

Gemeinde

**Sulzemoos**

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

Am Selacher Weg, Nr. 2

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

Name: Pfannmüller, Goetz

QS: Stei

Aktenzeichen

SUL 2-65

Plandatum

12.07.2019 (Entwurf)

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Landes- und Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	3
2.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	4
2.4	Bodenschutz .....	4
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
3.1	Lage .....	5
3.2	Nutzungen.....	5
3.3	Erschließung .....	5
3.4	Emissionen.....	6
3.5	Flora/ Fauna.....	6
3.6	Boden.....	6
3.7	Denkmäler.....	6
3.8	Wasser.....	7
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>8</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	8
4.5	Bauliche Gestaltung .....	9
4.6	Verkehr und Erschließung .....	9
4.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	10
4.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	11
4.9	Altlasten, Bodenschutz .....	11
4.10	Flächenbilanz .....	11
<b>5.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>11</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Seelacher Weg, Nr. 2“ ist der Wunsch das Flurstück 553/2 am Ende des Selacher Weges zu bebauen. Gleichzeitig soll die Fl.Nr. 551 baulich nachverdichtet werden.

Die Gemeinde begrüßt die Möglichkeit der Wohnraumbeschaffung, die vor allem der jüngeren ortsansässigen Bevölkerung zu Gute kommt. Derzeit stehen keine größeren Flächenpotenziale für eine bauliche Entwicklung oder Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung. Daher hat sich die Gemeinde die Planung zu Eigen gemacht. Teilflächen der Fl. Nrn. 553/2 und 551, die sich derzeit im Außenbereich befinden werden im beschleunigten Verfahren einbezogen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landes- und Regionalplan

Die Änderung steht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern von 2018 nicht entgegen.

#### 3 Siedlungsstruktur

##### 3.1 Flächensparen

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

##### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

#### Regionalplan

Der Regionalplan der Region München mit Stand vom 01.04.2019 nennt folgende Ziele und Grundsätze, die auf das Vorhaben zutreffen:

#### B II Siedlung und Freiraum

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (G 1.2).

Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung (Z 3.1).

Bei der Siedlungsentwicklung sind Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (Z 4.1).

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzemoos in der Fassung vom 02.03.1992 stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Mit der Änderung soll die Art der baulichen Nutzung in WA geändert werden. Da das Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist nicht erforderlich.

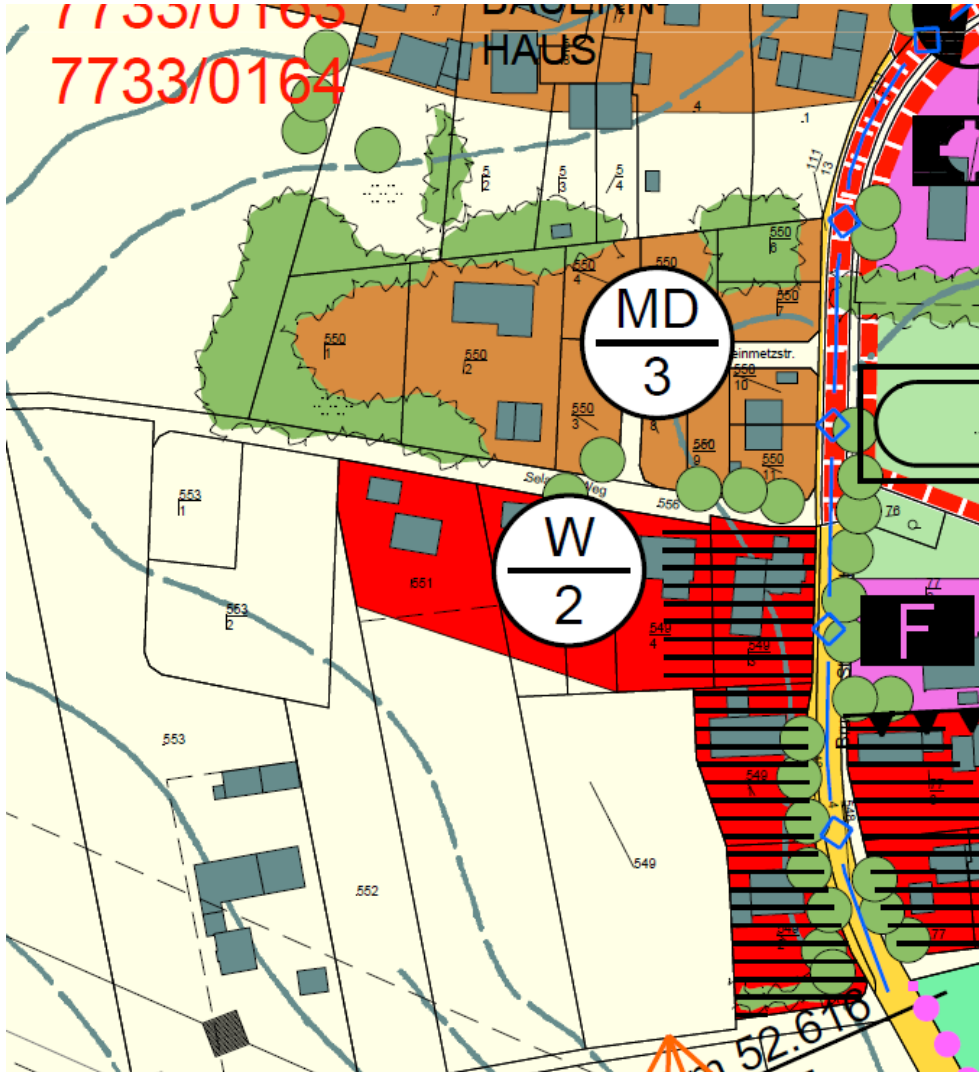


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

### 2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Der Geltungsbereich ersetzt teilweise die Ortsabrundungssatzung „Einsbach westlich der Brucker Straße“ im Osten. Nördlich des Geltungsbereichs schließt die Ortsabrundungssatzung „Einsbach Flst.-Nr. 550/1“ mit der 1. Änderung an.

### 2.4 Bodenschutz

Im Ortsteil Einsbach sind ca. 10 Baulücken vorhanden. Die Flächen befinden sich im Privatbesitz und stehen einer baulichen Entwicklung nicht zur Verfügung. Deswegen wird auf die Flächen, die sich derzeit teilweise im Außenbereich befinden, zurückgegriffen.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Einsbach in der Gemeinde Sulzemoos. Er wird im Norden durch den Selacher Weg begrenzt. Im Westen und Süden schließt sich landwirtschaftliche Fläche an. Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 553/2, 551 und 556/2 alle Gemarkung Einsbach. Er weist eine Größe von ca. 0,3 ha auf. Das Plangebiet steigt von Norden nach Süden um ca. 2 m an.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 29.07.2019

#### 3.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist im Osten überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Westen und Osten liegen landwirtschaftliche Flächen.

Die Umgebung des Gebietes ist vor allem durch Wohnnutzung geprägt. Im Süden, Westen und Norden finden sich vereinzelt landwirtschaftliche Hofstellen.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Privatbesitz. Die Erschließungsstraße „Selacher Weg“ befindet sich im Besitz der Gemeinde.

#### 3.3 Erschließung

Das Gebiet wird über die Erschließungsstraße „Selacher Weg“ erschlossen, die auf die Brucker Straße führt. Wasser- und Abwasserversorgung sowie die technischen Leitungen sind in der Erschließungsstraße bereits vorhanden.

An der Brucker Straße, in etwa 300 m fußläufiger Entfernung befindet sich die Bus-

Haltestelle „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 Verbindung zum S-Bahn-Haltestellenpunkt Maisach.

### 3.4 Emissionen

Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen gehen von der landwirtschaftlichen Nutzung im Westen und Süden aus.

Von der Wohnnutzung im Geltungsbereich sind für die Nutzung typische Emissionen durch Anliegerverkehr und Gebäudeheizungen zu erwarten.

### 3.5 Flora/ Fauna

Schutzgebiete des Naturschutzes sowie Biotop nach amtlicher Biotopkartierung sind im Geltungsbereich und der Umgebung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

### 3.6 Boden

#### 3.6.1 Bodenaufbau

Die standortkundliche Bodenkarte gibt für den Geltungsbereich „Bodenkomplex: Hangleye und Quellengleye aus Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum“ als Bodentyp an.

Es handelt in um sandigen Lehm mit der Zustandsstufe 4. Laut Bodenschätzung ist ein mittleres Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen zu erwarten. Eine Versickerung des Niederschlagswasser auf den Grundstücken wäre demnach möglich.

#### 3.6.2 Altlasten

**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.

### 3.7 Denkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich und der näheren Umgebung nicht bekannt. In etwa 260 m Entfernung liegen das Bodendenkmal D-1-7733-0280 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Margareta in Einsbach und ihrer Vorgängerbauten“.

Von einer Betroffenheit der Bau- und Bodendenkmäler ist nicht auszugehen.

Werden Bodendenkmäler gefunden, ist die untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.





Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 29.07.2019

## 3.8 Wasser

### 3.8.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 29.07.2019) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Die nächste Grundwassermessstelle „Rottbach T11“ liegt etwa 1,5 km vom Geltungsbereich entfernt. Das Grundwasser liegt etwa 25 m unter der Geländeoberfläche. Diese Messstelle liegt im Bereich grundwasserbeeinflusster Böden (Gleye) im wassersensiblen Bereich.

### 3.8.2 Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Bereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs liegt im wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Fließgewässer, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwas-

ser.



Abb. 4 Wassersensible Bereiche, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.05.2019

## 4. Planinhalte

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen, dafür liegen im Gemeindegebiet geeignetere Standorte vor.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundfläche (GR) festgesetzt. Da nicht absehbar ist, ob die Grundstücke in Zukunft geteilt werden, wurde auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet und stattdessen für die einzelnen Baufenster jeweils eine Grundfläche festgesetzt. Die Grundflächen dienen dazu, die Gebäude in die nähere Umgebung verträglich einzufügen.

### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Abstandflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO.

### 4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den Bauherrn mehr Spielraum bei der Gestaltung der Grundstücke zu ermöglichen.



Es wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde in der aktuellen Fassung verwiesen.

#### **4.5 Bauliche Gestaltung**

Besondere Vorgaben zu der baulichen Gestaltung, vor allem zur Dachform und Dachaufbauten werden nicht festgesetzt.

#### **4.6 Verkehr und Erschließung**

##### *4.6.1 Verkehrserschließung*

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Selacher Weg“ die Zufahrt zu den hinteren Baufenstern auf den Fl.Nr. 551 und 553/2 erfolgt über private Zufahrten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in der Satzung hingewiesen.

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 Wandhöhen auf 6,3 m nicht gegeben.

##### *4.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Anschluss an den vorhandenen Abwasserkanal.

##### *4.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung*

Vor Baubeginn sollte geprüft werden, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers über die Bodenzone möglich ist.

Von den einzelnen 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.

Auch wenn der Boden weitgehend versickerungsfähig sein sollte, sind Versickerungsanlagen mit einem Notüberlauf auf den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen, um eventuelle Schäden aufgrund von Spitzenregenereignissen zu verhindern.

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

#### 4.6.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Anlagen für Energie und Telekommunikation sind im Selacher Weg bereits vorhanden. Die Baufelder können über die vorhandenen Leitungen erschlossen werden.

#### 4.6.5 *Abfallbeseitigung*

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Landkreis Dachau.

### 4.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

#### 4.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Die vorhandene Ortsrandeingrünung zwischen den Fl.Nr. 551 und 553/2 soll erhalten und nach Süden erweitert werden. Im Westen ist keine Eingrünung vorgesehen, um eine mögliche Erweiterungsmöglichkeit offen zu halten.

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

Gem § 13b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist daher nicht erforderlich.

#### 4.7.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 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 Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Durch die Bauherren in Eigenverantwortung kurzfristig vor Abriss oder der Baumfällung zu überprüfen, ob geschützte Arten diese als Lebensstätte nutzen.

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. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Flächen durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

#### 4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

#### 4.9 Altlasten, Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Dachau zu benachrichtigen

#### 4.10 Flächenbilanz

Nutzung	qm	%
Geltungsbereich	3.136	100
WA	2.230	71,1
<i>Davon überbaubare Fläche</i>	1.307	
Öffentliche Verkehrsfläche	202	6,4
Private Verkehrsfläche	103	3,3
Eingrünung	601	19,2

### 5. Alternativen

Im Vorfeld wurden mehrere Varianten für die Entwicklung des Geltungsbereichs einschließlich der umgebenden Grundstücke geprüft. Außerdem wurden für die Grundstücke verschiedene Varianten für die Eingrünung und die Erschließung entwickelt. Die vorliegende Planung wurde letztendlich gewählt, weil sie eine Erweiterungsmöglichkeit offen lässt.

Gemeinde

Sulzemoos, den .....

.....  
Gerhard Hainzinger, Erster Bürgermeister