

Gemeinde

Sulzemoos

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

Einsbach „Am Weiherweg“

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 2-66

Plandatum

24.01.2022 (Satzungsbeschluss)
14.06.2021 (Entwurf)
01.03.2021 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	4
3.2	Regionalplan München.....	5
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	7
3.5	Bodenschutz, Flächenbedarf und Reserveflächen.....	7
3.6	Auslegungsfrist.....	12
4.	Plangebiet	13
4.1	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	13
4.2	Erschließung	14
4.3	Emissionen und Immissionen	14
4.4	Boden.....	23
4.5	Wasser	24
4.6	Sonstiges	25
5.	Planinhalte	26
5.1	Art der baulichen Nutzung	26
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	26
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	27
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	27
5.5	Bauliche Gestaltung	27
5.6	Erschließung	28
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	29
5.8	Klimaschutz, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	33
5.9	Lärmschutz.....	34
6.	Alternativen	35
	Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung	36
	Anlage 2: Immissionsprognose	36

1. Anlass und Ziel der Planung

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

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 16.12.2019 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), unter Berücksichtigung verkehrlicher, immissionsschutz-rechtlicher und naturschutzfachlicher Belange, nachgekommen.

Die Gemeinde Sulzemoos beabsichtigt, Wohnbauflächen zu ermöglichen und mittels eines Bebauungsplanes über ausreichend Festsetzungsmöglichkeiten zu verfügen, um den Belangen des Ortsbildes und den Umweltbelange die berechnete Gewichtung geben zu können. Die Erstellung des Bebauungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Städtebauliches Konzept

Im Planbereich werden Bauvorhaben bisher weitgehend nach § 35 BauGB (unplanter Außenbereich) beurteilt.

Mit dem Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde, die bestehenden Wohnbauflächen am südwestlichen Siedlungsrand des Teilorts Einsbach zu erweitern. Vom bestehenden Weiherweg aus soll eine 5 m breite, private Stichstraße mit Wendehammer die insgesamt fünf Grundstücke erschließen. Durch die Wendeanlage wird die Befahrung durch Entsorgungs-, Schneeräum- und Rettungsfahrzeuge ermöglicht. Der Eigentümerweg wird öffentlich gewidmet.

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen, die jeweils max. zwei Wohneinheiten aufweisen dürfen. Die Baufenster wurden so platziert, dass die Bauflächen in fünf gleich große Grundstücke aufgeteilt werden können.

Das Plangebiet wird durch grünordnerische Festsetzungen auf den privaten Grundstücken durchgrünt. Der neue Ortsrand im Westen wird durch eine Strauchreihe 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.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Sulzemoos liegt laut LEP 2020 im allgemeinen ländlichen Raum.

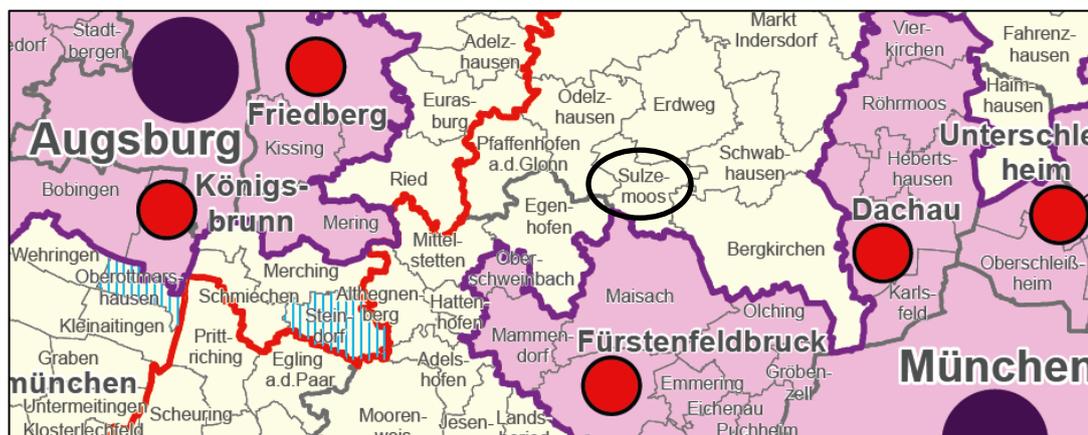


Abb. 1 Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP

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 freien Flächen hat sich die Gemeinde entschieden, Flächen in Ortsrandlage in Wohnbauflächen umzuwandeln. Dafür sprechen die Anbindung durch den bereits bestehenden Weiherweg und die östlich und nördlich angrenzende Bebauung. Erläuterungen zum Bodenschutz, Flächenbedarf und Reserveflächen finden sich unter Ziffer 3.5 der Begründung.

5. Wirtschaft

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Der allgemein hohe Baudruck, bedingt durch die Lage am Immobilienmarkt in der Region München, steht regelmäßig dem Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen entgegen (vgl. 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 Entwicklung einer ressourcenschonenden Siedlungsstruktur infolge einer angemessenen Größe des Plangebiets und der Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur wird durch den Bebauungsplan erhalten und gefördert. Eine enge, verkehrliche Vernetzung zwischen Wohn- und Arbeitsstätten ist durch die Nähe zur Autobahn und durch die Busanbindung gegeben.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame 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 18.07.2007.

In der 9. Änderung ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und grenzt im Norden und Osten an Wohnbauflächen (W) an. Von Nordwesten nach Südosten verläuft außerhalb des Plangebietes eine Bahnstromfreileitung.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP (digitale 9. Änderung des Gesamtplanes, hier inkl. der 16. Änderung), mit Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt); ohne Maßstab



Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP (digitale 9. Änderung des Gesamtplanes, ohne weitere Änderungen); Darstellung des gesamten Ortsteils Einsbach; ohne Maßstab

Südlich des Plangebietes hat der FNP die Erhaltung/ das Freihalten der Sichtbeziehung in die freie Landschaft (orangene Pfeile) zum Ziel, wozu auch das Aufstellen von Sitzmöglichkeiten und die Pflanzung von Bäumen vorgesehen sind.

Im Südosten befinden sich die Staatsstraße und ein im FNP vorgesehener Rad- und Fußwanderweg (rosa Punktreihe). Dieser wurde im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes von der Ost- auf die Westseite der Staatsstraße verlegt und umgesetzt. Darüber hinaus betreffen keine anderen Änderungen das Plangebiet.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Parallel dazu wird die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Diese soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen (W) mit einer Ortsrandeingrünung im Westen ausweisen. Die Erschließung wird über den Weiherweg und eine neue Anwohnerstraße im Plangebiet gewährleistet.

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet ist planungsrechtlich weitgehend als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches ist das Plangebiet mit der Ortsabrundungssatzung „Westlich der Brucker Straße“ überplant. Diese regelt dort die Ortsabgrenzung. Im Bereich der Einmündung des Weiherweges in die Brucker Straße ist das Plangebiet mit dem Bebauungsplan „Geh- und Radweg von Überacker nach Einsbach“ belegt. Die Überschneidungen betreffen jeweils Randbereiche für die in den überplanten Bereichen keine Festsetzungen getroffen werden. Diese Satzungen treten im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes Einsbach „Am Weiherweg“ außer Kraft und werden durch diesen ersetzt.

Direkt nordwestlich grenzt der Geltungsbereich des zeitgleich aufgestellten Bebauungsplanes „Am Selacher Weg, Nr. 2“ an. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 3.100 m² und beinhaltet Teilflächen der Flurnummern 553/2, 551 und 556/2. Vorgesehen ist die teilweise Überplanung der Ortsabrundungssatzung „Westlich der Brucker Straße“, wodurch drei Einzel-/ Doppelhausgrundstücke geschaffen werden.

Östlich der Staatsstraße, auf der Flurnummer 155/6, befindet sich der zeitgleich aufgestellte Bebauungsplan „Badfeld“. Dieser umfasst eine Fläche von 8.480 m² und sieht eine Bebauung mit 14 Einzel-/ Doppelhausgrundstücken vor.

Darüber hinaus gelten im gesamten Gemeindegebiet u.A. die „Satzung über die Anzahl, die Ablöse und Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS)“ in der jeweils gültigen Fassung sowie die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Sulzemoos“ (Abstandsflächensatzung) in der jeweils gültigen Fassung. Wo die Abstandsflächensatzung keine Abweichung regelt, ist Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung anzuwenden.

3.5 Bodenschutz, Flächenbedarf und Reserveflächen

Zur Umsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung werden mit dem Landesentwicklungsprogramm Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke getroffen. Bei Planungen neuer Siedlungsflächen ist daher zu prüfen, ob ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Im Hinblick auf die derzeitigen Außenbereichsflächen im Plangebiet wird der bestehende Bedarf an Wohnflächen dargelegt. Zur Berücksichtigung des Ziels 3.2 des Landesentwicklungsprogramms „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sind zunächst sämtliche Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen. Folgende Ausführungen begründen die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken:

Bevölkerungsentwicklung

Der Bedarf an Wohnbauflächen befindet sich in der Gemeinde Sulzemoos auf einem hohen Niveau, insbesondere auf Grund der stetig wachsenden Bevölkerungszahl. Die Lage der Gemeinde innerhalb der Region München mit einem ungebrochen hohen Siedlungsdruck kommt dadurch zur Geltung. Die folgende Tabelle stellt die Bevölkerungsentwicklung sowie -prognose der Gemeinde und des Landkreises Dachau dar. Die Prognose basiert auf Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik und ist bei der Beurteilung im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde zu sehen.

Jahr	Bevölkerung zum 31.12.	Veränderung gegenüber Vorjahr	Bevölkerungsprognose Gemeinde Sulzemoos	
2009	2.664		2031	3.410
2010	2.668	+0,2%	Veränderung 2019 ggnüber 2009: +16,0%	
2011	2.572	-3,6%	Veränderung 2031 ggnüber 2019: +10,4%	
2012	2.631	+2,3%		
2013	2.665	+1,3%	Bevölkerung Landkreis Dachau	
2014	2.682	+0,6%	2009	137.680
2015	2.700	+0,7%	2019	154.899
2016	2.852	+5,6%	Veränderung 2019 ggnüber 2009: +12,5%	
2017	2.922	+2,5%	Bevölkerungsprognose Lkr. Dachau	
2018	3.099	+6,1%	2038	172.900
2019	3.090	-0,3%	Veränderung 2038 ggnüber 2019: +11,6%	

*Bevölkerungsentwicklung und -prognose für die Gemeinde Sulzemoos und den Landkreis,
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik*

Der gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik erwartete Einwohnerzuwachs von ca. 320 Einwohnern (2019 bis 2031) verdeutlicht den hohen Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Sulzemoos. Das entspräche einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von rund 1 %.

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan „Am Weiherweg“ werden 5 Bauplätze (10 WE) vergeben. Der zeitgleich aufgestellte Bebauungsplan „Badfeld“ ermöglicht weitere 14 Bauplätze (24 WE) und der seit 2021 rechtswirksame Bebauungsplan „Wiedenzhausen Süd“ weitere 13 Bauplätze (21 WE). Bei insgesamt 55 Wohneinheiten (WE) und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 2,4 Einwohnern entspricht dies einem Zuwachs von zusammen max. 132 Einwohnern. Dabei handelt es sich um ein mittel- bis langfristiges Maximum, das jedoch wahrscheinlich nicht erreicht wird, da nicht in allen Einzelhäusern, wo dies zulässig ist, zwei Wohneinheiten umgesetzt werden. Somit kann mit diesen drei Bebauungsplänen nur ein Teil des prognostizierten langfristigen Wohnbauflächenbedarfs gedeckt werden.

Einstufung im Zentralen Orte-System sowie Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm:

Gemäß dem Ziel 1 des Abschnitts A II Zentrale Orte des Regionalplans Region München ist Sulzemoos nicht als Grundzentrum festgelegt. Jedoch verdeutlicht die Lage der Gemeinde am Rande des Verdichtungsraums in der Region München (vgl. Abb. 1) den hohen Bedarf an Wohnflächen. Auf die hohe wirtschaftliche Ent-

wicklungsdynamik der Region München wird verwiesen.

Nach den Bevölkerungsprognosen des Freistaats Bayern wächst die Einwohnerzahl der Region München bis 2039 stärker als im Landesdurchschnitt an (um knapp 250.000 Einwohner). Allein im Landkreis Dachau kommen zwischen 2019 und 2038 insgesamt 18.001 Einwohner hinzu. Angesichts des derzeit dramatischen Mangels an Wohnraum in der gesamten Region München kann für den Bedarf auch nicht nur auf eine einzelne Gemeinde abgestellt werden. Das ließe die Mobilität der Menschen außer Acht.

Verkehrsanbindung:

Vgl. Ziffer 4.2 „Erschließung“.

Bestehende Flächenpotenziale

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzemoos in der Fassung vom 12.02.2007 (Digitalisierte Fassung, 9. Änderung) weist nur wenige Flächenpotenziale aus, die bisher noch nicht bebaut wurden und sich für eine Wohnbauentwicklung eignen. Folgende Übersicht stellt die Flächenpotenziale gemäß Flächennutzungsplan und rechtswirksamer Bebauungspläne dar:

Flächenpotenzial gemäß FNP mit Art der Nutzung (WA = Allgemeines Wohngebiet, MI = Mischgebiet, MD = Dorfgebiet)	Status und Verfügbarkeit
<p>Ortsteil Sulzemoos FI.Nr. 117/2 im Norden des Ortsteils, östlich Eichenstraße; MD</p> <p>FI.Nrn. 132 (TF), 140, 143, 144/3 (TF), östlich des Steindlbachgrabens; WA</p> <p>FI.Nr. 158/10, westlich Westring; WA</p> <p>FI.Nrn. 151/1, /6, /11, /12, 152/2, /5, /6 am Moosweg; WA</p>	<p>Platz für ein Einzelhaus im Bebauungsplan „Sulzemoos Nord“ (In-Kraft-Treten 08.07.1993), Eigentümer will Baurecht derzeit nicht nutzen</p> <p>Flächenverfügbarkeit derzeit nicht gegeben wegen fehlender Bereitschaft eines Eigentümers</p> <p>Platz für ein Einzelhaus im Bebauungsplan Nr. 1a am westlichen Ortsrand (In-Kraft-Treten 1988), Eigentümer will Baurecht derzeit nicht nutzen</p> <p>Bebauungsplan „Am Kohlstatt“ mit 1. Änderung (In-Kraft-Treten 2014); Bauverpflichtung bis 2023, für eine Flurnummer liegt ein Bauantrag vor</p>
<p>Ortsteil Einsbach FI.Nrn. 102/24, /25, /30 und /31, nördlich der Dachauer Straße; WA</p>	<p>Bebauungsplan Nr. 2a Einsbach (In-Kraft-Treten 1973), für eine Flurnummer liegt ein Vorbescheidsantrag vor, die übrigen Eigentümer wollen das Baurecht derzeit nicht nutzen; für eine</p>

<p>Fl.Nr. 137/1, südlich der Dornbergstraße; WA</p> <p>Fl.Nr. 578/3, nördlich der Windener Straße; WA</p> <p>Fl.Nr. 77/5, östlich der Brucker Straße; WA</p> <p>Fl.Nr. 573/2 Am Sammerfeld; WA</p>	<p>weitere Fl.Nr. wird derzeit der Bauantrag gestellt</p> <p>Platz für ein Einzelhaus im Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil Einsbach (In-Kraft-Treten 1994), Eigentümer will Baurecht derzeit nicht nutzen</p> <p>Platz für ein Einzelhaus im Bebauungsplan Nr. 1 Einsbach (In-Kraft-Treten 1972), Eigentümer will Baurecht derzeit nicht nutzen</p> <p>Platz für ein Einzelhaus, soll demnächst bebaut werden</p> <p>Bebauungsplan Einsbach „Am Sammerfeld Nord“ mit 1. Änd. (In-Kraft-Treten 2015), Platz für ein Einzelhaus, Eigentümer wollen Baurecht derzeit nicht nutzen</p>
<p>Ortsteil Wiedenzhausen</p> <p>Fl.Nr. 49/4, im Südwesten des Ortsteils, von Dorfstr. abgehender Stichstraße; MD</p> <p>Fl.Nr. 191/5, östlich der Feldstraße; MI</p> <p>Fl.Nrn. 97/5 (TF), 109/1, 109/2 und 111/3 nördlich Rohbachstraße; WA</p> <p>Fl.Nrn. 902/2, 902/3, 909, Am Säganger; MI</p> <p>Fl.Nrn. 453, 453/3, 454/2, /3, /10 (TF), 455/4, /15, 468/2, 463/1 an Waldweg/ Zweigstraße/ Lerchenstraße/ Hochstraße; WA</p> <p>Fl.Nrn. 467, 468/6, /7, 454/20 und 415/13 Am Ziegelberg</p>	<p>Platz für ein Einzelhaus, Eigentümer wollen Baurecht derzeit nicht nutzen</p> <p>Platz für ein Einzelhaus, Eigentümer wollen Baurecht derzeit nicht nutzen</p> <p>Bebauungsplan Nr. 3 in Wiedenzhausen mit 1. Änd. (In-Kraft-Treten 1993), Eigentümer wollen Baurecht derzeit nicht nutzen</p> <p>Bebauungsplan „Wiedenzhausen Ost“ (In-Kraft-Treten 1992), Eigentümer wollen Baurecht derzeit nicht nutzen</p> <p>Bebauungsplan Nr. 1 in Wiedenzhausen mit 1. bis 5. Änderung (In-Kraft-Treten 2013), für drei Flurnummern sind Wohnhäuser in Planung, die übrigen Eigentümer wollen Baurecht derzeit nicht nutzen</p> <p>Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ (In-Kraft-Treten 2014), Bauverpflichtung bis 2024</p>
<p>Ortsteil Orthofen</p> <p>Fl.Nr. 1070 (TF), östlicher Ortsrand; MD</p> <p>Fl.Nrn. 1115, 1117/4, /6, /8, südlicher Ortsrand; WA</p>	<p>Platz für ein Einzelhaus</p> <p>Bauwunsch liegt vor</p>

Ortsteile Lederhof, Haidhof, Oberwinden nur Gewerbe- oder Sondergebietsflächen	/
Ortsteile Unterwinden, Hilpertsried und Ziegelstadel Außenbereich, keine Bauflächen vorhanden	/
Flächenpotenzial außerhalb des FNP (Verfahren nach 13a und 13b BauGB) mit Art der Nutzung (WA = Allgemeines Wohngebiet)	Status und Verfügbarkeit
Ortsteil Sulzemoos Fl.Nr. 111/5, im Nordosten, östlich der Lindenstraße; WA	Bebauungsplan „Lindenstraße 20“ (In-Kraft-Treten 2020), Platz für ein Einzelhaus, Bauantrag liegt vor
Ortsteil Wiedenzhausen Fl.Nrn. 44/4, 46/15, /16, /17, /19, /20, /21, 46/1, 435/1, /2, /5, /7, /9, /10, /11, /12, südlich der Dorfstraße; WA	Bebauungsplan „Wiedenzhausen Süd“ (In-Kraft-Treten 2021), soll zeitnah bebaut werden, Bauverpflichtung
Ortsteil Einsbach Fl.Nrn. 551 und 553/2 (TF), südlich des Selacher Weges; WA Fl.Nr. 138 (TF), südlich der Dornbergstraße; WA	Bebauungsplan „Am Selacher Weg, Nr. 2“, Grundstücke mit Platz für drei Einzel-/ Doppelhäuser Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil Einsbach“, 2. Änderung (In-Kraft-Treten 2020), Platz für ein Einzelhaus

Bei vielen der oben genannten Flächen handelt es sich um einzelne Grundstücke, die nur mit einem Einzel- oder ggf. Doppelhaus bebaut werden können. Sie sind daher nicht geeignet, Wohnraum im benötigten Maße zu schaffen. Auf den vorhandenen Baulücken besteht überwiegend Baurecht nach § 30 oder § 34 BauGB, das bisher von den Eigentümern nicht genutzt wurde. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete (z.B. „Am Kohlstatt“, „Am Ziegelberg“, „Wiedenzhausen Süd“) ist die Gemeinde Sulzemoos deshalb dazu übergegangen, Bauverpflichtungen vorzunehmen.

Es gibt nur drei größere, zusammenhängende Flächen, die eine zumindest ähnliche Dimensionierung wie die beiden in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne „Am Weiherweg“ und „Badfeld“ zusammen aufweisen. Dies sind die Flächen östlich des Steindlbachgrabens im Hauptort Sulzemoos, die Flächen „Am Säganger“ im Ortsteil Wiedenzhausen und die Flächen im seit 2021 rechtswirksamen Bebauungsplan „Wiedenzhausen Süd“. Bei den ersten beiden besteht keine Verkaufsbereitschaft und keine Bauabsicht der Eigentümer, so dass kurz- bis mittelfristig keine bauliche Nutzung umgesetzt werden kann. Das Plangebiet „Wiedenzhausen Süd“ wird derzeit erschlossen und soll zeitnah bebaut werden (Bauverpflichtung).

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nut-

zungen 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.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine ausreichend großen und zusammenhängenden Flächen zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt. Die Erschließung kann teilweise flächensparend über den bereits bestehenden Weiherweg erfolgen. Für das Plangebiet „Am Weiherweg“ spricht die Bereitschaft der Eigentümer zur Umsetzung der Bebauung. Die Lage im Süden von Einsbach, angrenzend an die bestehende Bebauung im Norden und Osten, begünstigt eine Ausweisung an dieser Stelle.

Die Planung sieht eine Bebauung mit Einzelhäusern vor. Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung. Eine maßvolle Ergänzung des Siedlungsgebietes kann somit unter Beachtung ortsspezifischer Gegebenheiten erreicht werden. Eine höhere städtebauliche Dichte wurde aus Gründen der Ortsrandlage sowie des dörflichen Charakters von Einsbach verworfen. Einem ortsangemessenen Übergang zwischen Siedlung und Landschaft wurde bei gegenständlicher Planung ein hohes Gewicht beigemessen, insbesondere im Hinblick auf die leicht erhöhte Lage des Plangebiets gegenüber den angrenzenden Siedlungsteilen.

Den Grundsätzen des Regionalplans 14 B II 1.2 G (*Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen*) sowie des Landesentwicklungsprogramms 3.1 G (*Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*) wurde somit Rechnung getragen.

Um die Möglichkeiten zur Innenentwicklung und vorhandenen Flächenreserven noch detaillierter zu prüfen, hat die Gemeinde zudem eine Baurechtserhebung beim Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München in Auftrag gegeben.

3.6 Auslegungsfrist

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

Es lagen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltete keine außergewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig gemacht hätten. Auch von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich gemacht hätten.

4. Plangebiet

4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Fläche von 4.583 m².



Abb. 4 Topographische Karte des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 17.07.2020

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Einsbach und beinhaltet vollständig die Flurnummer 549 sowie Teilflächen der Flurnummern 548/1 (Weiherweg), 548/3 (Fuß- und Radweg) und 548/4 (Staatsstraße). Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Einsbach.

Das Gelände bildet einen Osthang mit leichter Steigung von 526 m ü. NHN im Osten auf 528,5 m ü. NHN im Süden des Plangebietes am Weiherweg.

Die Fläche wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keine Gehölzstrukturen auf. Sie schließt im Norden und Osten an Wohnbebauung und im Süden und Westen an weitere landwirtschaftliche Flächen an. Die Flurnummer 549 befindet sich in Privateigentum und der Weiherweg im Eigentum der Gemeinde.



Abb. 5 Luftbild des Plangebiets mit rot gestricheltem Geltungsbereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

4.2 Erschließung

Das Gebiet ist über den Weiherweg angebunden, der in die verkehrlich und technisch erschlossene Brucker Straße/ Staatsstraße mündet. Beim Weiherweg handelt es sich um eine geschotterte Ortsstraße, die noch nicht über eine Wasser- und Abwasserversorgung verfügt und noch keine ausreichenden technischen Leitungen beinhaltet. Diese werden hergestellt. Die Ausfahrt auf die Staatsstraße St 2054 erfolgt weiterhin innerhalb des Ortes (nördlich der Ortsdurchfahrt).

In etwa 300 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-Haltestellen Maisach. Vom Park&Ride-Platz nördlich von Einsbach an der Staatsstraße besteht über die Expressbuslinie X732 Anschluss nach Pasing und Dasing.

Die Autobahn A8 verläuft in etwa 1,4 km Entfernung im Osten. Die Autobahnauffahrt beim Gewerbegebiet Sulzemoos ist ebenso weit entfernt.

Östlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße St 2054/ Brucker Straße, welche innerorts beidseits durch einen Gehweg gesäumt wird. Dieser wurde 2010 westlich der Straße als Geh- und Radweg über die Gemeindegrenze hinaus verlängert, so dass eine durchgehende Anbindung an das ca. 3 km südlich liegende Überacker und weiter nach Maisach (S-Bahn-Anschluss) besteht.

Die bei der Ausfahrt auf die Staatsstraße freizuhaltenden Sichtfelder sind als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt. Auf Artikel 29 Abs. 2 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) und die Berücksichtigung der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) und der RAL (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen) wird hingewiesen.

4.3 Emissionen und Immissionen

4.3.1 Landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe (Geruch), IST-Zustand

Im Beurteilungsgebiet um die geplante Wohnbebauung befinden sich drei aktive Hofstellen mit Schaf-/ Schweinehaltung (Abb. 6, Nr. 1), Pferdehaltung (Abb. 6, Nr. 2) sowie Rinderhaltung (Abb. 6, Nr. 3). Weiterhin befinden sich im Gebiet noch zwei weitere Hofstellen mit genehmigter Milchviehhaltung, auf denen derzeit keine Tierhaltung besteht. Bei einer davon (Abb. 6, Nr. 4) wird der Betrieb nach Auskunft der Besitzer ggf. wieder aufgenommen.

Etwa 350 m westlich des Plangebietes „Am Weiherweg“ besteht auf der Fl.Nr. 540 ein landwirtschaftlicher Tierhaltungsbetrieb mit Schaf-/ Schweinehaltung. Die Schafzucht wurde 1992 genehmigt, wobei der Genehmigungsbescheid keine maximale Tieranzahl festsetzt. Im Jahr 1995 wurden dann die Umnutzung der Scheune in einen Ferkelstall (ganzjährige Haltung) und die teilweise Umnutzung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle in ein Schlachthaus genehmigt.

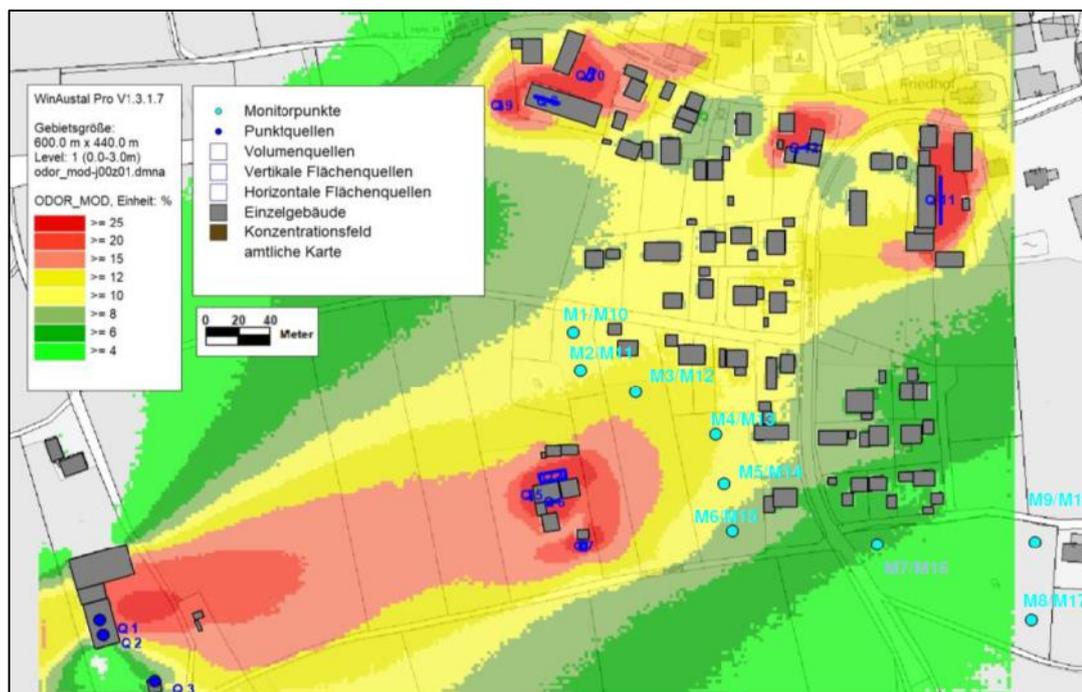


Abb. 7 Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung für den IST-Zustand der landwirtschaftlichen Betriebe, Belastung für Geruch pro Jahr in %, ohne Maßstab; Quelle: Immissionsprognose durch MTS, Stand 29.10.2021 (vgl. Anlage 2)

Im Ergebnis liegen die Immissionswerte im genehmigten IST-Zustand für das Plangebiet „Am Weiherweg“ zwischen 8 und 14 %. Nach Ansicht der Gemeinde schränkt die Umsetzung der Bauleitplanung also den genehmigten Bestand des Landwirtes nicht ein.

Gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL nach Nr. 3.1 sind in begründeten Einzelfällen Zwischenwerte zwischen Dorfgebieten und Außenbereich möglich, was zu Werten von bis zu 20 % am Rand des Dorfgebietes führen kann. Analog kann beim Übergang vom Außenbereich zum Wohngebiet verfahren werden. In Abhängigkeit vom Einzelfall können Zwischenwerte bis maximal 15 % zur Beurteilung herangezogen werden (siehe auch GIRL Nr. 5).

Die Gemeinde Sulzemoos sieht das Heranziehen eines Zwischenwertes im vorliegenden Fall als angemessen an. Der Ortsteil ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Dorfgebiet ausgewiesen (vgl. Abb. 3). Die bestehende Wohnbebauung südlich des Selacher Wegs ist als Allgemeines Wohngebiet (WA), die Bebauung nördlich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Die gewachsenen Strukturen des Ortsteils Einsbach haben, insbesondere in diesem Bereich, einen dörflichen Charakter, der sich aus sowohl aktiven als auch aus ehemaligen, umgebauten und umgenutzten, Hofstellen ergibt. Rund um den Ortsteil grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an und auch der Bereich des Plangebietes „Am Weiherweg“ liegt im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, zwar angrenzend an bestehende Wohnbebauung, jedoch vorbelastet durch landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld.

Dort befinden sich sowohl ein Hof (Schafhaltung, teilweise Schweinehaltung) auf Fl.Nr. 540, ein Hof (Pferdehaltung) auf Fl.Nr. 553 als auch ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung auf der nördlich des Plangebietes gelegenen Fl.Nr. 8. Darüber hinaus bestehen auf den Fl.Nrn. 1 und 71, nordöstlich des Plangebietes, Genehmigungen für weitere landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe.

Zwar besteht dort derzeit keine Tierhaltung, jedoch wollen die Besitzer des Hofes auf der Flurnummer 71 (nach telefonischer Auskunft) eine Wiederaufnahme mit Milchkühen und Jungvieh nicht ausschließen.

Auf Grundlage der durch die nahegelegenen Höfe und die landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehenden Einwirkungen kann aus Sicht der Gemeinde Sulzemoos für das Plangebiet „Am Weiherweg“ gemäß der Regelungsmöglichkeit der GIRL ein Zwischenwert zwischen Wohnbebauung und Außenbereich angesetzt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf die Rechtsprechung verwiesen, die erklärt, dass *„derjenige, der in die Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes zieht, selbstverständlich die Vorbelastung in seine Entscheidung für den neuen Wohnort einzustellen hat. Seine Schutzwürdigkeit ist entsprechend verringert, sodass ihm ein Anspruch auf die sonst einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nicht einschränkungslos zukommt.“* (OVG NRW Urteil vom 31.08.2012 Az. 10 D 114/10.NE; vgl. dazu auch BVerwG Urteil vom 19.01.1989 Az. 7 C 77.87; BVerwG Urteil vom 23.05.1991 Az. 7 C 19.90 und OVG NRW Beschluss vom 12.08.2008 Az. 10 A 1666/05).

Insgesamt geht die Gemeinde daher davon aus, dass das Umfeld des Plangebietes keine Emissionen verursacht, die gem. § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) *„nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen“*.

Im Umkreis des Plangebietes ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

4.3.2 Erweiterung Schweinehaltung

Aktuell beabsichtigt der Landwirt auf der Hofstelle auf Fl.Nr. 540 (Abb. 6, Nr. 1, Schaf-/ Schweinehaltung) eine Nutzungsänderung von Schaf/ Schweinehaltung auf ausschließlich Schweinehaltung und die Erhöhung der Tierzahl sowie eine zusätzliche Betriebserweiterung entweder durch einen Anbau an der Fl.Nr. 540 oder durch den ebenfalls in Erwägung gezogenen Bau eines Zuchtschweinestalls auf der Fl.Nr. 545 (westlich der Staatsstraße) als dritten Standort. Des Weiteren plant derselbe Landwirt eine Erhöhung der Tierzahl auf der ebenfalls von ihm bewirtschafteten Hofstelle auf Fl.Nr. 553 (Abb. 6, Nr. 2, Pferdehaltung).

Zur Ermittlung der Geruchsbelastung für diese Erweiterungswünsche hat der Landwirt eine Immissionsprognose bei der Müller-BBM GmbH in Auftrag gegeben. Das Gutachten in der Fassung vom 25.01.2021 ermittelt für die Erweiterung aller drei Vorhaben (Fl.Nr. 540, 553 und 545) für das Plangebiet „Am Weiherweg“ Immissionswerte zwischen 11 und 16 % im Bereich der geplanten Baufelder, wobei die 16 % nur ein im Nordwesten befindliches Baufeld betreffen. Für das bestehende Wohngebäude in der Gartenstraße 2 (Fl.Nr. 155/2) ermittelt das Gutachten ebenfalls Werte bis 16 %.

Größe und Lage des geplanten Stalls auf der Fl.Nr. 545 sind nicht abschließend geklärt. Ein Hinderungsgrund für die Umsetzung des Stallneubaus auf der Fl.Nr. 545 ist der mit der Schweinehaltung verbundene Ammoniakemissionen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Baumschulflächen, welche gemäß TA Luft als ammo-

niaksensitive Pflanzflächen gelten. Es ist zu erwarten, dass die zulässige Gesamtbelastung von $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in weiten Bereichen überschritten wird. Nach Einschätzung des Fachbereichs Technischer Umweltschutz des Landratsamts Dachau ist daher das Vorhaben, ohne eine weitere Betrachtung des Ammoniaketrags und ohne Ammoniakminderungsmaßnahmen, nicht zulässig.

Eine Positionierung im südlichen Bereich der Flurnummer wurde vom Landwirt in einem Gespräch mit der Gemeinde nicht ausgeschlossen. Auf Grundlage der bisherigen Emissionsgutachten ist anzunehmen, dass dies die Emissionskonflikte mit den Bauleitplanungen der Gemeinde deutlich reduzieren oder ganz beseitigen würde.

Auch wird darauf hingewiesen, dass dem Landwirt andere nahegelegene und gut geeignete Alternativ-Grundstücke für die Betriebserweiterung zur Verfügung stehen. Unter anderem hat die Gemeinde dem Landwirt die im Eigentum der Gemeinde befindliche Flurnummer 539 angeboten, die direkt westlich des Hofes auf der Fl.Nr. 540 liegt. Eine überschlägige Berechnung durch Müller BBM hatte ergeben, dass eine Umsetzung des Stallneubaus an dieser Stelle die Geruchsbelastung derart verringern würde, dass Bauleitplanung und Betriebserweiterung verträglich miteinander vereinbart werden könnten.

Es kann erwartet werden, dass Alternativgrundstücke in Erwägung gezogen werden. Umgekehrt ist es umso zumutbarer, dass erhöhte Auflagen des Geruchsschutzes umgesetzt werden müssen, wenn der Landwirt eben doch so nah und auf mehreren Standorten an den Siedlungsbereich heranrücken möchte.

Es ist davon auszugehen, dass ein An- und Ausbau des bestehenden Schaf-/Schweinehaltungsbetriebs auf der Fl.Nr. 540 eine sinnvollere und effizientere Bewirtschaftung ermöglicht als ein zusätzlicher, weiter entfernt liegender Standort. Jeder Standort kann langfristig ein Ansatz für eine Splittersiedlung im Außenbereich werden, wie schon das Beispiel der Pferdehaltung (vgl. Ziffer 4.3.3 der Begründung) auf Fl.Nr. 553 zeigt. Es ist Ziel der Gemeinde Sulzemoos, auch entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, den Fokus auf die Erweiterung der bestehenden Betriebe zu legen. Dies gilt insbesondere, solange noch keine derart konkreten Planungsabsichten für die Notwendigkeit zweier Standorte für Schweinehaltung belegt werden konnten, die sich gegen die städtebaulichen Ziele der Gemeinde durchsetzen können.

Dass die Planungsabsichten des Landwirtes noch nicht ausgereift sind, zeigt sich auch in den unterschiedlichen Angaben zu den Tierzahlen. So weisen sowohl die verschiedenen Bauanträge, wie auch das vom Landwirt bei Müller-BBM beauftragte Geruchsgutachten, wie auch das vom Landwirt beauftragte Sachverständigengutachten zum Futterflächenbedarf allesamt unterschiedliche Angaben auf. Darüber hinaus besitzt der Landwirt, nach aktuellem Stand der Gemeinde, nicht die für die Privilegierung aller seiner Bauvorhaben notwendigen Futterflächen.

Es ist Ziel der Gemeinde, die betrieblichen Erweiterungswünsche des Landwirtes in der Abwägung zu berücksichtigen und, soweit sich diese mit den gemeindlichen, gesetzlichen und landesplanerischen Planungszielen vereinbaren lassen, gesteuert zu ermöglichen. Daher hat die Gemeinde die Modern Testing Services (Germany) GmbH zusätzlich mit der Analyse der Geruchsbelastung durch verschiedene maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten auf den Hofstellen Fl.Nr. 540 und Fl.Nr. 553 beauftragt. Im Ergebnis liegen die Immissionswerte bei Betrachtung aller Erweiterungsmöglichkeiten für das Plangebiet „Am Weiherweg“ unter dem GIRL-Wert von 15 %.

Die Gemeinde sieht den hinreichenden Schutz des Landwirts vor Entwicklungseinschränkung als gegeben an. Auch bei Verwirklichung der vorliegenden Bauleitplanung wäre eine maßvolle Erweiterung sowohl der Pferdehaltung auf Fl.Nr. 553 als auch der Schaf-/ Schweinehaltung auf Fl.Nr. 540 möglich. Dies gilt insbesondere, da im Geruchsgutachten noch keine Emissionsminderungsmaßnahmen berücksichtigt wurden. Nach Rücksprache mit der Modern Testing Services GmbH sind bei der Schweinehaltung u.A. folgende Maßnahmen denkbar, um geruchliche Emissionen zu verringern:

- Tierstreuverfahren (bis 40 % Geruchsminderung möglich)
- Abluftreinigung (günstig v.a. für Stallhaltung mit Zwangsbelüftung)
- Kot-Harn-Trennung (z.B. mit Unterflurschieber und regelmäßiger Entmistung, v.a. emissionsmindernd gegen Ammoniak, aber auch Geruch)
- verschiedene bauliche Maßnahmen (Überdachung oder seitliche Ummantelung von Ausläufen; separater Kotbereich; glatter geneigter Güllekanal und Spülungen zum raschen Abfließen der Gülle

Darüber hinaus führt die VDI 3894 (Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen; Haltungsverfahren und Emissionen; Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde) auf Blatt 1, Tabelle 18 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Ammoniak- und Geruchsstoffemissionen“ folgende weitere Maßnahmen auf:

- häufigeres Entfernen des Dungs, keine oder kurzfristige Dunglagerung im Stall
- Anpassung der Haltungsform (z.B. Großgruppen- und Mehrflächenbuchten mit separatem Kotbereich)
- Anpassung von Raumtemperatur/ Wärmedämmung und/ oder Lüftung

Welche dieser aufgeführten Maßnahmen notwendig, verhältnismäßig und zumutbar sind, ist in Absprache mit dem Landwirt zu prüfen und abhängig von der konkreten Umsetzung der Erweiterung. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Emissionsminderung auf zumutbare Weise erreicht werden kann. Die mit der gegenständlichen Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen – insbesondere Schaffung dringend benötigten Wohnraums – überwiegen hier die betroffenen Belange des Landwirts. Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes wird keine erhebliche Erhöhung der Anforderungen und des Umfangs an emissionsmindernden Maßnahmen ausgelöst.

Die Gemeinde Sulzemoos geht davon aus, dass aufgrund der Situationsgebundenheit der landwirtschaftlichen Betriebe in der Nähe zu bereits bestehender Wohnbebauung auch im Hinblick auf die neu hinzukommenden Bauflächen und das damit verfolgte städtebauliche Interesse an der Schaffung dringend benötigten Wohnraums ein gewisses Maß an Rücksichtnahme zugemutet werden kann. Ziel der Gemeinde ist es, die Interessen des Landwirts mit den städtebaulichen Interessen der Gemeinde zu vereinbaren.

4.3.3 Erweiterung Pferdehaltung

Etwa 80 m westlich der Baufelder des Plangebietes „Am Weiherweg“ befindet sich auf Fl.Nr. 553 eine Pferdehaltung. Zudem besteht dort Wohnnutzung und wurde, mit Bescheid vom 05.08.2016, ein Umbau mit drei weiteren Wohnungen genehmigt. Zwar erwägt der Eigentümer auch die Erweiterung der Pferdehaltung, allerdings lässt der entsprechende Bescheid des Landratsamtes eine Erweiterung bzw. die Er-

richtung weiterer landwirtschaftlicher Gebäude nur dann zu, wenn die Wohnnutzung wieder aufgegeben wird.

Bisher besteht Unklarheit darüber, welche Nutzungsabsichten letztlich weiter verfolgt werden. Jedoch lief bei einer Ortsbegehung im Sommer 2019 der Umbau zur Wohnnutzung und es gab seither keine Anzeichen eines Rückbaus. Die Gemeinde geht davon aus, dass tatsächlich an diesem Standort keine Aufstockung der Pferdehaltung umgesetzt werden sollte.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) kam bei einer 2020 erfolgten Beratung und Standortanalyse zu dem Ergebnis, dass die Emissionen durch die Pferdeställe keinen Einfluss auf das geplante Wohngebiet „Am Weiherweg“ haben. Der bisher im Zuge der Erweiterung angedachte Standort des Festmistlagerplatzes im Norden der Flurnummer 553 wiederum würde bereits die Bestandsbebauung (Selacher Weg Nr. 5) beeinträchtigen und wäre daher abzulehnen. Aus fachlicher Sicht des AELF wäre die Anordnung der Mistlagerstätte an anderer Stelle, z.B. auf der Westseite der Betriebsstätte vertretbar und ggf. auch aus arbeitswirtschaftlichen Gründen sinnvoller. Eine Einmauerung und/ oder Überdachung würde emissionsmindernd wirken.

Insgesamt ist die Beurteilung erschwert, da die anzuwendende Richtlinienreihe VDI 3894, die von Tierhaltungen ausgehenden Emissionen zum Inhalt hat, keinen speziellen Konvektionswert für Pferdemist festschreibt. Es liegt nahe, dass Pferdemist weit weniger Geruchsbelastung als z.B. Rindermist verursacht, da er einen hohen Stroh- oder anderen Einstreuanteil aufweist.

Grundsätzlich werden die durch die Pferdehaltung verursachten „umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) nicht wesentlich störender eingestuft als die der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Grundlage für diese Annahme sind auch nicht vorhandene, verbindliche Richtlinienabstände. Die geruchliche Belastung bei den Begehungen des Grundstücks vor Ort wurde als sehr gering empfunden.

Der Broschüre „Gerüche und Geruchsbelästigungen“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt (2015) ist zu entnehmen, dass in Bayern derzeit keine spezielle Richtlinie eingeführt ist, anhand derer die Geruchsimmissionen zu bewerten sind. Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Nordrhein-Westfalen wird jedoch regelmäßig in entsprechenden Fällen als Erkenntnisquelle herangezogen.

Die GIRL, in der aktuellen Fassung vom 29.02.2008, enthält für Pferde keinen speziellen Gewichtungsfaktor. Die Rechtsprechung sieht z.B. für eine Pferdepension vor, *„dass bei Pferden keinesfalls ein höherer Geruchsfaktor als bei Rindern [0,5] angenommen werden kann. Insbesondere bei einer Pensionspferdehaltung kann davon ausgegangen werden, dass die Pferde unter erhöhter Einstreu besonders sauber gehalten werden“* ... *„Geruchsbedingte Störungen durch eine Pferdehaltung sind bekanntermaßen grundsätzlich deutlich geringer als etwa bei der Haltung von Rindern oder Schweinen“* (BayVGH vom 17.03.2011, Az 2 N 10.2071; vgl. auch VGH BW vom 10.10. 2003 VBI BW 2004, 181; BayVGH vom 9.11. 2005, Az. 2 CS 05.2224, vom 2. 9. 2010, Az. 14 ZB 10.604).

Gemäß der VDI 3894, Blatt 1 *„Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen Halungsverfahren und Emissionen Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde“* werden *„Pferde [...] in der Regel hinsichtlich der Geruchsstoffemissionen wie Milchvieh oder günstiger beurteilt, da die Ställe zumeist stärker eingestreut werden“*.

Für Geruchsimmissionen aus der Pferdehaltung kann daher in der Regel ein niedri-

ger Gewichtungsfaktor von unter 0,5 für Pferde angesetzt werden.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass weder die bestehende Pferdehaltung noch die Unterbringung einiger weiterer Pferde solche Emissionen verursacht, die gem. § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) „nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen“. Unter Berücksichtigung zumutbarer Maßnahmen wird eine räumliche Nähe von Wohnbebauung und Pferdehaltung als unproblematisch erachtet.

4.3.4 Landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe (Lärm)

Die Gemeinde hat das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, mit einer Stellungnahme zum Hof auf Fl.Nr. 540 (rund 350 m entfernt) und zum Hof auf Fl.Nr. 553 (rund 80 m entfernt) ausgehenden Lärm beauftragt. Gemäß dieser besteht keine Beeinträchtigung der im gegenständlichen Bebauungsplan geplanten Wohnbebauung.

Die Stellungnahme lautet wie folgt:

„Aus der Sicht des Lärmschutzes besteht für landwirtschaftlichen Hofstellen die Besonderheit, dass die auf Gewerbelärm zugeschnittene TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gerade nicht gilt. Nach Nr. 1 Abs. 2 Buchst. c TA Lärm sind nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen wegen der besonderen Privilegierung der Landwirtschaft ausdrücklich vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen. Da Betriebe der Landwirtschaft im Hinblick auf ihren Standort beschränkt sind und lediglich im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder in Dorfgebieten (§ 5 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) errichtet werden dürfen, sind dort die mit ihnen einhergehenden Immissionen gerade auch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots von benachbarten Nutzungen grundsätzlich hinzunehmen. Dies kommt etwa in der Formulierung der „vorrangigen Rücksichtnahme“ in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zum Ausdruck, die sich gerade auch auf den Immissionsschutz bezieht und in erhöhtem Maß die Standortsicherheit der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleisten soll. Die von landwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen sind daher auch in Bezug auf Lärm (Tiergeräusche, Lärm von Maschinen sowie Be- und Entlüftungsanlagen) gebietstypisch und daher in der Regel nicht als unzulässige Störung der in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten Wohnnutzung anzusehen.“

Die Zumutbarkeit der von den landwirtschaftlichen Hofstellen hervorgerufenen Lärmimmissionen ist daher nicht zwingend anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beurteilen. Soweit die TA Lärm dennoch zur Beurteilung von landwirtschaftlichen Geräuschen, soweit diese ihrer Art nach gewerblichen Emissionen entsprechen (z.B. für betriebliche Maschinen oder für Be- und Entlüftungsanlagen), in der Praxis zur Beurteilung landwirtschaftlich mitverursachter Lärmbelastungen herangezogen wird, erfolgt dies gerade nicht als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift auf Basis von § 48 BImSchG, sondern in Form der Anwendung einer gerade nicht strikt bindenden, sachverständig erstellten Erkenntnis- bzw. Orientierungshilfe.

Eine deshalb durchgeführte, überschlägige schalltechnische Berechnung der relevanten, technischen Lüftungsanlage des Schweinestalles auf dem Hof auf Fl.Nr. 540 (Gesamtschallleistungspegel LWA= 100 dB(A) mit 24- Stunden Betriebszeit) hat ergeben, dass auch in diesem Worst-Case- Szenario die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit von 40 dB(A) am geplanten Wohngebiet „Am Weiherweg“ eingehalten

werden können. Zur Tagzeit können, auch unter Berücksichtigung weiterer Ermittlungen, die um 15 dB(A) höheren Immissionsrichtwerte ebenfalls mit Sicherheit eingehalten werden. Wenn dennoch, wie in der Stellungnahme des Landwirts auf Seite 4 aufgeführt, Lärmimmissionen bei der Futterherstellung im Ortsteil Einsbach als „mächtig“ wahrgenommen werden, so entsprechen diese Arbeiten eben nicht dem Stand der Lärmbekämpfungstechnik oder sind nur subjektive Eindrücke ohne genaue Angaben von Pegelwerten.

Beim Hof auf Fl.Nr. 553 mit Pferdehaltung haben wir ebenfalls eine überschlägige Bewertung durchgeführt. Bei Wiehern eines Pferdes (Schallleistungspegel LWA = 90 dB(A), Einwirkzeit 5 Minuten in der lautesten Nachtstunde) können die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit am geplanten Bauvorhaben „Am Weiherweg“ ebenfalls eingehalten werden. Die Arbeiten zur Tagzeit (Entmisten bzw. Entleeren der Dunglege) führen auch nicht dazu, die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit zu überschreiten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange der beiden landwirtschaftlichen Betriebe aus der Sicht des Schallschutzes berücksichtigt sind und eine gerechte Abwägung der öffentlichen- und privaten Belange erfolgt ist.“

4.3.5 Schallschutz Staatsstraße

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der südöstlich verlaufenden Staatsstraße St 2054 belastet. Die Staatsstraße hat zwischen Maisach und Einsbach gemäß der Straßenverkehrszählung von 2015 (Zählstelle 77339408, Verkehrsmengenatlas) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 4350 Kfz und 275 Fahrzeugen des Schwerverkehrs (SV).

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Daher hat die Gemeinde Sulzemoos für den vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung (vgl. **Anlage 1**) durch die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster anfertigen lassen. Diese dient der Quantifizierung der Lärmimmissionen und ist Grundlage für die Beurteilung, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind.

Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag nur auf der Ostfassade des IO 1 (südlichstes geplantes Gebäude) und nur um 1 dB(A) überschritten werden. In der Nacht gibt es an derselben Ostfassade eine Überschreitung um 2 dB(A) und an der Ostfassade des IO 2 (zweite Reihe) um 1 dB(A) (orange markiert in Abb. 8). Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten.

Örtliche Gegebenheiten können in bestimmten Fällen ein Abweichen von den Orientierungswerten nach oben oder unten erfordern. Die Abweichungen sind in diesem Fall mit 1 bis 2 dB(A) sehr geringfügig und unterliegen der gemeindlichen Abwägung (vgl. Ziffer 5.9 der Begründung).



Abb. 8 Ausschnitt aus der Übersichtsgrafik Nachtzeit mit Darstellung der Beurteilungspegel in db(A); Quelle: Schalltechnische Untersuchung (Anlage 1), ohne Maßstab

Nach Erstellung der schalltechnischen Untersuchung konnte mit der Verkehrsbehörde im Landratamt Dachau geklärt werden, dass das Ortsschild (nicht jedoch die Ortsdurchfahrtsgrenze) rund 30 bis 40 m nach Süden versetzt wird. Das Ortsschild wird sich zukünftig an der Südgrenze des Baugebietes „Badfeld“ befinden. Ab diesem Punkt gilt dann eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h, wodurch sich die Lärmbelastung reduziert. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet „Am Weiherweg“ dann keine oder nur noch eine marginale Überschreitung der Orientierungswerte verzeichnet wird.

4.4 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.

Ein im Auftrag der Gemeinde durch die Crystal Geotechnik GmbH in Einsbach durchgeführten Baugrundgutachten in der Fassung vom 25.06.2001 bestätigt diese Untergrundsituation. Im Zuge dessen wurden die Untergrundverhältnisse mittels fünf Schürfe bis 7 m Tiefe untersucht. Die Bohrprobe B5 liegt ca. 130 m vom Plangebiet entfernt (vgl. Abb. 9).

Das Gutachten kam zu dem Schluss, dass die Decklagen (bindige Sande, sonstige Schluffe, Torfe) äußerst gering bis gering tragfähig, stark kompressibel und gering bis mittel standfest sind. Die Wasserdurchlässigkeit schwankt zwischen gering und mittel. Die darunter liegenden tertiären Sande sind mittel bis gut tragfähig, mittel bis gering kompressibel und gering in der Standfestigkeit. Die Wasserdurchlässigkeit ist mittel bis gering. Die tertiären Schluffe sind ebenfalls mittel bis gut tragfähig, besit-

zen eine mittlere Kompressibilität und eine hohe Standfestigkeit.

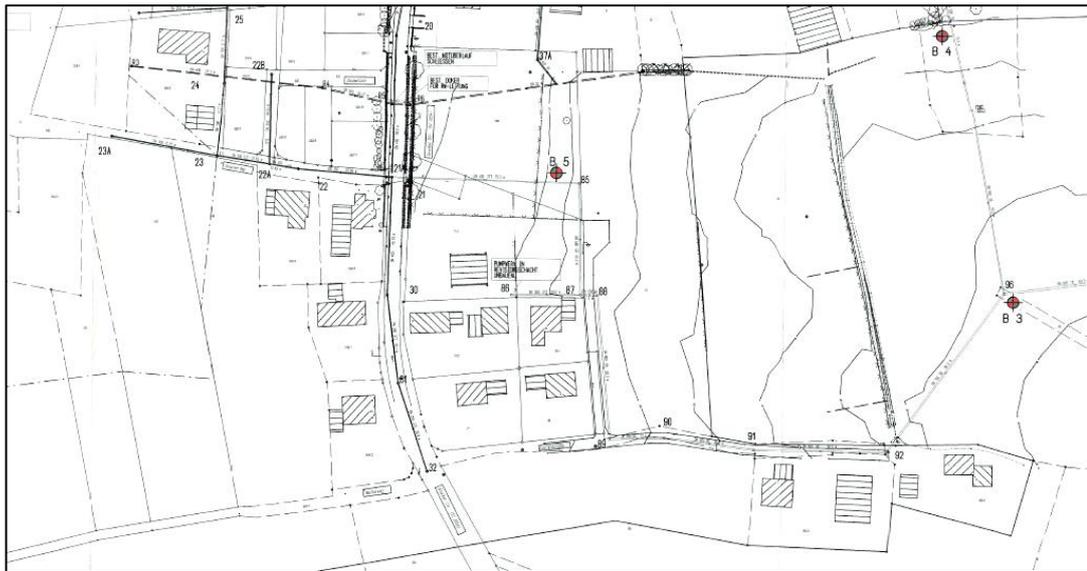


Abb. 9 Lage der Bohrprofile B3, B4 und B5; Quelle: Baugrundgutachten Crystal Geotechnik in der Fassung vom 25.06.2020

Die Gemeinde hat darüber hinaus die Crystal Geotechnik GmbH mit einem weiteren Baugrundgutachten für das rund 60 m entfernte Plangebiet „Badfeld“ (Fl.Nr. 155/6) beauftragt. Für das Gutachten in der Fassung vom 07.06.2021 wurden im Mai 2021 drei Schürfe vorgenommen. Unter dem teils angedeckten, sandig-schluffigen Oberboden wurden tertiäre Sande sowie im Tieferen teils tertiäre Tone und Schluffe erkundet. Es ist anzunehmen, dass die Bodenverhältnisse im Plangebiet „Am Weiherweg“ ähnlich sind.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen 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.

4.5 Wasser

Im Plangebiet sind weder Oberflächengewässer noch Überschwemmungsbereiche oder Wasserschutzgebiete vorhanden. Gemäß BayernAtlas befindet sich außerhalb des Plangebietes ein wassersensibler Bereich. Solche Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers und werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet.



Abb. 10 Wassersensible Bereiche (transparent hellgrün) in der Umgebung, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.02.2021

Auf Grund der geologischen Situation geht das 2001 durchgeführte Baugrundgutachten im Bereich der tertiären Sedimente von mehreren Grundwasserstockwerken aus. Auch wurden relativ hoch liegende Schichtwasserhorizonte festgestellt, die teilweise bis zur Geländeoberkante (GOK) reichen können. Der Wasserstand stieg bei den Bohrprofilen B3, B4 und B5 auf zwischen 1,02 m und 1,35 m unter GOK.

Im Rahmen des Gutachtens der Crystal Geotechnik GmbH in der Fassung vom 07.06.2021 für das Plangebiet „Badfeld“ (Flurnummer 155/6) wurde Grundwasser bis in eine Tiefe von 4,2 m unter der Geländeoberkante (GOK) nicht erkundet. Es ist erst in größeren Tiefen zu erwarten. Allerdings wurde Schichtwasser in Tiefen von 1,3 m bzw. 3,0 m unter GOK, jeweils oberhalb der tertiären Tone und Schluffe (Stauer) festgestellt. Eine Versickerung ist dort vermutlich eingeschränkt möglich. Dabei muss ausgeschlossen werden, dass die bestehende bzw. geplante Bebauung hangabwärts dadurch ungünstig beeinflusst wird. Es ist anzunehmen, dass die Grund- und Schichtwasserverhältnisse im Plangebiet „Am Weiherweg“ ähnlich sind.

Es werden eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers/ der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung empfohlen. Entsprechende Vorkehrungen und weitergehende Erkundungen des Baugrundes obliegen den Bauherren. Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Dachau zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

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

Die Artenschutzkartierung enthält keine Artnachweise für das Plangebiet und seine nähere Umgebung. Das nächste kartierte Biotop, eine Straßenhecke, befindet sich rund 300 m weiter südwestlich.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundfläche

Für die einzelnen Grundstücke wird eine Grundfläche von 140 m² festgesetzt.

Darüber hinaus werden zusätzliche 20 v.H. (20 %) der festgesetzten Grundfläche für dem Hauptgebäude zugehörige Anlagen (Außentreppen, Vordächer, Balkone, Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen) zugelassen. Dies entspricht (140 m² x 0,2 =) 28 m², wobei auch die 140 m² 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 benachbarten 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 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.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Es werden einheitlich eine Wandhöhe von 6,50 m und Gesamthöhe von 10,00 m festgesetzt. Die beiden Werte orientieren sich an den Bestandsgebäuden im Norden und Osten sowie an den Festsetzungen der Satzungen im Umfeld. Sie ermöglichen – im Sinne des Flächensparens – die Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss. Eine noch höhere Entwicklung der Gebäude soll am Ortsrand vermieden werden.

Die Wand- und Gesamthöhe werden von der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens aus bemessen, der mittels Höhenbezugspunkt für jedes einzelne Baufenster 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.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind aus Gründen des Bodenschutzes und zum Schutz des sensiblen Ortsrandes nur eingeschränkt zulässig. Damit die Gebäude sich in das Gelände einpassen können, dürfen Aufschüttungen bis zur Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens und Abgrabungen bis zu max. 1,0 m vorgenommen werden.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Baugebiet soll unter den beteiligten Grundstückseigentümern mit gleichen Grundstücksgrößen aufgeteilt werden können. Pro Grundstück wird ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohnungen zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine ausreichende Flexibilität bei der Bebauung. Auf vier Bauparzellen wird eine Südausrichtung und auf einer eine Westausrichtung des Gebäudes ermöglicht. Darüber hinaus werden ausreichende Abstände zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, zur bestehenden Bebauung im Norden und Osten sowie zu den zu bepflanzenden Grünflächen im Westen berücksichtigt.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um mehr Spielraum bei der Gestaltung der Grundstücke zu ermöglichen, sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von je 20 m² sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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, die ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. 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 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 Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Der als geschotterte Ortsstraße bestehende Weiherweg soll im Bereich des Bebauungsplanes „Am Weiherweg“ als leistungsfähige öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut werden. Von diesem führt eine private Stichstraße nach Norden, welche die fünf Grundstücke erschließt und in einer Wendeanlage endet. Der Eigentümerweg wird öffentlich gewidmet und über diesen sollen die Zufahrten erfolgen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m vom Weiherweg (öffentliche Verkehrsfläche) bzw. der neuen privaten Strichstraße (zukünftig öffentlich gewidmet) 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 Bauwerbern 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).

Auf Grund der Erkenntnisse über die Grund-/ Schichtwassersituation und die Bodenverhältnisse ist anzunehmen, dass eine Versickerung ggf. nur eingeschränkt möglich ist. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherr*innen. Um eventuelle Schäden aufgrund von Spitzenregenereignissen sicher zu vermeiden, sind Versickerungsanlagen grundsätzlich mit einem Notüberlauf auf den öffentlichen Kanal anzuschließen, auch wenn der Boden weitgehend versickerungsfähig sein sollte. Das neue Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Auf Grund der Lage im leichten Taleinschnitt 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

An der westlichen Plangebietsgrenze sollen zwei Reihen standortgerechter heimischer Sträucher gepflanzt werden. Eine weitere Entwicklung der Bebauung an dieser Stelle nach Westen ist nicht vorgesehen, weshalb der Ortsrand durch die Eingrünung seinen Abschluss findet.

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist pro Wohnung ein standortgerechter, heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Laubgehölze erfüllen eine Vielzahl von wichtigen Funktionen. So sind sie im Sommer natürliche Schattenspendler und sorgen für ein günstiges Kleinklima, während sie in der dunklen Jahreszeit durch den Abwurf ihrer Blätter Licht durchlassen. Laubbäume sind Lebensraum und Nahrung für viele Tierarten und leisten damit ihren Beitrag zum Natur- und Artenschutz.

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 sollen 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 - durch eine Begrenzung der Bodenversiegelung mittels wasserdurchlässiger Beläge und durch die 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 grünordnerischen Festsetzungen ist insge-

samt sogar eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu erwarten.

5.7.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Weiherweg“ in Einsbach werden durch die Darstellung neuer Bauflächen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet. Für diese ist gemäß § 21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz gemäß § 1 a BauGB zu entscheiden.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung Januar 2003). Hierbei wird zunächst geprüft, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt. Für die vorliegende Planung wurden die vorhandene Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens bestimmt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von **4.583 m²**. Davon sind 466 m² zum Erhalt festgesetzte private Grünflächen. Es verbleiben **4.117 m²** an neuen Wohnbau- und Verkehrsflächen.

Zur Kompensation der Eingriffe sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf Ausgleichsflächen notwendig. Unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, wird die überplante Fläche wie folgt eingestuft:

Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (intensiv genutzte, landwirtschaftliche Flächen)

Kategorie I

Das Plangebiet wird aufgrund des hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades eingestuft als

Eingriffstyp A.

Nach Leitfaden ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6.

Der genaue Kompensationsflächenbedarf wird in Abhängigkeit vom Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen bestimmt und ist abhängig von der Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für den Planungsfall relevanten Schutzgüter Boden; Wasser; Luft und Klima; Arten, Biotope und biologische Vielfalt sowie Orts- und Landschaftsbild.

Positiv hervorzuheben sind die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen sowie die Begrünungsmaßnahmen. Dies sind die Ortsrandeingrünung mit zwei Strauchreihen sowie die Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken. Darüber hinaus wird durch die Nutzung des bestehenden Weiherweges dem flächensparenden Bauen entsprochen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird daher ein Kompensationsfaktor von **0,3** angesetzt.

Der rechnerische Bedarf ermittelt sich damit wie folgt:

$$4.117 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.235 \text{ m}^2$$

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich beträgt **1.235 m²** und soll vollständig auf einem Grundstück der Gemeinde Sulzemoos, Fl.Nr. 306, Gemarkung Weitenried, Gemeinde Pfaffenhofen an der Glonn, erbracht werden. Laut einer Untersuchung von gemeindlichen Grundstücken für das Ökokonto aus 2004 durch das Büro Brugger Landschaftsarchitekten eignet sich die Fläche als Ausgleichsfläche.



Abb. 11 Luftbild zur Übersicht, mit Lage der Flurnummer 306 nördlich von Vogach und direkt südlich des Schloßholzes; Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Bei der Fläche handelt es sich um eine weitgehend begrünte Ackerbrache bzw. um Grünland. Nördlich angrenzend wächst verjüngter Mischwald, östlich und südlich grenzen weitere Ackerflächen und westlich weitere Grünlandflächen an. Direkt südlich verläuft der Rettenbach mit vereinzelt Seggen.



Abb. 12 Luftbild Nahaufnahme, mit Lage der Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 306; Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Das Entwicklungsziel ist extensives, artenreiches Grünland und der Aufbau eines Waldrandes durch Sukzession über einen Zeitraum von 10 Jahren. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen angepasst. Vorgesehen ist nun eine Neueinsaat von 50 % der Fläche mit autochthonem Saatgut und dem Belassen von 20 % Bracheanteilen auf wechselnden Flächen. Zudem soll an der Böschung des Rettenbachs eine Initialpflanzung mit Hochstaudenfluren sowie Erlen- bzw. Strauchgruppen erfolgen. Am Waldrand werden Totholzstrukturen (z.B. Wurzelstöcke) geschaffen.

Mit dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege wurde geklärt, unter welchen Voraussetzungen die Ausgleichsmaßnahmen mit dem Schutz des dort vorhandenen Bodendenkmals (D-1-7732-0030) vereinbar sind. Insbesondere ist dafür die Einholung einer bodendenkmalschutzrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Dachau notwendig (Art. 7 BayDSchG). Außerdem sind die vor Ort tätigen Fachfirmen und deren Mitarbeiter entsprechend zu unterweisen.

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 Artenschutzes (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. 13 Blick von Norden nach Süden auf das Plangebiet, die vorhandene Wohnbebauung und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

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.



Abb. 14 Blick von Süden nach Norden auf das Plangebiet und die angrenzende Wohnbebauung;
Quelle: PV; Stand: 08.12.2020

Felderchen

Auf Grund der Ortsrandlänge 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]. Das Plangebiet weist jedoch nur eine Breite von durchgehend ca. 45 Metern zum Siedlungsrand bzw. in den Gärten befindlichen Gehölzen auf. Südlich des Gebietes verläuft in 60 bis 80 m Entfernung eine Hochspannungsfreileitung.

Ausreichende gleichwertige Lebensräume sind als Ausweichquartiere in der Nähe vorhanden. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Bei einer Bestandsaufnahme am 08.12.2020 sowie einer weiteren Begehung im Frühjahr 2021 wurden keine Hinweise auf Nester bodenbrütender Arten gefunden. Dies war auch angesichts der intensiven ackerbaulichen Nutzung nicht zu erwarten. Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor. Die Gemeinde geht davon aus, 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.

5.8 Klimaschutz, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

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 CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Pflanzung neuer Gehölze (Ortsrandeingrünung, Ersatzbaumpflanzungen, 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, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage (knapp) außerhalb wassersensibler Bereiche, hochwasserangepasst Bauweise, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
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)	Überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und freie Wahl von Dachformen/-neigungen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie; kompakte Bauweise und teilweise Nutzung bestehender Erschließungsstraßen (Weiherweg), dadurch Verringerung der Flächeninanspruchnahme; Planung im Nahbereich einer Bushaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

5.9 Lärmschutz

Bei Neubauten wird zum Schutz der Gebäude mit Überschreitung der Orientierungswerte für den Schallschutz eine entsprechende Grundrissorientierung für schutzbedürftige Räume empfohlen. Dies bedeutet, dass insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer so angeordnet werden sollten, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden.

Alternativ ist die Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) möglich. Auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone) sind möglich.

Dies gilt für die Fassadenseiten der Wohngebäude bei denen der Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten wird (vgl. Abb. 8). Die Fassaden im Plangebiet, für die

diese Empfehlungen gelten, sind in der Planzeichnung farblich hervorgehoben. Auf entsprechende Festsetzungen wird verzichtet, da es sich nur um sehr geringfügige Abweichungen von 1 bis 2 dB(A) handelt. Dabei die geplante Versetzung des Ortsschildes nach Süden (ab dort Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h) noch nicht berücksichtigt.

Darüber hinaus wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Ausgabe vom Januar 2018 verwiesen. Die Norm stellt Anforderungen an den Schallschutz, um sicherzustellen, dass die Bewohner der Gebäude keinen Schaden an Leben und Gesundheit erleiden und vor unzumutbaren Belästigungen geschützt sind. Außerdem regelt die DIN 4109 die verschiedenen Nachweisverfahren für den Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren.

Luftwärmepumpen

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.

6. Alternativen

Sich 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.

Im Vorfeld wurden mehrere Varianten für die Entwicklung der Baugrundstücke, der Erschließung und der Eingrünung geprüft. Eine Alternative war eine Erschließung von Westen, die eine spätere Erweiterung der Bebauung in diese Richtung erleichtert hätte. Jedoch hegt die Gemeinde an dieser Stelle langfristig keine Erweiterungsabsichten.

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung

Schalltechnische Untersuchung
In der Fassung vom 16.04.2021

Ingenieurbüro Kottermair GmbH

<https://www.ib-kottermair.de>

Anlage 2: Immissionsprognose

Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung für 3 Bauleitplanungen in
Einsbach

In der Fassung vom 29.10.2021

Modern Testing Services (Germany) GmbH

<https://www.mts-germany.eu/>

Gemeinde

Sulzemoos, den

.....
Erster Bürgermeister Johannes Kneidl