

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

Aktenzeichen

SUL 2-66

Datum

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

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4.583 m² und liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Einsbach. Er beinhaltet die Flurnummer 549 sowie Teilflächen der Flurnummern 548/1 (Weiherweg), 548/3 (Fuß- und Radweg) und 548/4 (Staatsstraße), alle Gemarkung Einsbach.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbericht

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beachtet und die Untersuchungsergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dargestellt.

Das Plangebiet „Am Weiherweg“ wurde bisher landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt und ist gehölzfrei.

Gemäß Umweltbericht sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ und nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter „Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung“, „Arten, Biotope und biologische Vielfalt“, „Orts- und Landschaftsbild“ und „Mensch“ zu erwarten. Dagegen sind die Auswirkungen bei den Schutzgütern „Boden“ und „Fläche“ mittel, beim Schutzgut „Wasser“ mittel bis hoch erheblich.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden Begrünungsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung mit Gehölzgruppen im Westen, Vorgaben für private Gartenflächen) auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt. Die bestehende Erschließung wird effektiv ausgenutzt.

Trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, vor allem durch den benötigten hohen Versiegelungsgrad, die gering verdichtete Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) und vermutlich vorhandenes hohes Schicht-/ Grundwasser, negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt. Um diese zu kompensieren, sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Ausgleichsfläche von 1.235 m² erforderlich.

Der Ausgleich wird auf der Flurnummer 306, Gemarkung Weitenried, Gemeinde Pfaffenhofen an der Glonn erbracht. Das Entwicklungsziel ist extensives, artenreiches Grünland und der Aufbau eines Waldrandes durch Sukzession über einen Zeitraum von 10 Jahren. Vorgesehen sind u.A. eine teilweise Neueinsaat mit autochthonem Saatgut und eine Initialpflanzung am Rettenbach. Damit werden die negativen Auswirkungen in der Gesamtbilanz ausgeglichen.

Schallgutachten

Das Plangebiet ist geringfügig durch den Verkehrslärm der südöstlich verlaufenden Staatsstraße St 2054 vorbelastet. Daher hat die Gemeinde Sulzemoos für den vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung (vgl. **Anlage 1**) durch die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster anfertigen lassen.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nur an zwei Ostfassaden und nur um 1 bis 2 dB(A) überschritten werden. 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 sehr geringfügig und unterliegen der gemeindlichen Abwägung.

Bei Neubauten wird zum Schutz der Gebäude mit Überschreitung der Orientierungswerte für den Schallschutz eine entsprechende Grundrissorientierung für schutzbedürftige Räume empfohlen. Alternativ ist die Realisierung verschiedener passiver Schallschutzmaßnahmen möglich. Die Fassaden im Plangebiet, für die diese Empfehlungen gelten, sind in der Planzeichnung farblich hervorgehoben.

Nach Erstellung der schalltechnischen Untersuchung konnte mit der Verkehrsbehörde im Landratsamt Dachau geklärt werden, dass das Ortsschild 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.

Geruchsgutachten

Das Plangebiet ist durch geruchliche Emissionen zweier im Außenbereich liegender landwirtschaftlicher Hofstellen auf den Fl.Nrn. 540 und 553 vorbelastet.

Zur Ermittlung der Geruchsbelastung hat die Gemeinde Sulzemoos eine Immissionsprognose bei der Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegeben. Das Gutachten (vgl. **Anlage 2**) analysiert den genehmigten IST-Zustand und verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten für die Hofstellen. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung der Bauleitplanung den genehmigten Bestand des betroffenen Landwirtes nicht einschränkt und sich maßvolle Betriebserweiterungen verträglich mit den Bauleitplanungen vereinbaren lassen.

Der Landwirt erwägt zur Betriebserweiterung einen Stallneubau auf der Flurnummer 545. Ein Hinderungsgrund für die Umsetzung des Stallneubaus ist der mit der Schweinehaltung verbundene Ammoniak- und Bakterieneintrag auf die in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Baumschulfflächen.

Die Gemeinde hat dem Landwirt die Flurnummer 539 angeboten, die direkt benachbart zu seinem bestehenden Hof liegt, sich gut für die Betriebserweiterung eignet und deutlich weniger Emissionskonflikte birgt. Darüber hinaus befinden sich weitere Alternativgrundstücke im Eigentum des Landwirts. In Anbetracht dieser alternativen Standorte ist es zumutbar, dass der Landwirt erhöhte Auflagen des Geruchsschutzes umsetzen muss, sollte er doch so nah an den Siedlungsbereich heranrücken wollen. Aus diesen Gründen hält die Gemeinde an der Bauleitplanung fest.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die Planung wurde zunächst im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB begonnen. Nach der öffentlichen Auslegung (dann: frühzeitige Beteiligung) wurde auf das Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB gewechselt.

Stellungnahmen der Behörden

- Die Regierung von Oberbayern hat auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern verwiesen, nach dem den Erfordernissen des Flächensparens Rechnung getragen werden muss. Der Bedarf der Flächenneuanspruchnahme ist unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar darzulegen und die im gesamten Gemeindegebiet vorhandenen Reserveflächen dem Bedarf gegenüberzustellen.

Die Gemeinde hat diese Nachweise in die Begründung aufgenommen, einschließlich einer tabellarischen Auflistung der Flächenpotenziale mit Status und Verfügbarkeit.

- Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat darauf verwiesen, dass das Verfahren nach § 13b BauGB im vorliegenden Fall nicht einschlägig sein könnte. Daraufhin wurde zum Regelverfahren gewechselt.

- Der Technische Umweltschutz im Landratsamt hat auf Mängel in der Immissionsprognose hingewiesen, Änderungen an der Begründung zum Bebauungsplan angeregt und Schallschutzfestsetzungen empfohlen.

Die Gemeinde hat das Geruchsgutachten und die Begründung angepasst. Durch die Versetzung des Ortsschildes verringern sich die geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte, weshalb es beim Schallschutz bei Empfehlungen bleiben soll.

In Frage gestellt wurde das Heranziehen eines Zwischenwertes gemäß GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) für die in zweiter Reihe befindlichen Grundstücke. Die Gemeinde sieht das Heranziehen eines Zwischenwertes im vorliegenden Fall als angemessen an. Der Ortsteil Einsbach ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Dorfgebiet ausgewiesen. Die gewachsenen Strukturen des Ortsteils haben, insbesondere in diesem Bereich, einen dörflichen Charakter, der sich aus sowohl aktiven als auch aus ehemaligen, umgebauten und umgenutzten, Hofstellen ergibt.

Darüber hinaus weist die Gemeinde darauf hin, dass die Planungsabsichten des betroffenen Landwirtes noch nicht ausgereift sind, wie auch die beständig wechselnden Angaben zu den Tierzahlen zeigen.

Zudem stehen dem Landwirt andere nahegelegene und gut geeignete Alternativgrundstücke für die Betriebserweiterung zur Verfügung. 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. Es kann erwartet werden, dass Alternativgrundstücke in Erwägung gezogen werden. Umgekehrt ist es umso zumutbarer, dass Emissionsminderungsmaßnahmen umgesetzt werden, wenn der Landwirt eben doch so nah und auf mehreren Standorten an den Siedlungsbereich heranrücken möchte.

- Vom Staatlichen Bauamt Freising wurde eine Anpassung der Anbauverbotszone und die Aufnahme von Sichtfeldern angemerkt.

Dem wurde entsprochen.

- Das Wasserwirtschaftsamt München hat Untersuchungen zu Niederschlagswasserversickerung und zum Grund-/ Schichtwasser gefordert.

Die Gemeinde verwies in diesem Zusammenhang auf das Baugrundgutachten für das rund 60 m entfernte Plangebiet „Badfeld“ (Anlage zum zeitgleich erstell-

ten Bebauungsplan „Badfeld“). Es ist anzunehmen, dass die Bodenverhältnisse im Plangebiet „Am Weiherweg“ ähnlich sind. Weitergehende Erkundungen obliegen den Bauherr*innen. Die Entwässerung erfolgt im Trenngebiet und die Kapazität des Regenwasserkanals ist ausreichend, sollte eine Versickerung nicht möglich sein.

- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) vertrat die Ansicht, dass die Errichtung der geplanten Wohngebiete die weitere Entwicklung und langfristige Existenz eines Landwirts gefährdet. Die vom Landwirt angestrebten Betriebserweiterungen wurden als sinnvoll und dienlich beurteilt, die notwendige Futterfläche wurde aus Sicht des AELF nachgewiesen. Die Gemeinde muss feststellen, dass die Stellungnahme des Amtes auf überholten Tierzahlen basiert. Auch wird die notwendige Futterfläche nicht korrekt berechnet und es besteht für mehrere vom Landwirt angegebene Flächen kein Nutzungsrecht. Daher ist eine Neubewertung erforderlich. Darüber hinaus besteht Unklarheit darüber, welche Anlagen und Nutzungsänderungen des Landwirts Antragsgegenstand sein sollen. Auch lässt sich die angestrebte Pensionspferdehaltung nur bedingt mit der auf dem Pferdehof ebenfalls bereits umgesetzten Wohnnutzung vereinbaren.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde Abwägungsmängel hinsichtlich der Geruchs- und Lärmemissionen der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Höfe und der geplanten Betriebserweiterungen geltend gemacht.

Die Gemeinde hat das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, mit einer Stellungnahme zu den Lärmemissionen beauftragt. Gemäß dieser besteht keine Beeinträchtigung der bestehenden und geplanten Wohnbebauung.

Zum Thema Geruch siehe oben unter dem Punkt „Geruchsgutachten“.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen stehen keine anderen, ausreichend großen und zusammenhängenden Flächen zur Verfügung. Flächenbedarf und vorhandene Reserveflächen beschreibt die Gemeinde ausführlich in der Begründung zur gegenständlichen Bebauungsplanung.

Gemeinde Sulzemoos, den

.....
Erster Bürgermeister Johannes Kneidl