlich tiefer, jedoch ist bei Starkregen mit Schichtwässern in allen Tiefen bis zur Geländeoberkante zu rechnen.

In den Jahren 2001 und 2021 im Süden des Ortsteils Einsbach durchgeführte Baugrundgutachten gehen dort von mehreren Grundwasserstockwerken aus. Es wurden hoch liegende Schichtwasserhorizonte festgestellt.

Aussagen über den Grundwasserflurabstand im Plangebiet lassen sich aus diesen Bodengutachten jedoch nur bedingt ableiten, auch weil dieses 4 bis 7 m höher liegt.

Anfang Mai 2023 wurde durch die Strobl Straßen- und Tiefbau GmbH ein Sickertest durchgeführt. Dabei wurden 20 cm Oberboden und darunter feinkörniger Sand erschlossen. Der Sand ist durchlässig ( $k_f = 0,0000555 = 5,55E-05$  m/s) und damit sickertfähig. Für den Sickertest wurde eine ca. 2 m breite, 2 m lange und 2 m tiefe Grube ausgehoben und bei der Grabung kein Grundwasser erschlossen.

## 2.5 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Be-

baubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden

Die Artenschutzkartierung enthält keine Artnachweise für das Plangebiet und seine nähere Umgebung.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Die Gemeinde Sulzemoos liegt laut LEP 2020 im allgemeinen ländlichen Raum. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 01.01.2020 nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

##### 3. Siedlungsstruktur

###### 3.1 Flächensparen

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

###### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

###### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind möglich, wenn [...]*

##### Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Auf Grund einer mangelnden Verfügbarkeit von innerorts liegenden Freiflächen hat sich die Gemeinde entschieden, Flächen in Ortsrandlage in Wohnbauflächen umzuwandeln. Dafür sprechen die östlich und südlich angrenzende Bebauung. Erläuterungen zum Bodenschutz, Flächenbedarf und Reserveflächen finden sich unter Ziffer 3.5 der Begründung.

### 3.2 Regionalplan München

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region München (14), in Kraft getreten am 01. April 2019, nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

#### B II Siedlung und Freiraum

##### 1. Leitbild

- G 1.1 *Siedlungsentwicklung soll gemeinsame regionale Aufgabe sein. Kooperationen nach innen und über die Regionsgrenze hinaus sollen etabliert und ausgebaut werden.*
- G 1.2 *Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.*
- G 1.5 *Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.*
- G 1.6 *Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.*
- Z 1.7 *Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.*

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die geplante Bebauung entspricht nicht einer ressourcenschonenden Siedlungsstruktur. Jedoch ist eine enge, verkehrliche Vernetzung zwischen Wohn- und Arbeitsstätten durch die Nähe zur Autobahn sowie durch die Busanbindung und das Radwegenetz gegeben.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Sulzemoos wurde durch die 9. Änderung in der Fassung vom 12.02.2007 vollständig überarbeitet und digitalisiert. Die Bekanntmachung der Genehmigung durch das Landratsamt erfolgte am 19.07.2007. In der 9. Änderung ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abb. 3).

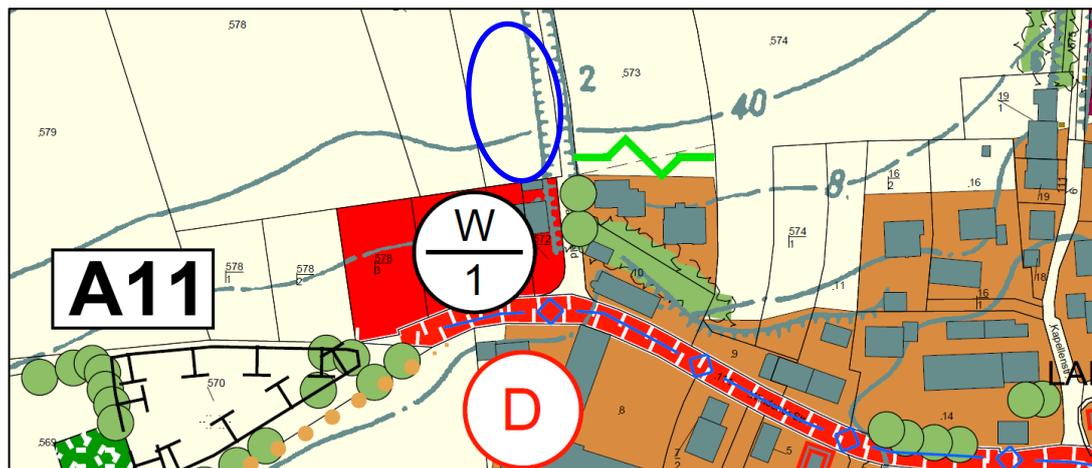


Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP (digitale 9. Änderung des Gesamtplanes, hier exklusive der 15. Änderung), mit Lage des Plangebietes (blau umkreist); ohne Maßstab



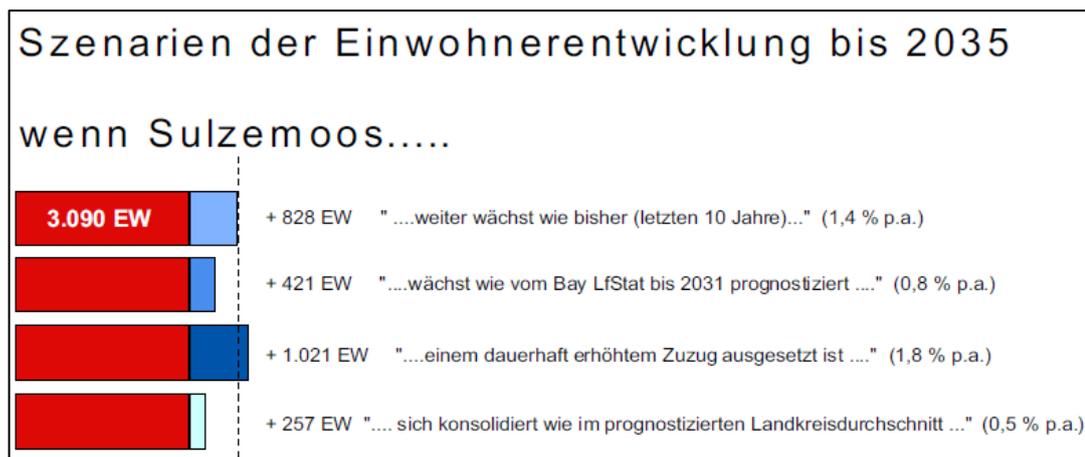


Abb. 5 Kalkulation aus der Baurechtserhebung; Stand (Statistik): 2019; Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Im Rahmen der Baurechtserhebung ermittelt wurden die Baulücken nach § 30 BauGB (Flächen in Bebauungsplänen) und § 34 BauGB (unbebaute oder untergenutzt Flächen außerhalb von Bebauungsplänen im Innenbereich) sowie ausgewiesene, aber noch nicht entwickelte Flächen im Flächennutzungsplan. Die Baulücken wurden für alle Nutzungstypen erhoben. Für die Wohnbauflächen kann das Potential wie folgt zusammengefasst werden:

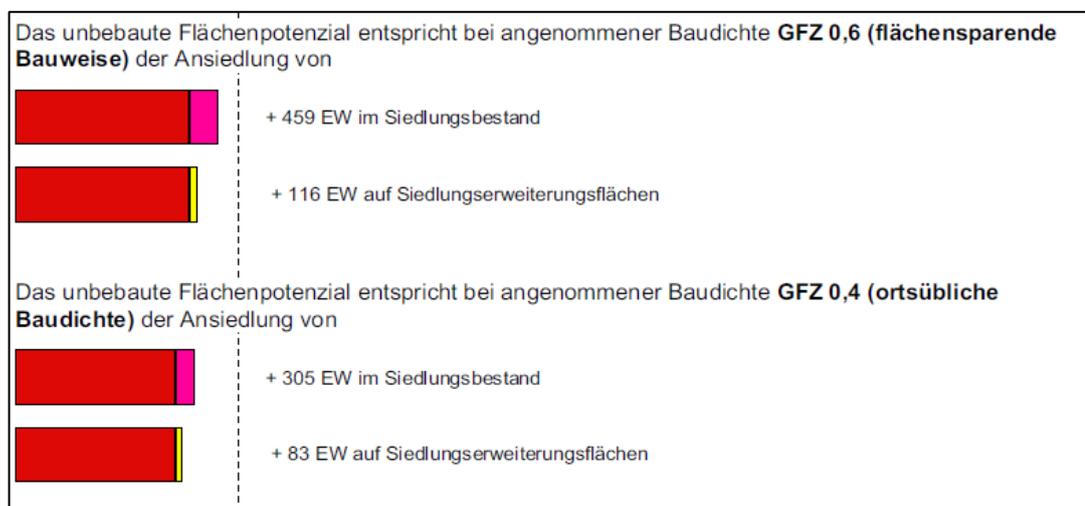


Abb. 6 Kalkulation aus der Baurechtserhebung; Stand (Statistik): 2021; Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Für Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan gilt, dass bei den meisten entweder die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist oder die Eigentümer das Baurecht derzeit nicht nutzen wollen. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete (z.B. „Am Kohlstatt“, „Am Ziegelberg“, „Wiedenzhausen Süd“, „Badfeld“) ist die Gemeinde Sulzemoos deshalb dazu übergegangen, Bauverpflichtungen vorzunehmen.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde darüber hinaus geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung in der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Nach Kenntnis der Gemeinde bestehen im Gemeindegebiet nur wenige leerstehende, un- bzw. untergenutzte Gebäude. Im Hinblick auf die Nachverdichtungsmöglichkeiten auf privaten Flächen hat die Gemeinde nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Einflussnahme.

### **3.6 Auslegungsfrist**

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

## **4. Städtebauliches Konzept**

Im Planbereich werden Bauvorhaben bisher teilweise nach § 35 BauGB (unbeplanter Außenbereich) beurteilt. Mit dem Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde, die bestehenden Wohnbauflächen am nordwestlichen Siedlungsrand des Teilorts Einsbach zu erweitern. Die öffentliche Straße „Am Sammerfeld“ soll erweitert werden, so dass ein weiteres Grundstück erschlossen wird. Auf diesem ist eine Bebauung mit einem Einzelhaus vorgesehen, das max. zwei Wohneinheiten aufweisen darf.

Das Plangebiet wird durch grünordnerische Festsetzungen auf den privaten Grundstücken durchgrünt. Der neue Ortsrand im Norden und Westen wird durch zwei Gehölzgruppen eingerahmt, um einen sanften Übergang von den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu den Siedlungsflächen zu schaffen.

Im Bebauungsplan werden insbesondere das maximale Nutzungsmaß und die überbaubaren Grundstückflächen (Sicherung privater Frei-/ Grünflächen) festgesetzt. Zudem werden Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude und Festsetzungen gestalterischer Art getroffen, um die städtebauliche Angliederung neuer Bauvorhaben an den Bestand zu ermöglichen.

Da die Gemeinde über positive Erfahrungen hinsichtlich der baulichen Gestaltungsqualität regelungsarmer Bebauungspläne verfügt, wird diesbezüglich viel Gestaltungsfreiheit eingeräumt. Auch Dachformen und Dachneigungen werden freigestellt.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind geeignetere Standorte für diese Nutzungsarten vorhanden.

Da Mehrfamilienhäuser an dieser Stelle am Ortsrand nicht gewünscht sind, werden die Wohneinheiten auf maximal zwei beschränkt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Grundfläche

Es wird jeweils eine Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Darüber hinaus werden zusätzliche 30 v.H. (30 %) der festgesetzten Grundfläche für dem Hauptgebäude zugehörige Anlagen (Außentreppen, Vordächer, Balkone, Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen) zugelassen. Dies entspricht (150 m<sup>2</sup> x 0,30 =) 45 m<sup>2</sup>, wobei auch die 150 m<sup>2</sup> für diese Anlagen verwendet werden können. Insgesamt werden diese Grundflächen als ausreichend erachtet.

Die separate Festsetzung der zusätzlichen Grundfläche für bestimmte Anlagen basiert auf der Grundlage von § 16 Abs. 5 BauNVO, nach dem das Maß der baulichen Nutzung für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden kann. Die Festsetzung wird genutzt, um eine zu hohe Versiegelung und insbesondere übermäßige Kubaturen der Hauptgebäude zu vermeiden.

### 5.2.2 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen etc.) überschritten werden. Es wird eine maximal zulässige Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 festgesetzt. Dies entspricht dem Wert in anderen Bebauungsplänen, die in jüngster Vergangenheit erlassen wurden bzw. etwa zeitgleich aufgestellt werden. Somit fügt sich das Baugebiet in die nähere und weitere Umgebung ein.

Die Gesamt-Grundflächenzahl ist eine Verhältniszahl und abhängig von der Größe der Baugrundstücksfläche. Sie ergibt sich aus der Multiplikation der Baugrundstücksfläche (= Grundstücksfläche abzüglich Grünfläche) mit dem Wert 0,60. Bei Einbeziehung sämtlicher baulicher Anlagen auf einem Grundstück darf diese Gesamt-Grundflächenzahl nicht überschritten werden. So wird eine zu hohe Gesamtversiegelung vermieden und sichergestellt, dass zumindest 40 % der Grundstücksfläche begrünt bleiben.

### 5.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Es werden eine Wandhöhe von 6,90 m und eine Gesamthöhe von 8,90 m festgesetzt. Die beiden Werte entsprechen den im benachbarten Bebauungsplan „Am Sammerfeld Nord“ zulässigen maximalen Gebäudehöhen. Sie ermöglichen – im Sinne des Flächensparens – ein zweigeschossiges Gebäude und die Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss. Eine noch höhere Entwicklung der Gebäude soll an dieser exponierten Stelle am Ortsrand vermieden werden.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird nicht festgesetzt. Die Wand- und Gesamthöhe wird von einem Höhenbezugspunkt aus gemessen, der für jedes Bauwerk einzeln festgelegt wird. So wird eine verträgliche Einbindung in die Topographie ermöglicht und es verbleiben ausreichend Freiräume zwischen den Gebäuden, welche die Besonnung, Belichtung und Belüftung sichern.

Das Gelände fällt nach Süden ab, wodurch Zufahrten von der Straße „Am Sammerfeld“ aus bei bereits vorhandenen Bauvorhaben zu massiven Geländeänderungen und Stützmauern geführt haben. Derartige Eingriffe in das Gelände sind nicht Planungsziel der Gemeinde und werden als städtebauliche Fehlentwicklung beur-

teilt, die in Zukunft verhindert werden soll.



Abb. 7 Blick von der Straße „Am Sammerfeld“ in Richtung Ortsrand auf hohe, kahle (Stütz)mauern - eine städtebauliche Fehlentwicklung; Aufgenommen am 09.02.2022; Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Abgrabungen und Aufschüttungen werden aus Gründen des Bodenschutzes und zum Schutz des sensiblen Ortsrandes nur eingeschränkt zugelassen. Zulässig sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 1,5 m. Dies wird in diesem Fall, auf Grund des stark bewegten Geländes, für notwendig erachtet. Die Eigentümer des derzeit noch unbebauten Grundstücks wollen das neue Gebäude möglichst verträglich und unauffällig in das Gelände einpassen. Die 1,5 m sind notwendig, um die Zufahrt zur Garage zu ermöglichen.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um die Anzahl der Zufahrten (zu Stellplätzen/ Carports/ Garagen) und damit die Geländeingriffe an dieser Stelle zu verringern, sollen Doppelhäuser unzulässig sein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine ausreichende Flexibilität bei der Bebauung. Es kann jeweils eine Süd- oder Westausrichtung des Gebäudes umgesetzt werden. Darüber hinaus werden ausreichende Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen, zur bestehenden Bebauung im Osten und Süden sowie zur Ortsrandeingrünung berücksichtigt.

Bei Terrassen und Balkone handelt es sich um dem Hauptgebäude zugehörige Anlagen. Sofern der Bebauungsplan keine Regelung dazu trifft, sind diese daher nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Gemäß § 23 BauNVO kann außerdem - per Gemeinderatsbeschluss - ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen zugelassen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan sind Terrassen und Balkone in den Baufenstern (blau umrandet) zulässig. Außerdem sind mit T gekennzeichneten Baufenstern ausgewiesen, in denen *nur* Terrassen und Balkone zulässig sind.

Innerhalb der Flächen für Garagen sind Terrassen und Balkone hier ebenfalls zulässig, da das Errichten von Terrassen auf Grenzgaragen ermöglicht werden soll. Aus diesem Grund wird zudem eine abweichende Bauweise definiert. Die Gemeinde erachtet dies im vorliegenden Fall als verträglich, da diesbezüglich eine Abstimmung zwischen den beiden Grundstückseigentümer\*innen stattgefunden hat. Durch die Lage der bestehenden und geplanten Garage, sowie auch durch die Baufenster,

ist ein ausreichender Abstand zwischen den beiden Wohngebäuden vorhanden und Schutz vor einer zu starken Einsichtigkeit gewahrt.

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Sulzemoos in ihrer jeweiligen Fassung. Wo die Abstandsflächensatzung keine Regelungen trifft, ist Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung anzuwenden.

#### **5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Auf Grund des bewegten Geländes und der Lage am Ortsrand werden Flächen für Garagen/ Carports festgelegt. Diese baulichen Anlagen dürfen innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden. Offene Stellplätze, sowie Nebenanlagen bis zu einer Größe von je 20 m<sup>2</sup>, dürfen überall auf den Grundstücken errichtet werden – nicht jedoch innerhalb der Ortsrandeingrünung.

Die „Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS)“ der Gemeinde Sulzemoos enthält weitere Vorgaben.

#### **5.5 Bauliche Gestaltung**

Zur baulichen Gestaltung soll ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen werden, das ein hohes Maß an Flexibilität ermöglicht. In anderen Baugebieten hat die Gemeinde gute Erfahrungen damit gemacht, die Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten weitestgehend den Bauherren zu überlassen. Von einem traditionellen Satteldach bis zu einem Flachdach mit Begrünung oder/ und mit aufgeständerten Solarmodulen soll alles zulässig bleiben.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist ausdrücklich gewünscht. Lediglich auf geeigneten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen zu Gunsten einer ruhigeren Dachlandschaft als aufliegende Anlagen auszuführen.

Die wenigen weiteren Regelungen zur Baugestalt betreffen unter anderem die Gesamtbreite der Dachaufbauten. Diese wird begrenzt, um die Wirkung einer Dreigeschossigkeit zu verhindern.

#### **5.6 Verkehr und Erschließung**

##### *5.6.1 Verkehrserschließung*

Die südliche Parzelle (Flurnummer 577/3) ist über die Straße „Am Sammerfeld“ bereits verkehrlich und technisch erschlossen. Um die nördliche Parzelle (Teilfläche Flurnummer 577) ebenfalls zu erschließen, wird die Straße nach Norden verlängert. Dort besteht derzeit ein eingetiefter Wiesenweg/ Feldweg, der rund 90 Meter weiter nördlich in einen weiteren Feldweg mündet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind daher nicht erforderlich. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Gebäudehöhen nicht gegeben.

### 5.6.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung Sulzemoos – Arnbach.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde.

### 5.6.3 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Von den einzelnen Bauwerber\*innen ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten (Zwischenzeitlich wurde das DWA M 153 in Teilen durch das DWA A102 ersetzt).

Im durchgeführten Sickertest wurde unter dem Oberboden ein durchlässiger feinkörniger Sandboden aufgefunden, so dass eine Versickerung möglich ist. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherr\*innen. Um eventuelle Schäden aufgrund von Spitzenregenereignissen sicher zu vermeiden, sind Versickerungsanlagen dennoch grundsätzlich mit einem Notüberlauf auf den vorhandenen, öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Dieser weist ausreichend Kapazitäten auf.

Auf Grund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen zu rechnen. Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser wurde die zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens der Gebäude über Straßenniveau festgesetzt. Darüber hinaus müssen die Gebäude bis mindestens 25 cm über dem Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Das natürliche Gelände ist der Planzeichnung zu entnehmen. Grundlage für die Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB. Die Festsetzung gilt insbesondere für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen. Diese baulichen Anlagen dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein und müssen höher als das umgebende Gelände liegen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist der Gemeinde und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV) sowie durch diese genehmigen zu lassen. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

## 5.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

### 5.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Zur Eingrünung der Bebauung soll an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze auf jeder Grundstücksparzelle im Bereich der Grünfläche eine Strauchgrup-

pe gepflanzt werden. Pro Hauptgebäude ist ein standortgerechter, heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Dies ist im Sinne einer lockeren Ein- und Durchgrünung und ermöglicht dennoch weiterhin Blickbeziehungen mit der Landschaft.

Diese Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, sichern ein zukünftig mindestens gleich bleibendes Grünvolumen und tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung. Daher sind sie im Grundsatz gerechtfertigt. Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollten daher Maßnahmen gegen Vogelschlag (z.B. Vogelschutzfolie, Tönung) getroffen werden.

Ausgeschlossen werden Hecken aus immergrünen Nadel-, Zier- und Formgehölzen (wie z.B. Scheinzypressen-, Fichten-, Thuja- und Bambushecken). Dies soll „immergrüne Mauern“ verhindern. Hecken aus heimischen Laubgehölzen haben dagegen eine Vielzahl positiver Funktionen. Sie sind Lebensraum für zahlreiche Tiere und bieten diesen Nahrung, sie sorgen für ein günstiges Kleinklima und Windschutz und filtern Staub und Abgase.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch die Begrenzung der Bodenversiegelung mittels wasserdurchlässige Beläge und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ist insgesamt sogar eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu erwarten.

#### 5.7.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB abgesehen werden, da diese Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Damit entfällt die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bayerischen Leitfaden und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Bodens, des Klimas und zur Vermeidung unnötiger Eingriffe sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Ortsrandeingrünung und Pflanzvorschriften
- wasserdurchlässige Oberflächen und Versickerung auf den Grundstücken
- weitgehend sockellose Einfriedungen zur Durchgängigkeit von Kleintieren wie z.B. Igel

### 5.7.3 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (BNatSchG, BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine sog. Relevanzprüfung erforderlich ist.

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Eine eingehende Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten hat nicht stattgefunden.



Abb. 8 Blick von Nordosten auf die landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet und das Bestandsgebäude im Süden; Aufgenommen am 09.02.2022; Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und beinhaltet keine Gehölzstrukturen. Auf Grund eines Mangels an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener Arten unwahrscheinlich. Die Ackerflächen werden vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt.

Durch die weite Verbreitung dieser Arten und die verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen. Insbesondere für europäische Vogelarten kann die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Auf Grund der Ortsrandlage und der vertikalen Strukturen im Umfeld ist nicht von einer Beeinträchtigung der Feldlerche (und damit anderer Bodenbrüter) auszugehen. Zu vertikalen Hindernissen hält die Feldlerche einen Abstand von, je nach Literaturstelle, >50 m (Einzelbäume, Gebäude), >120 m (Baumreihen, Feldgehölze, Siedlungen, Hochspannungsfreileitungen), >160 m (geschlossene Gehölzkulisse) [Dreesmann 1995, Altemüller & Reich 1997, von Blotzheim 1985].

Empfehlung zum Schutz von Insekten und Fledermäusen: Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume werden Leuchten mit einer Farbtemperatur von

2.700 bis 3.000 Kelvin (z.B. LED - Leuchten oder Natriumdampflampen) empfohlen. Idealerweise ist der Lichtstrahl nach unten gerichtet (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse können auch gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse sollte 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe sollte 4,5 m nicht überschreiten.

## 5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit; Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch niedrige Grundflächen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und Abstellflächen; Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und freie Wahl von Dachformen/-neigungen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie; teilweise Nutzung bestehender Erschließungsstraßen (Am Sammerfeld), dadurch Verringerung der Flächeninanspruchnahme; Planung im Nahbereich einer Bushaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO <sub>2</sub> -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

## 5.9 Immissionsschutz

In Einsbach und der näheren Umgebung befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung. Die Hofstelle mit geringster Entfernung zum Plangebiet liegt an der Windener Straße (Flurnummer 8) und dort wird Milchviehhaltung betrieben. Die Emissionen dieser und weiterer landwirtschaftlicher Hofstellen im Ortskern sowie im Südwesten des Ortsteils wurden im Jahr 2021 im Rahmen eines Geruchsgutachtens von der Modern Testing Services (Germany) GmbH untersucht.

Aus dem Ergebnis der Ausbreitungsrechnung lässt sich erkennen, dass für das Plangebiet „Am Sammerfeld West“ keine Belastung besteht. Das ist auch durch die überwiegend westsüdwestlichen Windrichtungen begründet.

Die gewachsenen Strukturen des Ortsteils Einsbach haben in weiten Teilen einen dörflichen Charakter, der sich aus sowohl aktiven als auch ehemaligen, umgebauten und umgenutzten, Hofstellen ergibt. Rund um den Ortsteil grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an und auch der Bereich des Plangebietes liegt derzeit im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Mit entsprechenden Geruchs-/ Staub- und Lärmeinwirkungen von den angrenzenden Ackerflächen ist zu rechnen.

Bei Luftwärmepumpen kommt es immer wieder zu Beschwerden wegen störender Geräusche, besonders wenn die Anlagen im Freien aufgestellt sind.

Luftwärmepumpen können nach dem Stand der Technik einen Schalleistungspegel von 50 dB(A) einhalten. Viele auf dem Markt erhältliche Wärmepumpen erfüllen diese Anforderung jedoch noch nicht. Luftwärmepumpen, die den Schalleistungspegel von 50 dB(A) bzw. die Abstände zum Nachbarn nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude aufzustellen oder entsprechend zu dämmen.

Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „*Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)*“ vom Februar 2011 sowie auf das „*Merkblatt Luftwärmepumpen*“ der Landratsamtes Landsberg am Lech, Abteilung Immissionsschutz, verwiesen.

## 5.10 Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
öffentliche Verkehrsfläche	173	10,7
private Grünflächen	316	19,5
Baugrundstücksfläche	1.131	69,8
<i>davon max. zulässige Gesamt-Grundfläche (GRZ 0,60)</i>	679	
<b>Gesamter Geltungsbereich</b>	<b>1.620</b>	<b>100</b>

## 6. Alternativen

Im Vorfeld wurden Alternativen für die Ausweisung des neuen Baugrundstücks geprüft. Unter anderem erachtete der Gemeinderat es für sinnvoll, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Westen zu vergrößern. Die betroffenen Grundstückseigentümer\*innen sind jedoch nicht bereit, die Flächen zu Wohnbauzwecken an die Gemeinde zu verkaufen.

Darüber hinaus wurde ein Alternativstandort am südöstlichen Ortsrand von Einsbach in Erwägung gezogen. Allerdings erfüllt dieser nicht das Anbindegebot.

Sich darüber hinaus aufdrängende Standortalternativen sind nicht festzustellen (vgl. Ziffer 3.5 der Begründung). Sofern möglich, beabsichtigt die Gemeinde im Gemeindegebiet Wohnbauflächen zu entwickeln. Unter dieser Maßgabe ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sinnvoll.

Gemeinde

Sulzemoos, den .....

.....  
Erster Bürgermeister Johannes Kneidl