

Gemeinde

**Sulzemoos**

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

Lindenstraße 16

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

Briceño

QS: Goetz

Aktenzeichen

SUL 2-71

Plandatum

26.02.2024 (Entwurf)



**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Lage und Größe .....	3
	2.2 Nutzungen.....	4
	2.3 Eigentumsverhältnisse .....	4
	2.4 Erschließung/ ÖPNV .....	5
	2.5 Emissionen .....	5
	2.6 Flora/ Fauna.....	5
	2.7 Boden.....	6
	2.8 Denkmäler.....	7
	2.9 Wasser.....	8
	2.10 Sonstiges .....	9
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>9</b>
	3.1 Landes- und Regionalplan.....	9
	3.2 Flächennutzungsplan .....	12
	3.3 Bebauungspläne und Satzungen.....	13
	3.4 Bodenschutz, Flächenbedarf und Reserveflächen .....	13
	3.5 Auslegungsfrist.....	15
	3.6 Verfahren .....	15
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>16</b>
	4.1 Art der baulichen Nutzung .....	16
	4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	16
	4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Nebenanlagen und Stellplätze .....	17
	4.4 Bauliche Gestaltung .....	17
	4.5 Verkehr und Erschließung .....	17
	4.6 Grünordnung, Artenschutz .....	18
	4.7 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	23
	4.8 Niederschlagswasser .....	23
	4.9 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	24
	4.10 Erneuerbare Energien .....	25
	4.11 Denkmalschutz.....	25
	4.12 Immissionsschutz.....	25
	4.13 Altlasten, Bodenschutz .....	25
	4.14 Flächenbilanz .....	26
<b>5.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>26</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der anhaltend hohe Bedarf nach Wohnbauland im Gemeindegebiet Sulzemoos. Auf der Fl. Nr. 609/5, Gmgk Sulzemoos ist die Errichtung eines Einfamilienhauses vorgesehen. Es entspricht der Absicht der Gemeinde, für die ansässige und vor allem junge Bevölkerung Wohnraum zu schaffen, damit diese nicht zur Abwanderung verleitet wird. Ziel dieser Planung ist es, auf einer verfügbaren, mit begrenztem Aufwand erschließbaren und derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche Baurecht zu schaffen. Derzeit befinden sich keine Bäume oder Gebäude auf dem Grundstück.

Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB derzeit nicht zulässig. Da es sich um Flächen handelt, die an den Siedlungsbereich anschließen, greift die Gemeinde auf das städtebauliche Instrument der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB zurück. Die Aufstellung erfolgt demnach unter Nutzung der Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand, nördlich des Biotopgebiets (Biotop-Nr. 7733-0010), welches im Osten an die Lindenstraße angrenzt. Es umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 609 (teilweise) und 609/5, beide Gemarkung Sulzemoos. Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von 860 m<sup>2</sup>. Der Bereich ist weitgehend eben und liegt auf ca. 497,5 m ü. NHN (Normalhöhen-Null). Im Südosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Im Norden des Grundstücks grenzt es an Wohnnutzungen. Südlich liegt ein Biotop an, das aus einem offenen Gewässer und einem bewachsenen Uferstreifen besteht. Das Gelände im Plangebiet fällt von der westlichen Grenze auf ca. 45 m Distanz zur Lindenstraße um etwa 2,5 m ab.

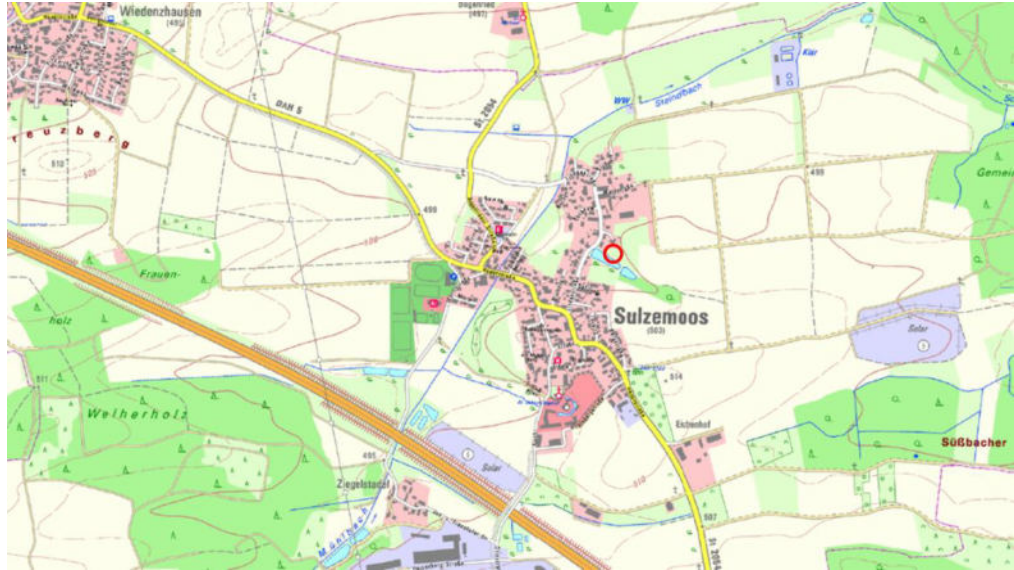


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Geltungsbereich in Rot. Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.04.2022



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, mit Umgriff des Geltungsbereichs in Blau. Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.04.2022

## 2.2 Nutzungen

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 609/5 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (als intensiv genutztes Grünland). Es befinden sich weder Grünstrukturen wie Sträucher oder Bäume noch bauliche Anlagen auf dem Grundstück.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet liegen im privaten Eigentum.

## 2.4 Erschließung/ ÖPNV

Es besteht kein direkter verkehrlicher Anschluss an die Lindenstraße. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind in der Lindenstraße vorhanden.

In etwa 330 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet, auf der Hauptstraße, zwischen der Blumen- und Lindenstraße, befindet sich die Bushaltestelle „Sulzemoos Hauptstraße“. Über die Buslinie 721 besteht Anschluss zu den S-Bahn-Haltepunkten Dachau und Erdweg. Die Haltestelle wird werktags tagsüber bedient. Über die Ruf-Taxi Line 7030 besteht werktags ab 5 Uhr sowie ab 7:30 Uhr an Sonn- und Feiertagen tagsüber eine Verbindung zum S-Bahn-Haltepunkt Maisach oder Erdweg. Auch von der Bushaltestelle „Hauptstraße“ besteht über die Expressbuslinie X732 Anschluss nach Pasing und Dasing.

## 2.5 Emissionen

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

Aktive Tierhaltungsbetriebe befinden sich nördlich des Änderungsbereichs. Aufgrund der großen Abstände zum Geltungsbereich sind keine Auswirkungen zu erwarten. Auf das Plangebiet wirken demnach keine gebietsuntypischen Immissionen ein.

## 2.6 Flora/ Fauna

Das Gebiet gehört naturräumlich zum Donau-Isar-Hügelland, einer Gehölz- bzw. waldreichen ackergeprägten Kulturlandschaft. Das Gebiet selbst ist als landwirtschaftliche Nutzfläche (derzeit Wiese) genutzt.

Südlich des Plangebiets liegt das Biotop Nr. 7733-0010 „Teichkette östlich Sulzemoos“ vor. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 30 Abs. 1 und Abs. 2 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetzes) sind Handlungen, die zu einer Zerstörung von Biotopen führen können, verboten. Durch diesen Bebauungsplan ergibt sich keine erkennbar negative Beeinträchtigung auf das Biotop. Die Vernetzungsstrukturen, die von dem linearen Biotop übernommen werden, sind nicht beeinträchtigt.

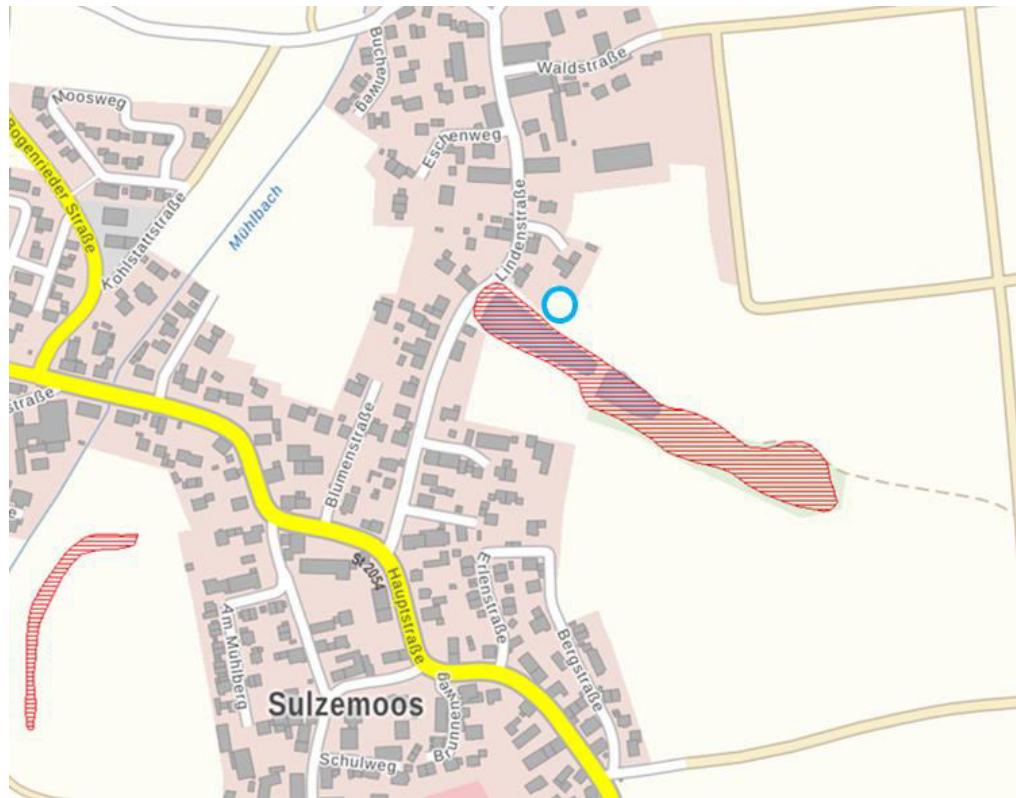


Abb. 3 Biotopkartierung, ohne Maßstab, mit Umgriff des Geltungsbereichs in Blau. Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12.2021

## 2.7 Boden

### 2.7.1 Bodenaufbau

Beim Standort handelt es sich um eine engmaschige Vermengung mehrerer Bodentypen, von Gleye und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) über Hanggleye und Quellengleye aus Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum hin zu Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich).

Alle Böden besitzen unabhängig ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt. Sie sind deshalb generell hoch empfindlich gegenüber einem Verlust dieser Funktion infolge einer Versiegelung.

Die Bodenschätzung geht von einer Grünlandzahl von 53 aus, dies liegt über dem Durchschnitt im Landkreis Dachau (Boden-/ Grünlandgrundzahl 53, Acker-/ Grünlandzahl 53). Rund um die Siedlung Sulzemoos sind allerdings erheblich höherwertige Flächen anzutreffen. Insofern ist festzustellen, dass ein Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen bezogen auf den Landkreisdurchschnitt aber nicht auf den Siedlungsbereich stattfindet.

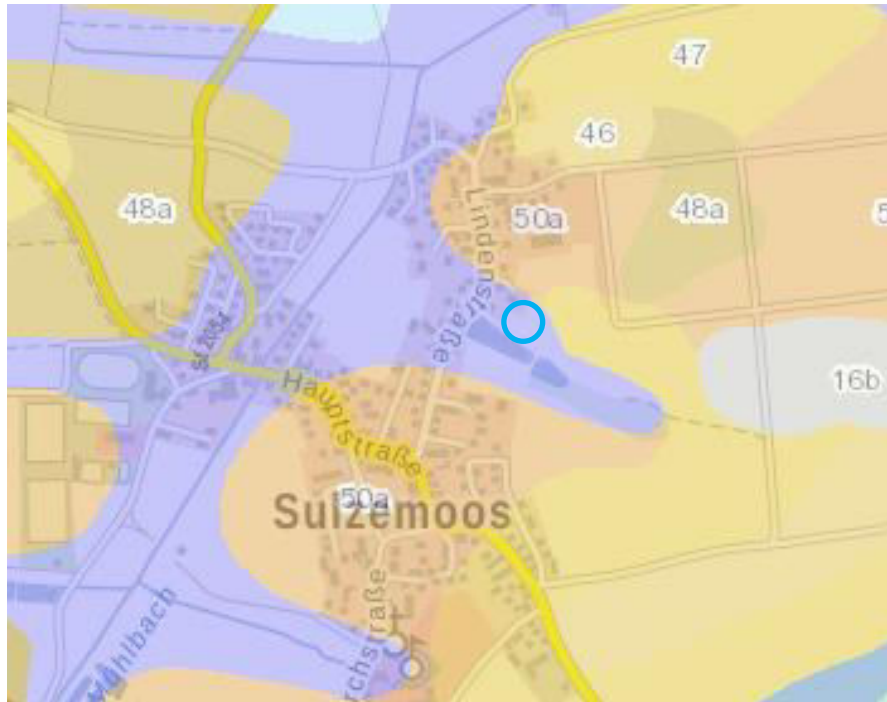


Abb. 4 Übersichtsbodenkarte von Bayern, ohne Maßstab, mit Umgriff des Geltungsbereichs in Blau. Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12.2021

### 2.7.2 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.

## 2.8 Denkmäler

### 2.8.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Für eine Beeinträchtigung der Denkmäler gibt es keine Anhaltspunkte. Das nächstgelegene Bodendenkmal ist das „Schloss Sulzemoos“ (D-1-7733-0158) in ca. 410 m Entfernung im Süden.

### 2.8.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung, insbesondere im südlichen Teil des Plangebiets sind sechs Baudenkmäler vorhanden, D-1-74-146-6 Schloss, D-1-74-146-7 Schlossallee, D-1-74-146-1 Kirche, D-1-74-146-4 Pfarrhaus, D-1-74-146-4 Scheuer, D-1-74-146-3 Gasthaus, für die jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.

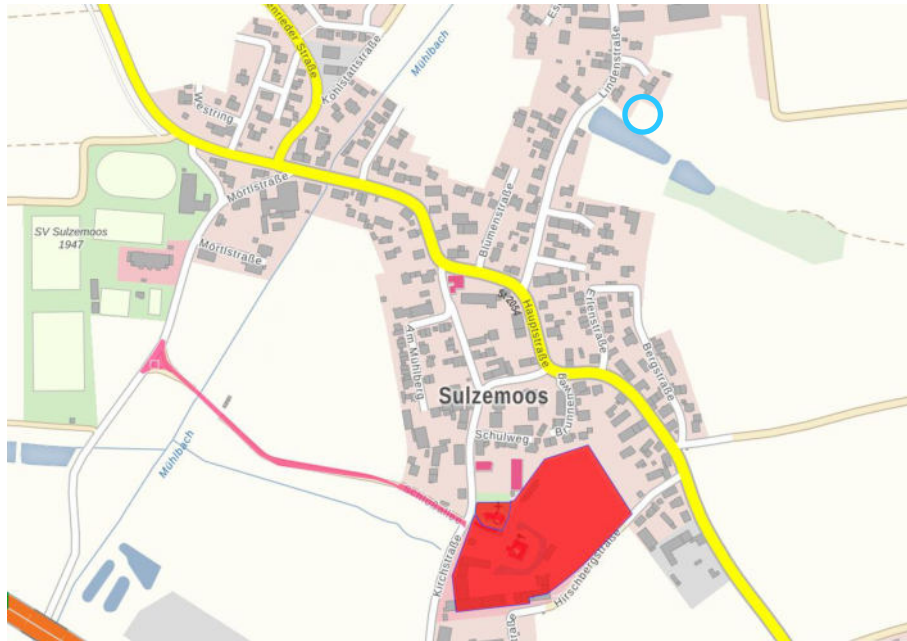


Abb. 1 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, mit Umgriff des Geltungsbereichs in Blau.  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 12.2021

## 2.9 Wasser

Im Geltungsbereich sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden. Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen.

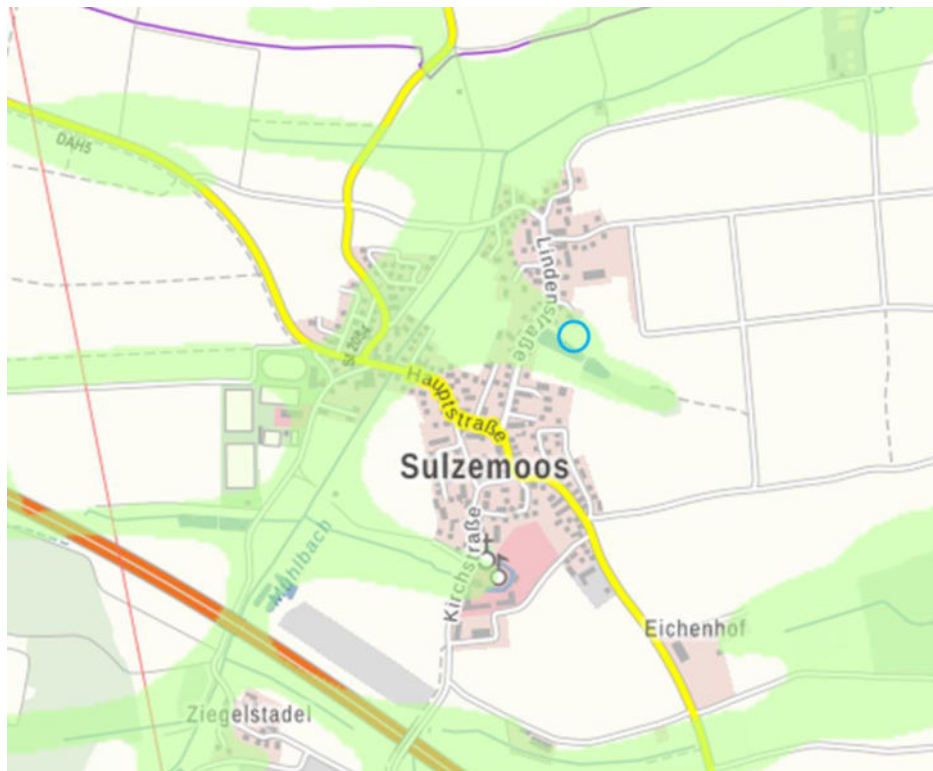


Abb. 5 Wassersensible Bereiche, ohne Maßstab, mit Umgriff des Geltungsbereichs in Blau Quelle:  
Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12.2021

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines wassersensiblen Gebietes. Diese sind



durch den natürlichen Einflussbereich des Wassers geprägt, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier durch zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Das Grundwasser steht wegen der Tieflage relativ hoch im Gelände an. Entsprechende technische Vorrichtungen zum Schutz vor eindringendem Grundwasser sind durch den Bauherrn zu prüfen und ggf. anzuwenden. Über eine Vorbelastung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag liegen keine Angaben vor.

Südlich, außerhalb des Geltungsbereiches, liegt ein biotopkartiertes Stillgewässer vor (Biotop-Nr. 7733-0010-001).

## 2.10 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszone an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken, liegen im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vor.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Landes- und Regionalplan

Die Gemeinde Sulzemoos liegt gemäß **Landesentwicklungsprogramm (LEP)** Bayern (Stand 01.06.2023) im Allgemeinen ländlichen Raum. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, verbindliche Fassung vom August 2013, inklusive Teilfortschreibung vom 01.06.2023, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

*(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

*(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

#### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

*(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

*Zu 3.3 (B):*

*[...] Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).*

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Planung sieht den Bau eines neuen Hauses auf dem Flurstück 609/5 vor und grenzt im Norden und Westen an Wohngebäude, im Osten an eine landwirtschaftliche Fläche und im Süden an ein Biotop. Mit der Ressource Boden wird sparsam umgegangen.

Folgende Ziele des **Regionalplans der Region 14**, München (Stand 02.2019) weisen einen Bezug zur gegenständlichen Planung auf:

#### BII Siedlung und Freiraum

##### 1 Leitbild

*G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.*

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Hauptortes Sulzemoos. Auf der Karte 2 - Siedlung und Versorgung des Regionalplans München ist das Gebiet als Wohnbaufläche (rot markiert) gekennzeichnet.

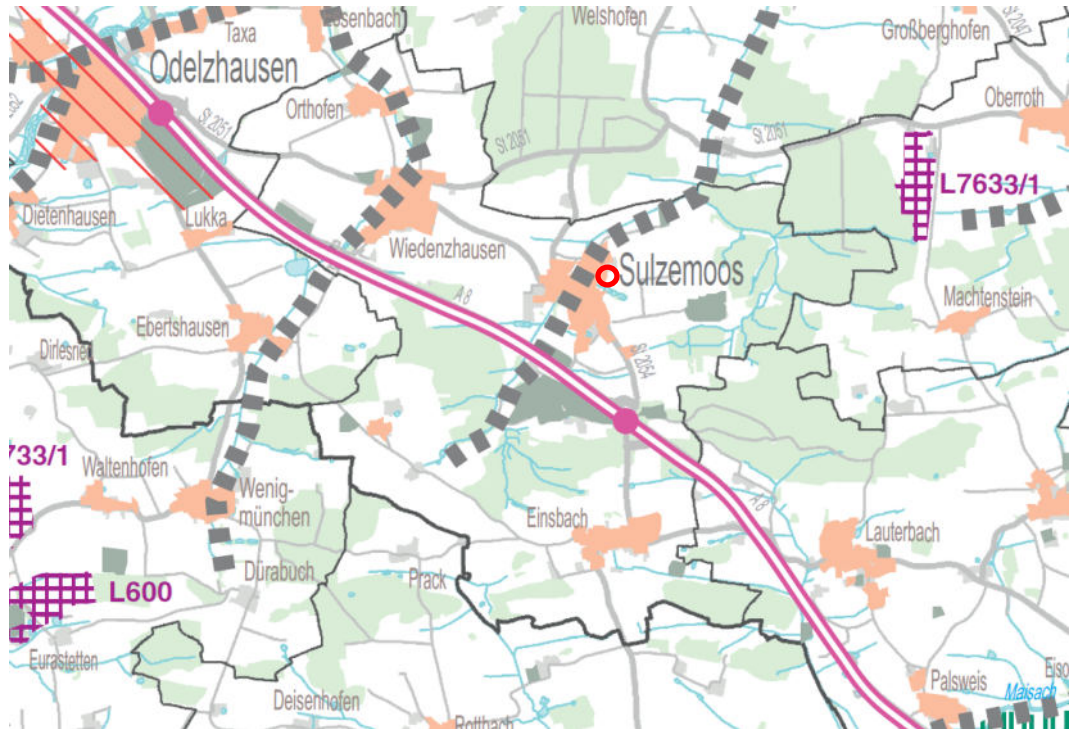


Abb. 1. Karte 2 – Siedlung und Versorgung, Quelle: Regionaler Planungsverband München, 12/2019

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Schaffung dieses neuen Wohnraums befindet sich am Rand der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und dient auch dazu, die Attraktivität des Hauptortes der Gemeinde Sulzemoos aufrecht zu erhalten.

Der Umgriff des Bebauungsplans befindet sich überwiegend in einem Gebiet, dass als Wohnbaufläche gekennzeichnet ist. In dem Bereich liegt kein besonderes Entwicklungs-, Schutz- oder Vorbehaltsgebiet.

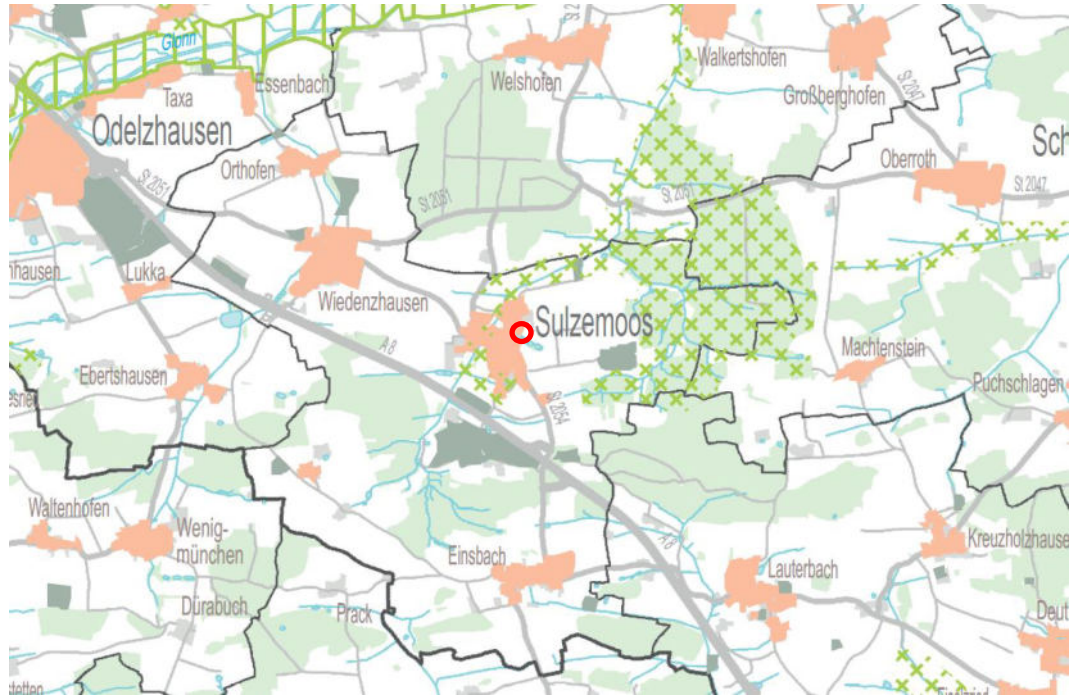


Abb. 2 Karte 3 – Landschaft und Erholung, Quelle: Regionaler Planungsverband München, 12/2019

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Sulzemoos wird der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im weiteren Umfeld ist neben landwirtschaftlichen Betrieben auch Wohnnutzung vorhanden. In direkter Nachbarschaft befinden sich Wohngebäude. Die vorgesehene Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs ist ebenfalls Wohnen. Der Flächennutzungsplan widerspricht damit der geplanten Nutzung.

Da das Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt wird, ist gemäß § 13 b i.V. mit § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB lediglich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge einer Berichtigung erforderlich.

Weitere Darstellungen betreffen die Neuanlage eines Rad- und Fußweges (punkt-  
tierte Linie entlang des südlichen Gewässers), die Schaffung von Pufferflächen um  
empfindliche Biotopbereiche und Gehölzflächen entlang des Stillgewässers. Diese  
Planungsziele sind nach Einschätzung der Gemeinde durch die Aufstellung des Be-  
bauungsplanes nicht in Frage gestellt.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 12.02.2007.9. Änderung, ohne Maßstab

### 3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Rechtsverbindliche Bebauungspläne oder Satzungen sind im Plangebiet bislang nicht vorhanden.

### 3.4 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.

Der Bedarf an Wohnbauflächen befindet sich in der Gemeinde Sulzemoos auf einem unverändert hohen Niveau, insbesondere auf Grund der stetig wachsenden Bevölkerungszahl. Hier kommt die Lage der Gemeinde innerhalb der Region München mit einem ungebrochen hohen Siedlungsdruck zur Geltung. Die Ende 2021 von der Gemeinde durchgeführte Baurechtserhebung kommt für den erwarteten Einwohnerzuwachs (Basis-Jahr 2019 bis Prognose-Jahr 2035) zu folgendem Ergebnis:

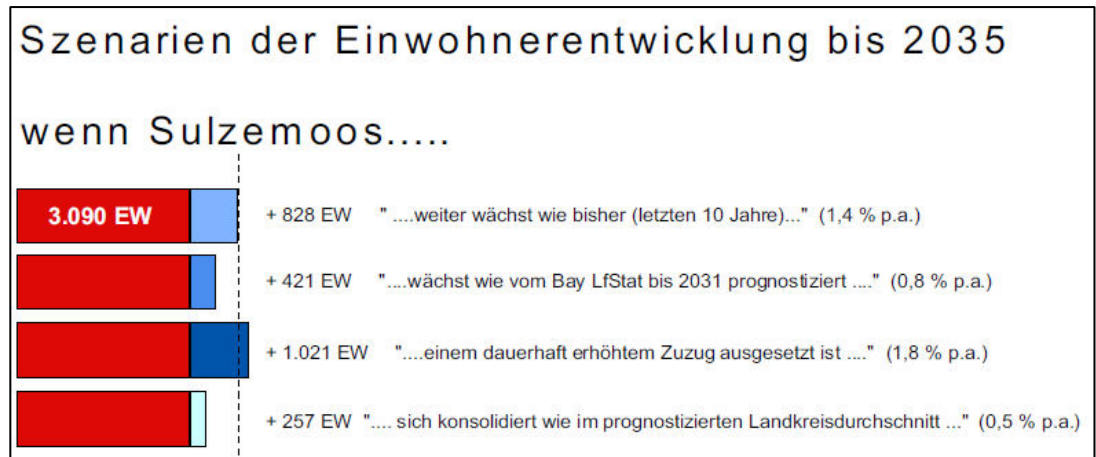


Abb. 5 Kalkulation aus der Baurechtserhebung; Stand (Statistik): 2019; Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

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

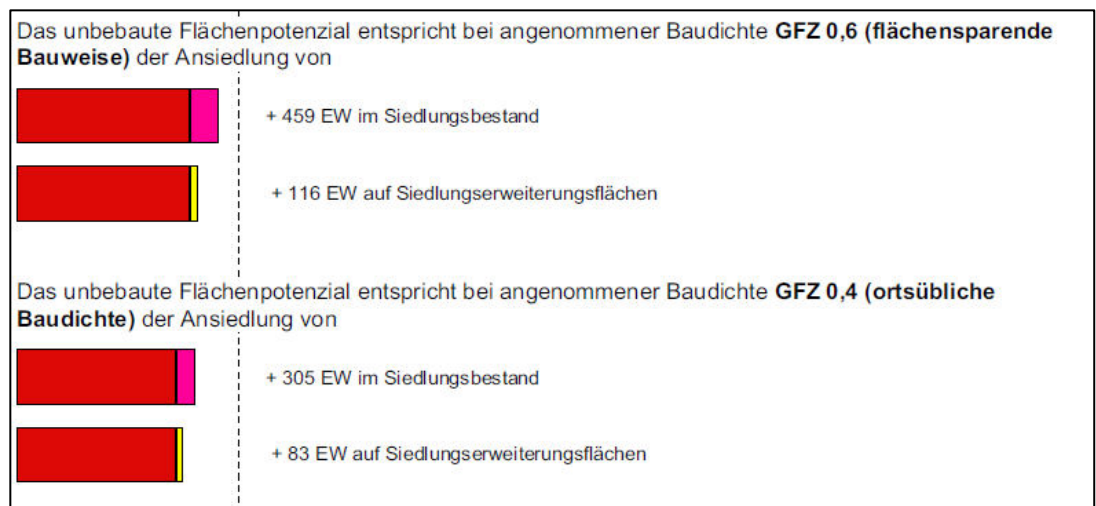


Abb. 6 Kalkulation aus der Baurechtserhebung; Stand (Statistik): 2021; Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

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

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

### 3.5 Auslegungsfrist

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

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

### 3.6 Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.11.2022 die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.2022 öffentlich bekannt gemacht. Damit wurde das Verfahren noch vor dem 31. Dezember 2022 gemäß § 13b BauGB rechtzeitig eingeleitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 13b BauGB eingeleitet und somit mittels Einbeziehung von Außenbereichsflächen mittels beschleunigtem Verfahren aufgestellt werden.

Gemäß § 13b war der § 13a BauGB derzeit für Bebauungspläne über Flächen im Außenbereich anwendbar, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird.

- Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB muss weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen. Es sind nur Flächen heranzuziehen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die geplante, zulässige Grundfläche im gegenständlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, der nach § 13 b BauGB aufgestellt werden soll, liegt weit unter 10.000 m<sup>2</sup>.
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18.07.2023 einen nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan für unwirksam erklärt (Aktenzeichen 4 CN 3.22). Die Unwirksamkeit wurde damit begründet, dass § 13b BauGB mit der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP – Richtlinie) unvereinbar ist. Nach dem Gericht ist es nach den Vorgaben der SUP - Richtlinie ausgeschlossen, Planungen zur baulichen Entwicklung des vormaligen Außenbereichs (§ 35 BauGB) von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung vollständig auszunehmen. Damit wurde zunächst klargestellt worden, dass § 13b BauGB nicht angewendet werden darf.

Bebauungsplanverfahren die nach § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können jedoch nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

§ 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Wird das Verfahren nach Absatz 1 oder Absatz 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt, wird die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntmachen.

Die Vorprüfung liegt inzwischen vor, mit dem Ergebnis, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist.

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§ 3a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

## **4. Planinhalte**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Dafür finden sich im Ort geeignetere Standorte.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

In der Umgebung, insbesondere im Norden und Westen befinden sich Wohngebäude mit Grundflächen zwischen 135 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup> sowie (ehem.) landwirtschaftliche Gebäude mit Grundflächen von mehr als 300 m<sup>2</sup>. Das bestehende Wohngebäude auf der Fl. Nr. 609/3 verfügt über eine Grundfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>.

Um eine dem Bestand angepasste Struktur beizubehalten, gleichzeitig eine gewisse Nachverdichtung zu ermöglichen und um den Übergang in die Landschaft möglichst



organisch zu gestalten, wird für den geplanten Bauraum als Maß der Nutzung eine Grundfläche (GR) von 160 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen sowie deren Überdachung wird eine zusätzliche Grundfläche von 10 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Damit bleibt eine ausreichende gestalterische Flexibilität für Bauherren bei gleichzeitiger Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Gesamtversiegelung wird auf eine GRZ von 0,55 begrenzt. Grundstücksflächen, die mit einem Privatweg mit öffentlicher Widmung belegt sind, sind hierbei nicht anzurechnen. Dies ist aufgrund der vergleichsweise langen Zufahrt zur Garage notwendig.

Die Höhenentwicklung ist durch die Festsetzung der Wandhöhe auf 6,3 m begrenzt. Diese Höhenfestsetzung entspricht der Höhenentwicklung im umgebenden Baugebiet. Die zulässige Wandhöhe und Dachneigung begrenzt die mögliche Höhenentwicklung.

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Nebenanlagen und Stellplätze**

Es gilt entsprechend der Bauweise der näheren Umgebung im Plangebiet ebenfalls eine offene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden festgesetzt, um die Lage des Hauptgebäudes im Gefüge der Ortsrandbebauung sicher zu stellen und einen ausreichenden Abstand zum südlichen, biotopkartierten Stillgewässer einzuhalten.

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Sulzemoos in ihrer gültigen Fassung.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen und Vordächer ausnahmsweise überschritten werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Dies soll der flexiblen Gestaltung des Grundstückes dienen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Sulzemoos in ihrer jeweils gültigen Fassung.

#### **4.4 Bauliche Gestaltung**

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sorgen für ein verträgliches Einfügen in die nähere Umgebung. Auf Nebenanlagen, Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig. Bei geneigten Dächern beträgt die Dachneigung max. 45°. Dies entspricht der ortstypischen Bauweise.

Damit werden ortstypische Dachformen gefördert sowie eine moderne Gestaltungsweise ermöglicht. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen. Dachbegrünungen unterstützen den Rückhalt von Niederschlagswasser auf dem Grundstück.

#### **4.5 Verkehr und Erschließung**

##### *4.5.1 Verkehrserschließung*

Die Erschließung des Hinterliegergrundstückes Fl. Nr. 609/5 ist durch die Zufahrt auf

Fl. Nr. 609 durch die Festsetzung als Eigentümerweg mit öffentlicher Widmung gesichert. Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung über bestehende Leitungen in der Lindenstraße ist möglich. Die Zufahrt zum Grundstück Fl. Nr. 609, der landwirtschaftlichen Nutzfläche muss über die vorgenannte Zufahrt weiterhin ermöglicht werden.

#### 4.5.2 *Abfallwirtschaft*

Im Geltungsbereich bestehen für Müllfahrzeuge keine Wendemöglichkeiten, daher ist eine Zufahrt nicht zulässig. Durch die künftigen Bewohner bzw. Eigentümer ist daher sicherzustellen, dass die Müllbehälter zum Zeitpunkt der Abholung an die öffentliche Erschließungsstraße (Lindenstraße) zu bringen sind.

### 4.6 **Grünordnung, Artenschutz**

#### 4.6.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Um eine ausreichende Begrünung sicherzustellen, ist je vollendeter 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Planzeichnung schlägt Pflanzstandorte vor, diese sind jedoch nicht verbindlich. Es sind zertifiziert gebietseigene Gehölze zu verwenden, dies begründet sich in der Nähe zu biotopkartierten Fläche. Es soll vermieden werden, dass das genetische Potenzial des Biotops durch standortfremde, nicht heimische Gehölze, geschwächt wird.

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind, um den Oberflächenabfluss zu verringern. Zusätzlich wird eine Eingrünung der Grundstücke zumindest mit Strauchpflanzungen zur freien Landschaft hin gefordert (A 7.1 und 7.6).

Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch Mindest-Pflanzqualitäten von Bäumen und Sträuchern, um einen ausreichend wirksamen ökologischen Wert der Pflanzungen zeitnah sicherzustellen.

Die genannten Festsetzungen sichern die Durch- und Eingrünung des Plangebietes sowie dessen ökologischen Funktionen. Sie stellen Minimierungsmaßnahmen dar und tragen zum Klimaschutz bei.

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

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

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

- Ortsrandeingrünung und Pflanzvorschriften
- wasserdurchlässige Oberflächen und Versickerung auf den Grundstücken

#### 4.6.3 *Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Artenschutz ist ein wichtiger Belang in der Bauleitplanung, insbesondere bei der Nachverdichtung, da dieser Prozess oft bestehende Strukturen und Lebensräume zeitlich versetzt überformt. Häufig werden ältere Gebäude von Fledermausarten, welche alle streng bzw. besonders geschützt sind, als Hangplatz (sog. Winterquartier bzw. Wochenstube) genutzt. Gleichzeitig können sich an den Gebäuden auch Brutplätze von gebäudebrütenden Vogelarten befinden. Diese Nutzung kann sich im Laufe der Zeit ändern.

Im Aufstellungsverfahren des gegenständlichen Bebauungsplanes kann daher diesen Belang nicht abschließend bearbeitet werden. Der Artenschutz ist auf Ebene der Baugenehmigung bzw. bei der Vorhabensplanung zu beachten. Der Belang ist nicht der Abwägung zugänglich, die Bauherren müssen ihn bei der nachfolgenden Vorhabensplanung eigenverantwortlich beachten und abarbeiten.

Nachfolgend werden für das Plangebiet spezifische Hinweise und Empfehlungen zusammengestellt. Diese erhebt aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Allgemeingültigkeit.

Im gegenständlichen Fall liegt ein projektbezogener Angebotsbebauungsplan vor. Demnach ist bekannt, wie das Vorhaben voraussichtlich umgesetzt wird, es existiert jedoch keine vertragliche Grundlage (z.B. ein Durchführungsvertrag), mit dem die Vorhabenträger zu einer konkreten Umsetzung des Projekts verpflichtet wären. Vom Bauherren sind daher bei Änderung der Planung die artenschutzrechtlichen Vorgaben eigenverantwortlich zu überprüfen und die Vermeidungsmaßnahmen ggf. anzupassen.

##### Gesetzlicher Hintergrund:

Bestimmte Tier- und Pflanzenarten (streng und besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten) unterliegen den Verbotstatbeständen des BNatSchG:

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere oder Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, ist untersagt.

Diese Verbotstatbestände (§§ 44 BNatSchG) sollen sicherstellen, dass besonders schützenswerte Arten, Lebensräume und Ökosysteme vor schädlichen menschlichen Einflüssen bewahrt werden.

##### Artenschutzfachliche Beschreibung des Plangebietes

Auf Grund der Lebensraumausstattung (Intensivgrünland in unmittelbarer Nähe von Wohnbebauung) ist nicht mit Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen. Sollten wider Erwarten doch besonders geschützte Arten von der Planung betroffen sein, können die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG jedoch ausgeschlossen werden:

Durch den Bau des Wohngebäudes wird das Risiko der Tötung und Verletzung von Exemplaren der betreffenden Arten nicht signifikant erhöht. Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot liegt demnach nicht vor.

### Wirkungen des Vorhabens

Während der Durchführung der Baumaßnahme kann es grundsätzlich zu folgenden baubedingten Auswirkungen kommen:

- Tötung oder Verletzung von Tieren bei den Rodungen bzw. der Baufeldfreimachung: Bei der Rodung von Gehölzen während der Vogelbrutzeiten (März - September) könnten Gelege oder noch flugunfähige Vögel verletzt oder getötet werden. Das gleiche gilt für die Baufeldfreimachung (Entfernung Sträucher, Abtrag Oberboden etc.).
- Gefährdung von in den Baustellenbereich einwandernden Tieren
- Schädigung von an das Baufeld angrenzenden Bäumen durch Baumaschinen (Bagger, LKW, etc.).
- Verlust von Lebensräumen durch temporäre Flächenbeanspruchung, z. B. durch die Baustelleneinrichtungen.
- Störung saP-relevanter Arten durch Emissionen, Baustellenverkehr, Baustellenlärm, Staub, Erschütterungen, Lichtreize etc.

Anlagebedingt kann es zu folgenden Auswirkungen kommen:

- Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Überbauung von bisher nicht bebauter Fläche.
- Verlust existenziell notwendiger Nahrungsflächen oder sonstige Teilhabitate durch Überbauung.

Die Inanspruchnahme durch die geplante Nutzung mit einem Wohngebäude löst v.a. baubedingt einen erhöhten Lärmeintrag in die umgebenden Flächen aus. Anlagebedingt ist nicht von einer erheblichen Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten auszugehen, da zwar eine Veränderung des Plangebiets durch die baulichen Anlagen erfolgt, durch die unmittelbare Nähe zu den Vegetationsstrukturen an dem südlichen Weiher besteht aber in der Nähe ein qualitativer und flächig ausreichender Ersatzlebensraum für Brutvögel. Diese Strukturen sind auch als Jagdhabitate für Fledermäuse geeignet.

### Maßnahmen und Festsetzungen:

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen und Abbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 01. März vorgenommen werden.

Hinweise für das Vorkommen weiterer besonders oder ständig geschützter Arten wurden nicht festgestellt und bisher auch im Aufstellungsverfahren nicht vorgebracht und liegen seitens der Gemeinde nicht vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG weiteren aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Außerdem sind weder Schutzgebiete nach Kapitel 4 „Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft“ BNatSchG noch Biotop der amtlichen Biotopkartierung betroffen.

Allerdings ist zu beachten, dass dies eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Planaufstellung und während der Ortseinsichtnahme ist.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bauherr für die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes verantwortlich ist. Lebensstätten streng oder besonders geschützter Arten unterliegen dem ganzjährigen Schutz.

CEF-Maßnahmen sind im Rahmen des Vorhabens nicht notwendig, da die vorgeannten Vermeidungsmaßnahmen ausreichend sind. Als CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measures/ "Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion") werden Maßnahmen des Artenschutzes verstanden, die im Vorfeld des Bebauungsplanes umzusetzen sind.

#### Erläuterungen zu weiteren Vermeidungsmaßnahmen

##### Beleuchtung:

Aus Gründen des Artenschutzes wird die Verwendung von LED-Lampen empfohlen. Künstliche Lichtquellen sind um ein Vielfaches heller, räumlich näher und überstrahlen natürliche Lichtquellen. Fliegt ein Insekt an einer Lampe vorbei, wird es sich an dieser orientieren. Da eine künstliche Lichtquelle viel näher als der Mond ist, wird das konstante Einhalten eines arttypischen rechten Winkels dazu führen, dass das Insekt der Lampe immer näherkommt.

Ein weiteres Problem stellt der Spektralbereich beziehungsweise die Wellenlänge des verwendeten Lichtes dar, d.h. die Farbe der Lampe. Dabei reagieren Insekten anscheinend besonders stark auf Licht mit vielen Blauanteilen (also Licht im kurzwelligen Bereich). Licht, das besonders weiß oder "kalt" erscheint, hat viele Blauanteile. Lichter dieser Art, z.B. kaltweiße LEDs, wirken sich demnach besonders problematisch aus und sollten vermieden werden (<https://www.bund-sh.de/stadtnatur/insekten-vertraeglichere-beleuchtung/>). Die Fallenwirkung von derartigen Lampen auf Insekten ist erheblich reduzierter gegenüber älteren Glühbirnen oder Natrium-Dampflampen. Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

##### Glasflächen an Fassaden:

Die Länderarbeitsgemeinschaft Vogelschutzwarten (LAG VSW) schätzt die Dimension des Vogelschlags an Glasscheiben und Glasfassaden in Deutschland pro Jahr auf 100 bis 115 Millionen Vögel. Das ist eine Größenordnung, die sich teilweise auf Populationsebene bestimmter Arten oder in bestimmten Städten auswirken kann. An Glasscheiben oder Fassadenabschnitten, an denen sich Glasanflüge häufen, kann es daher zu einem artenschutzrechtlichen Konflikt kommen. An jedem Gebäudetyp ist mit Vogelkollisionen an Glasflächen aufgrund von Transparenz oder Spiegelung zu rechnen. Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäusern verfügen in der Regel über überwiegend „normale“ Glasscheiben (Zimmerfenster). Aus diesem Grund ist in aller Regel in dieser Kategorie nicht mit einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos zu rechnen. Größere Glasflächen können jedoch z.B. im Erdgeschoss zum Einsatz kommen (z. B. Terrassenzugänge, Wintergärten, etc.).

Zur Minimierung der Kollisionsgefahr entsprechend des Vermeidungsgebots sind zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente mit einer vogelfreundlichen Verglasung mit als hoch wirksam getesteten Markierungen zu versehen. Dies betrifft u.a. transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, wie z.B. Lärmschutzwände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, Wintergärten, Fahrgastunterstände und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (>30% Außenreflexionsgrad).

Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3-6 m<sup>2</sup> sind als

Mindestanforderung gegen Vogelschlag Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag durchgeführt werden.

Bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> überschreiten, ist auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen (Punkt- oder Linienraster oder andere Markierungen mit einem Abstand kleiner als 10 cm sind zum Beispiel wirksame Maßnahmen) ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Aufkleber mit Vogelsilhouetten, reflexionsarmes Glas oder UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und daher nicht empfehlenswert.

Die Maßnahmen sollten zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen. Weitere Informationsquellen finden sich unter:

<https://vogelglas.vogelwarte.ch/>

<https://www.lfu.bayern.de/natur/vogelschutz/vogelschlag/index.htm>

Folgende Maßnahmen können allgemein empfohlen werden:

- Frühzeitige Berücksichtigung:

Bei Neu- und Anbauten ist es notwendig, den Vogelschutz schon bei der Planung zu berücksichtigen. Dies vermeidet kostenintensive Umplanungen oder Nacharbeiten. Je früher potenziell gefährliche Elemente erkannt und risikoarme Alternativen in Betracht gezogen werden, umso weniger Konflikte werden entstehen.

- Markierungen anbringen:

Marker oder spezielle Muster auf den Glasflächen. Diese sollten so gestaltet sein, dass Vögel sie als Hindernisse wahrnehmen und nicht gegen das Glas fliegen. Es gibt spezielle Vogelschutzfolien oder Marker, die für Menschen kaum sichtbar sind, aber für Vögel besser erkennbar sind.

- Netze oder Gitter anbringen:

Netze oder Gitter vor den Glasflächen können die Flugbahn der Vögel unterbrechen oder umleiten.

- Innenbeleuchtung reduzieren:

Innenbeleuchtung auch niedriger Bauwerke kann zu den Vogelzugzeiten rastende Zugvögel anlocken, die dann an Glasscheiben verunglücken. Auch diese Beleuchtung ist abzudunkeln und/oder in der 2. Nachthälfte abzuschalten

### Fazit

Bei Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass es durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Lindenstraße 16“ zu keinen Verstößen gegen die Schutzvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt und keine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für das Vorhaben notwendig wird. Es bestehen damit keine unüberwindbaren Hindernisse bei der Verwirklichung des Bebauungsplans.

#### 4.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
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 und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

#### 4.8 Niederschlagswasser

Versiegelte Flächen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Zur Erhaltung eines möglichst natürlichen Wasserkreislaufes mit Vermeidung eines unerwünschten Anstieges des Grundwasserspiegels ist auf eine hohe Verdunstung, vermehrte Rückhaltung und weitest mögliche Reinigung des Niederschlagswassers zu achten. Dazu ist das Niederschlagswasser vorrangig oberirdisch über die belebte

Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden, Sickerbecken) zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen und dann mit entsprechender Vorreinigung zur Anwendung kommen. Sind die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung mit den dazugehörigen technischen Regeln gegeben, so ist das Versickern des gesammelten Niederschlagswassers erlaubnisfrei. Für das Bemessen der Entwässerungsanlagen verweisen wir auf das DWA Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt m 153. Zwischenzeitlich wurde das DWA m 153 in Teilen durch das DWA A102 ersetzt. Niederschlagswasser, das auf Grund der Bodenverhältnisse nicht auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden kann, kann über den Niederschlagswasserkanal in der Lindenstraße entsorgt werden.

#### **4.9 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

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 belebte 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 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.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen und Abflussrinnen aus den südlich gelegenen Grundstücken (Weiher) auftreten, dies ergibt sich aus der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (LfU Bayern). Am südlichen Plangebietsrand ist mit einem starken Oberflächenabfluss aus angrenzenden Grundstücken und mit Einflüssen aus der Lage in einem wassersensiblen Bereich (auf diesen Flächen bestehen bodenkundliche Hinweise für potenzielle Überflutungen) zu rechnen.

Um Schäden bei derartigen Ereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird daher auch zur Abwehr von Schäden aus Starkregenereignissen empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Risiken in der nachfolgenden Ausführungsplanung berücksichtigt und entsprechende Schutzmaßnahmen beachtet werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Die Gemeinde ist als Plangeberin des gegenständlichen Bebauungsplanes verantwortlich dafür, dass im Aufstellungsverfahren Lösungen gefunden werden um Schäden an Bauwerken vermieden und gesundheitliche Gefahren für Bewohner des Plangebietes ausgeschlossen werden. Erforderliche Maßnahmen sind im Bebauungsplan



festzusetzen, dies erfolgt durch entsprechende Hinweise und durch Festsetzungen zur Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhe (v.a. Festsetzungen A 3.6 und 3.7).

Für die Umsetzung sind die Bauherren verantwortlich, weitere Hinweise bietet die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“. Dieser ist u.a. zu entnehmen:

*"Risikoreduktion wird nur dann erfolgreich sein, wenn kommunale Verantwortung und private Verantwortung Hand in Hand gehen. Die Bauleitplanung hat dabei durch wesentliche und verbindliche Vorgaben eine tragende Rolle zur Schadensreduktion. Zudem soll sie durch nachrichtliche Hinweise wasserrechtlicher Gebietskategorien (§ 9 Abs. 6a BauGB) auch Bürger, Planer und Bauherren für entsprechende Gefahren sensibilisieren, denen ggf. im Wege der Eigenversorge Rechnung getragen wird. Der Grundsatz der Eigenverantwortung und das Gebot der Schadensreduktion sind in § 5 Absatz 2 WHG verankert. Die Privatperson ist grundsätzlich für die Sicherheit der auf ihrem Grund und Boden befindlichen Güter verantwortlich. Bei Gebäuden trägt sie die Verantwortung für die angepasste Ausführung und den sachgerechten Unterhalt weitergehender Objektschutzmaßnahmen bzw. die finanzielle Vorsorge. Für die fachgerechte Planung und Ausführung sind die beauftragten Architekten, Baumeister und Handwerker im Rahmen ihrer beruflichen Sorgfaltspflicht verantwortlich. Merkblätter, Regelwerke und Baunormen geben dazu Anhaltspunkte. Schutzmaßnahmen müssen für den Einzelnen aber verhältnismäßig und sozial verträglich sein."*

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

#### **4.10 Erneuerbare Energien**

Die Verwendung von Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solar- und Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen etc.) und zur Nutzung von Niederschlagswasser (z.B. Regenwasserzisternen) wird ausdrücklich empfohlen.

#### **4.11 Denkmalschutz**

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 5 im Teil B der Satzung hingewiesen.

#### **4.12 Immissionsschutz**

In der Nähe des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, wodurch es, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, zu Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen kommen kann. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen – während der landwirtschaftlichen Saisonarbeit – der Fall sein. Auf Grund des Standortes in einer ländlichen Gemeinde ist diese Belastung zu erwarten.

#### **4.13 Altlasten, Bodenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine bekannten Altlastenver-

dachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

#### 4.14 Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Zufahrt (mit einem Privatweg mit öffentlicher Widmung zu belegende Fläche)	250	29,1
Flächen mit Pflanzbindung	75	8,7
Baugrundstücksfläche	535	62,2
<i>davon max. zulässige Gesamt-Grundfläche (GRZ 0,55)</i>	<i>294,25</i>	
<b>Gesamter Geltungsbereich</b>	<b>860</b>	<b>100</b>

## 5. Alternativen

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

Gemeinde Sulzemoos, den .....

.....  
Erster Bürgermeister Johannes Kneidl