

Gemeinde

Sulzemoos

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

Einsbach „Badfeld“

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 2-68

Datum

07.03.2022 (Satzungsbeschluss)
14.02.2022 (Entwurf)
20.12.2021 (Entwurf)
05.07.2021 (Entwurf)
01.03.2021 (Vorentwurf)

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Badfeld“ 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 Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 8.480 m² und liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Einsbach. Er beinhaltet die Flurnummern vollständig die Flurnummern 155/6, 155/7, 155/8, 79/3 und 79/4 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 79/2, 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 „Badfeld“ wurde bis vor kurzem durch eine Baumschule genutzt und weist daher einige Gehölzstrukturen auf.

Gemäß Umweltbericht sind 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 „Fläche“ und „Kultur- und Sachgüter“ mittel, bei den Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“ mittel bis hoch erheblich.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden Begrünungsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung mit Gehölzgruppen, Vorgaben für private Gartenflächen) festgesetzt. Im Bereich der geplanten öffentlichen Anwohnerstraße sind Baumpflanzungen angedacht. 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), vorhandenes hohes Schicht-/ Grundwasser sowie die Entfernung einiger Gehölze und die Störung der Sichtbeziehung zur nördlich gelegenen Kirche, 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 2.760 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 durch den Verkehrslärm der Staatsstraße und den Betriebslärm der Baumschule 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 zur Tag/ Nachtzeit um bis zu 10/ 11 dB(A) überschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden zur Tag/ Nachtzeit um bis zu 6/ 7 dB(A) überschritten.

Beim Betriebslärm der Baumschule wurden im Schallgutachten zwei Situationen untersucht. Dies sind zum einen die theoretische Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte (Maximalbetrachtung) und zum anderen das Betriebsgeschehen anhand der Angaben des Betriebsleiters (Realer Betrieb). Die Betriebsabläufe von Baumschulen sind geprägt von vorwiegend ruhigen Arbeiten, die naturgemäß nur tagsüber durchgeführt werden. Zudem werden einen Teil des Jahres vegetationsbedingt keine Arbeiten durchgeführt. Daher sollen die Festsetzungen im Bebauungsplan auf den realen Betrieb abstellen, zu Gunsten der Wohnqualität und unter Berücksichtigung und Sicherung des bestehenden Baumschulbetriebs. Es ergibt sich tagsüber eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes gemäß TA Lärm von 8,1 dB(A).

Örtliche Gegebenheiten können in bestimmten Fällen ein Abweichen von den Orientierungswerten/ Grenzwerten/ Richtwerten erfordern. Die Abweichungen unterliegen der gemeindlichen Abwägung. Die Gemeinde möchte auf eine Schallschutzwand verzichten. Für einen solchen Verzicht sprechen städtebauliche Gesichtspunkte, die Vermeidung einer Verschattung, der Erhalt des Blicks in die freie Landschaft sowie die Vermeidung hoher Bau- bzw. Erschließungskosten.

Der Lärmschutz im Plangebiet soll mit passiven Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden. An Gebäudefassaden mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (Verkehrslärm) bzw. Immissionsrichtwerte (Betriebslärm) ist eine entsprechende Grundrissorientierung umzusetzen. Verfügen betroffene Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind Schallschutzfenster (Verkehrslärm) bzw. nicht öffnende, festverglasete Schallschutzfenster (Betriebslärm) einzubauen. Die betroffenen Fassaden sind in der Planzeichnung farblich hervorgehoben.

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 Baumschulflächen.

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

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Weiter wurden eine erneute Auslegung gemäß 4a BauGB und zuletzt eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt.

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 Naturschutzbehörde hat weitere Angaben zum Artenschutz (insbesondere zum Vorkommen von Reptilien) und mehr Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der erhaltenswerten Großbäume angemahnt. Aufgrund der Gehölzrodungen und der Versiegelung in einem wassersensiblen Bereich wurde zudem ein Ausgleichsfaktor von 0,6 gefordert.
Die Gemeinde hat daraufhin die Begründung um weitere Erläuterungen zum Artenschutz ergänzt. Im Bereich der Wurzel- und Baumkronen wurden Nebenanlagen als unzulässig festgesetzt. Der Geh- und Radweg an der Staatsstraße soll im Bereich der großen Eiche wurzelschonend umgesetzt werden. Der Ausgleichsfaktor wird von 0,3 auf 0,4 erhöht.
- Die Untere Naturschutzbehörde hat zudem eine Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen gefordert und das Landesamt für Denkmalpflege auf das im Bereich der Ausgleichsfläche vorhandene Bodendenkmal hingewiesen.
Nach Rücksprache mit den beiden Behörden wurden die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen der Ausgleichsfläche angepasst.
- Der Technische Umweltschutz im Landratsamt hat auf Mängel in der Immissionsprognose hingewiesen, Änderungen an der Begründung zum Bebauungsplan angeregt und andere Schallschutzfestsetzungen empfohlen. Darüber hinaus wurde auf die Lärmbelastung durch die Baumschule hingewiesen.
Die Gemeinde hat das Geruchsgutachten, die Begründung und die Schallschutzfestsetzungen angepasst. Das Schallgutachten wurde um eine Betrachtung des Betriebslärms der Baumschule erweitert. Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen wurde verzichtet. Für einen solchen Verzicht sprechen städtebauliche Gesichtspunkte, die Vermeidung einer Verschattung, der Erhalt des Blicks in die freie Landschaft sowie die Vermeidung hoher Bau- bzw. Erschließungskosten. Der Lärmschutz im Plangebiet soll stattdessen mit passiven Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden. Außerdem konnte eine Versetzung des Ortsschildes erreicht werden, wodurch sich die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte verringern.

- Vom Staatlichen Bauamt Freising wurde eine Anpassung der Anbauverbotszone und die Darstellung von Sichtfeldern empfohlen. Dem wurde entsprochen.
- Das Wasserwirtschaftsamt München hat Untersuchungen zu Niederschlagswasserversickerung und zum Grund-/ Schichtwasser gefordert. Die Gemeinde hat ein Baugrundgutachten und ein Entwässerungskonzept beauftragt. Das Plangebiet soll teilweise im Mischsystem und überwiegend im Trennsystem entwässert werden. Der Rückhalt soll durch Zisternen auf den Privatgrundstücken und einen Regenrückhalt erfolgen.
- Die Handwerkskammer hat auf den wassersensiblen Bereich hingewiesen. Die Gemeinde hat dies durch das Baugrundgutachten und das Entwässerungskonzept berücksichtigt.
- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) wollte die Emissionen der Baumschule berücksichtigt wissen. Das Schallgutachten wurde um eine Betrachtung des Betriebslärms der Baumschule erweitert.
- Das AELF vertrat zudem 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

Bürger*in 1: Von Seiten der Öffentlichkeit wurden 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“.

Bürger*in 2: Von Seiten der Öffentlichkeit wurde gefordert, sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf die östlich benachbarten Grundstücke fließt.

Die Gemeinde hat ein Baugrundgutachten und ein Entwässerungskonzept beauftragt.

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