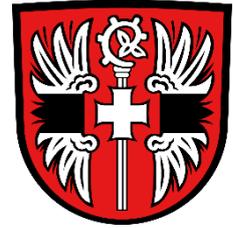


---

# GEMEINDE SULZEMOOS



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN

### Wiedenzhausen „Rohrbachanger“

#### C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen  
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie  
einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

---

Fassung vom 16.09.2024

Projektnummer: 24047  
Bearbeitung: CMR, ee

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen .....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
4. Übergeordnete Planungen .....	5
5. Beschreibung des Planbereiches .....	8
6. Umweltbelange .....	10
7. Planungskonzept .....	16
8. Begründung der Festsetzungen.....	16
9. Energie.....	23
10. Flächenstatistik .....	23

---

## C) BEGRÜNDUNG

---

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Die Gemeinde Sulzemoos unterliegt einem hohen Siedlungsdruck, der sich in einer starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken äußert. Aufgrund der begrenzten Flächengröße der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale und der schwierigen Mobilisierbarkeit von Baulücken innerhalb der bestehenden Ortslage kann der Bedarf an Bauland allein durch die Innenentwicklung derzeit nicht gedeckt werden.

Die Gemeinde Sulzemoos möchte mit dem Bebauungsplan „Rohrbachanger“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Wohnbebauung in Wiedenzhausen herstellen und dem Bedarf damit Rechnung tragen.

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als landwirtschaftliche Fläche dar, die sich an den bebauten Ortsteil von Wiedenzhausen anschließt. Im Außenbereich sind grundsätzlich nur Vorhaben zulässig, die einen sogenannten Privilegierungstatbestand erfüllen. Wohnbebauung in der angestrebten Form erfüllt diese Voraussetzungen nicht. Daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13B EINBEZIEHUNG VON AUßENBREICHSFLÄCHEN

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos hat in der Sitzung vom 19.12.2022 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Wiedenzhausen „Rohrbachanger“ gefasst. Der Beschluss wurde am 21.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und umfasst eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Daher wurde das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB förmlich eingeleitet.

Nach Außerkrafttreten des § 13b BauGB zum 31.12.2023 gilt die Übergangsregelung § 215a BauGB, nach der begonnene, aber noch nicht abgeschlossene Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB bis 31.12.2024 abgeschlossen werden können.

Gemäß der Reparaturvorschrift (§ 215a BauGB) ist nach den vorgegebenen Kriterien der Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind hierzu zu beteiligen. Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen wären. Somit können die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft und der Bebauungsplan „Rohrbachanger“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Entsprechend den Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer

förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde i.d.F.v. 27.06.2016 stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Entlang des Rohrbachs ist ein Uferstrandstreifen dargestellt, der Flächen im westlichen Randbereich des Plangebiets betrifft.

Zum bestehenden Siedlungsrand ist eine Gehölzgruppe dargestellt. Der Flächennutzungsplan empfiehlt mit einer Darstellung am Siedlungsrand eine Begrenzung von Bauflächen aus ökologischen bzw. gestalterischen Gründen. Hiernach soll keine Siedlungserweiterung nach Westen stattfinden.

Die südlich vom Plangebiet nachrichtlich dargestellte Mittelspannungsleitung findet sich weder im aktuellen Luftbild noch in der topographischen Karte wieder.

Das Vorhaben entspricht damit nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

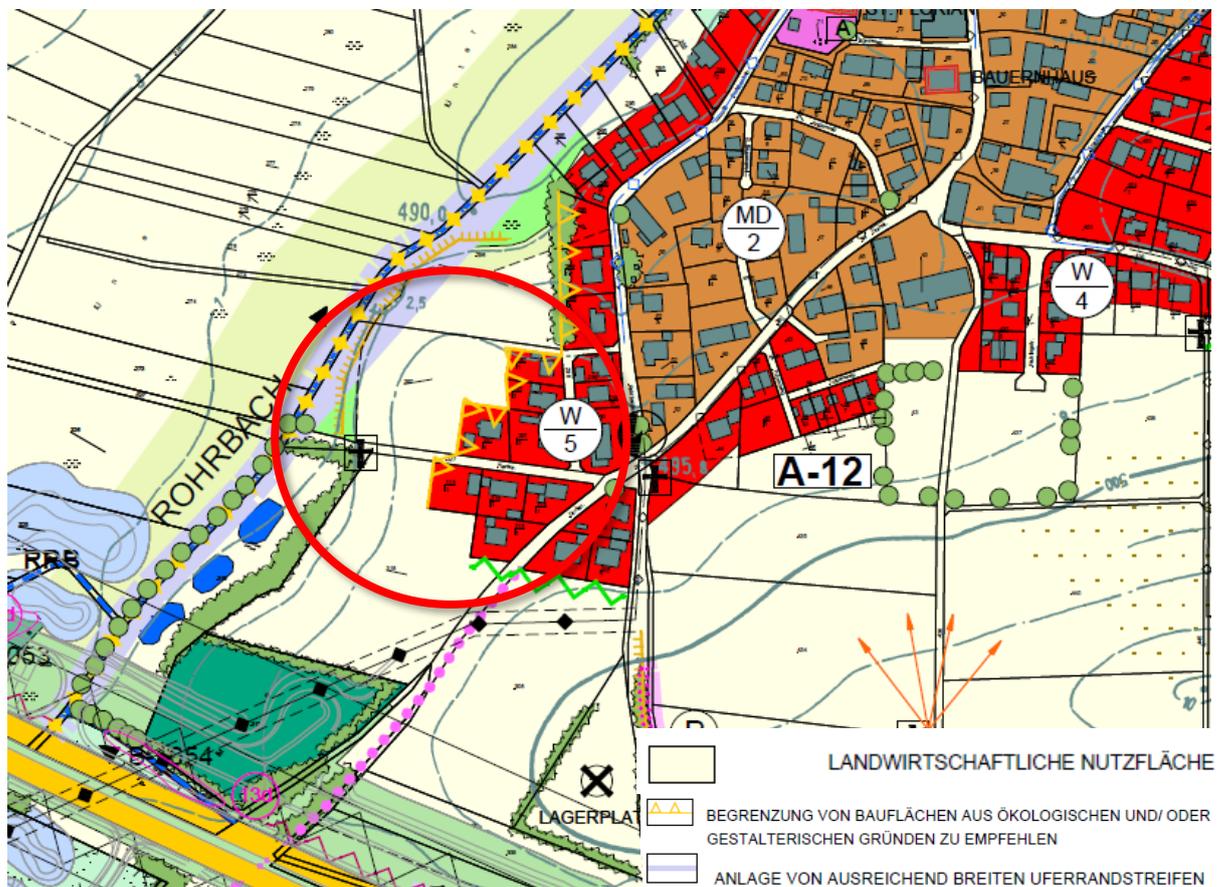


Abb. 1: Wirksamer Flächennutzungsplan, o.M.

### 3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar angrenzende Bebauungspläne sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht aktenkundig.



Abb. 2: Topographischer Ausschnitt mit Darstellung rechtskräftiger Bebauungspläne, Geltungsbereich (rot), © Bayerische Vermessungsverwaltung.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Wiedenzhausen „Rohrbachanger“ sind für die Gemeinde Sulzemoos in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region München (RP 14) zu beachten.

Da es sich bei der Planung um eine Einbeziehung von Außenbereichen handelt, wird insbesondere das Ziel der Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen mit dem Bebauungsplan erreicht.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Gemeinde Sulzemoos liegt laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP, Anhang 2 „Strukturkarte“ - im allgemeinen ländlichen Raum der Region München, zwischen den beiden Mittelzentren Friedberg im Nordwesten und Dachau im Osten. Südlich grenzt der Verdichtungsraum München an.



- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (3.3 (Z))

Bei Umsetzung des Bebauungsplans werden landwirtschaftliche Flächen dauerhaft der Nutzung entzogen. Zu landwirtschaftlichen Flächen trifft das Landesentwicklungsprogramm Bayern u.a. folgende Aussage:

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (5.4.1 (G))

Mit dem Rohrbach grenzt ein oberirdisches Gewässer unmittelbar an den Geltungsbereich. Zur Wasserwirtschaft trifft das Landesentwicklungsprogramm Bayern u.a. folgende Aussagen:

- Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden. (7.2.1 (G))
- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden. Hierzu soll insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden. (7.2.5 (G))

#### 4.2 Regionalplan der Region München (RP 14)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Sulzemoos im Regionalplan der Region München im allgemeinen ländlichen Raum. Das nächstgelegene Grundzentrum ist Odelzhausen und Mittelzentrum ist Fürstenfeldbruck.

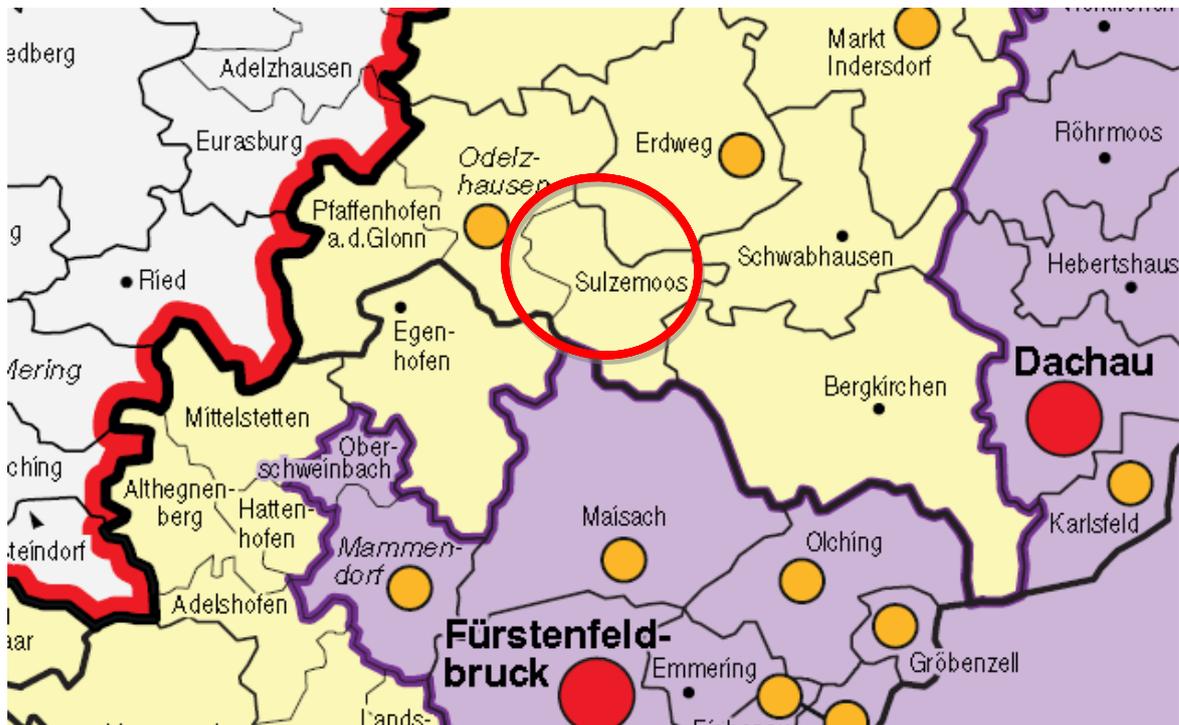


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 1, Raumstruktur

## Siedlung und Freiraum

Die Gemeinde Sulzemoos liegt im Landschaftsraum Nr. 10 „Inn-Chiemsee-Hügelland“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gemäß der Karte 3 Landschaft und Erholung nicht im Nahbereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets oder Naturschutzgebiets.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 3, Landschaft und Erholung © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2013.

## **5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES**

### **5.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 19.350 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurnummern: 93 TF, 296/1 TF, 296/3, 296, 297, 327/2 und 327/3 TF, Gemeinde Sulzemoos, Gemarkung Wiedenzhausen.

### **5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld**

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Landkreises Dachau im Gemeindegebiet Sulzemoos, Ortsteil Wiedenzhausen. Etwa 230 m südlich verläuft in Ost – West – Richtung die Autobahn A 8 München-Stuttgart.

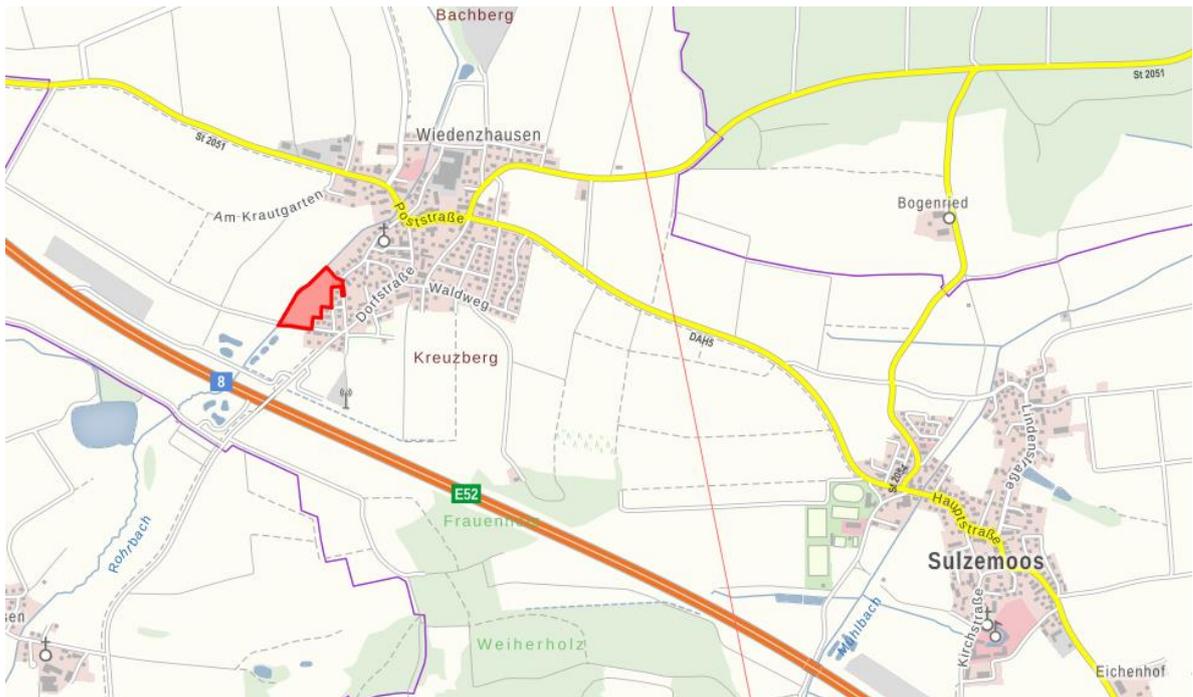


Abb. 6: Webkarte vom Plangebiet und der Umgebung, Geltungsbereich rot, o.M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Osten durch Wohnbebauung.
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie eine Baumallee und einige kleinere Weiher.
- Im Westen unmittelbar durch den Rohrbach mit daran anschließend weiteren landwirtschaftlichen Flächen.

### 5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände zeigt sich im Bestand als unbebaute landwirtschaftliche Ackerfläche und extensives Grünland. Unmittelbar entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft der Rohrbach. Im Nordosten bestehen unzusammenhängend ausgebildete Gehölzstrukturen am jeweils westlichen Rand der angrenzenden Wohnbebauung.

Die Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen etwa 490 m ü. NHN im Norden und ca. 495 m ü. NHN im Süden. Das Gelände ist (bezogen auf die Flächengröße) sowohl nach Norden und als auch nach Süden schwach geneigt. Entlang der Westgrenze des Baugebietes verläuft eine Böschung, die zu dem entlang der Grundstücksgrenze fließenden Rohrbach hin abfällt und teils stark bis sehr stark geneigt ist. Im nördlichen Drittel des Baugebietes knickt diese Böschung nach Osten hin ab.

Entlang der ca. 230 m entfernten Bundesautobahn A8 im Süden verläuft ein Lärmschutzwall.

Zwischen dem Geltungsbereich und der Bundesautobahn A8 befinden sich einige kleinere Teiche und zwei Flachlandbiotop, namentlich das Biotop 7733-1053-000 „Seggenreiche Nasswiese und Landröhrichtstreifen nordöstlich Ebertshausen“ sowie das Bi-

otop 7733-1054-000 „Landröhrichtstreifen im Moos südwestlich Wiedenzhausen“. Südöstlich befindet sich in etwa 170 m Entfernung das Biotop 7733-0008-001 „Einzelhecke südlich Wiedenzhausen“.

## 6. UMWELTBELANGE

---

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung mit den zu berücksichtigenden Umweltbelangen gemäß § 1a BauGB.

### 6.1 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Regionalplanerisch ausgewiesene Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden nicht berührt. Zudem sind Hochwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgefährdungsgebiete oder Landschaftsschutzgebiete von der Planung nicht tangiert. Es liegt nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich ein wassersensibler Bereich um den westlich verlaufenden Rohrbach vor.

### 6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und zeigt sich als extensives Grünland ohne Baumbestand. Aufgrund der durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung von Dipl. - Ing. (FH) Umweltsicherung Verena Hechinger am 04.06.2024 ergeben sich zusammenfassend die nachfolgenden Ausführungen:

*Die Randbereiche der Planfläche bieten Strukturen und Potenzial für Amphibien. Durch das Abgrenzen mit Bauzaun und Reptilienzaun kann während der Bauphase der Bereich und die darin lebenden Tiere geschützt werden. Angepasste Bauzeiten können Störungen, Schädigungen oder Tötungen verhindern.*

*Hinsichtlich der Avifauna ist auf die Wiesenbrüter Rücksicht zu nehmen. Auf den nahe liegenden Feldern der Umgebung konnten Feldlerchen (*Alauda arvensis*) gehört und beobachtet werden. In der auf dem Planungsfeld vorhandenen Birke sowie in den vereinzelt vorhandenen Sträuchern konnten keine Vogelnester festgestellt werden. Um eine sichere Aussage zu treffen sollten hier speziell weitere Kartierungen stattfinden um ausschließen zu können das bei der Realisierung des Vorhabens keine Brut gestört, verletzt oder getötet wird. Sollte sich bestätigen das auf dem direkten Eingriffsbereich Feldlerchen brüten, ist nach § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG zu kompensieren.*

Es ist nicht gänzlich ausgeschlossen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorha-

ben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Durch Festsetzungen zu privaten und öffentlichen Grünstrukturen erfährt das Areal ferner eine kleinräumige Strukturanreicherung, welche sich förderlich auf die Biodiversität auswirkt.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

### 6.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung und ein geotechnisches Gutachten mit bautechnischer Empfehlung sowie orientierender Altlastenuntersuchung von dem Büro für angewandte Geowissenschaften test 2 safe AG durchgeführt. Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung (Geo- und umwelttechnischer Bericht vom 13.09.2024) werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:



Abbildung 7: Lageplan Bohrsondierungen, Ramsondierungen. Quelle: Büro für angewandte Geowissenschaften test 2 safe AG

*Die im gesamten Erschließungsbereich anstehenden Böden sind (mit Ausnahme des Auf- und Unterbaus des im Süden verlaufenden Feldweges) nach derzeitigen Erkenntnissen natürlich gewachsen und enthalten keine Fremdbestandteile. In den untersuchten Proben der natürlich anstehenden Böden waren bezüglich untersuchten Parameter gemäß LVGBT keine Grenzwertüberschreitungen feststellbar.*

*Im untersuchten Bereich der geplanten Erschließungsfläche (vgl. BS001 bis BS008) wurden gesamtflächig humose Oberböden (Homogenbereich A) angetroffen, die von schluffigen Sanden und/oder Schluffen (Homogenbereiche B1 und B2) unterlagert werden.*

*Im weiteren Tiefenverlauf aller Bodenaufschlüsse wurden nichtbindige Sand- und Kiesböden aufgeschlossen (Homogenbereiche D1 und D2). Im nördlichen Baufeld wurde in der Bohrsondierung BS001 eine ca. 2,1 m mächtige Torflage (Homogenbereich C) angetroffen, welche die Sandböden von Homogenbereich D1 überdeckt. Bei den Torfen handelt es sich höchstwahrscheinlich um Auenablagerungen des Rohrbachs, so dass entlang des gesamten Westrandes des Baugebietes mit entsprechenden torfigen oder organischen Ablagerungen gerechnet werden muss.*

*Unter den teils in Wechsellagerung anstehenden Sand- und Kiesböden der Homogenbereiche D1 und D2 wurden an allen Erkundungsstellen (mit Ausnahme von BS005 und BS007) Tonböden (Homogenbereich D3) mit einer steifen bis überwiegend halbfesten Konsistenz aufgeschlossen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Tonböden eine durchgängige Schicht darstellen, die an den Sondierstellen BS005 und BS007 aufgrund der oberhalb dicht gelagerten Böden nicht angebohrt werden konnten.*

*Im nördlichen und südlichen Baufeldbereich konnte ein Grund- bzw. Schichtwasservorkommen nachgewiesen werden, welches zum Zeitpunkt der Erkundungsarbeiten ca. 1,1 m bis 1,9 m unter GOK lag und an die Sande und Kiese der Homogenbereiche D1 und D2 sowie die Torfe des Homogenbereiches C gebunden ist. Die Tonböden von Homogenbereich D3 wirken hierbei als hydrogeologische Stauschicht.*

#### **6.4 Schutzgut Fläche**

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Wiedenzhausen „Rohrbachanger“ werden diese Flächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und es findet eine teilweise Versiegelung der Flächen statt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Innerhalb der bereits bestehenden Ortslage von Wiedenzhausen sind zwar einige Baulücken vorhanden. Diese Grundstücke befinden sich jedoch in privatem Eigentum und stehen daher allenfalls zu einem geringen Teil zur Deckung der bestehenden Baulandnachfrage zur Verfügung. Die Gemeinde Sulzemoos hat hier keine Möglichkeit, über das private Eigentum zu verfügen und diese Baulandreserve zu mobilisieren.

Alle an den Siedlungsrand von Sulzemoos angrenzenden und für eine Siedlungserweiterung in Frage kommenden Flächen zeigen sich als landwirtschaftliche Nutzfläche, so

dass im Außenbereich keine Möglichkeit besteht, Baulandflächen auszuweisen, ohne dafür landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kann nach Ansicht der Gemeinde daher nicht verzichtet werden.

Des Weiteren sind ca. 2.211 m<sup>2</sup> des Plangebiets als Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ zugeordnet und dort als extensives Grünland festgesetzt.

## 6.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Teilraum des Tertiär-Hügellandes. Der Hauptgrundwasserleiter ist der miozänen Hangendserie zuzuordnen. Die Grundwasserleiter bzw. Grundwassergeringleiter der Hangendserie sind generell gekennzeichnet durch Porengrundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit, die bereichsweise auch mäßige bis mittlere Durchlässigkeiten erreichen können. In den Sedimenten der Hangendserie sind häufig kleinere schwebende Grundwasservorkommen von relativ geringer Ergiebigkeit ausgebildet. Nach dem Bericht der Baugrunduntersuchung vom Büro für angewandte Geowissenschaften test 2 safe AG wird der höchste Grundwasserstand (HGW) etwa zwischen 489,9 m ü. NHN und 492,9 m ü. NHN erwartet. Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist analog etwa zwischen 489,1 m ü. NHN und 492,1 m ü. NHN anzunehmen.

Das Plangebiet liegt nach Daten des Geodatenportal Bayerns weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) noch auf Gefahrenflächen eines extremen Hochwassers (HQextrem). Jedoch sind die westlichen Teilflächen des Baugebiets auf der Hinweiskarte für hohe Grundwasserstände (Flurabstand  $\leq 3$  m) sowie als wassersensibler Bereich vermerkt, d. h. betreffende Standorte werden vom Wasser beeinflusst – z. B. durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche (hier: Rohrbach), zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann im Gegensatz zu den amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten nicht angegeben werden.

Gemäß der amtlichen Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss wird die Fläche im westlichen Teilbereich von potentiellen Fließwegen (Tal des Rohrbachs) durchzogen (Kategorie: starker Abfluss bei Starkregen), so dass es in diesem Bereich bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten kommen kann. Ebenso befinden sich der westliche sowie der nördliche Teilbereich des Baugebietes in Geländesenken, die bei Starkregen als potentielle Aufstaubereiche wirken.

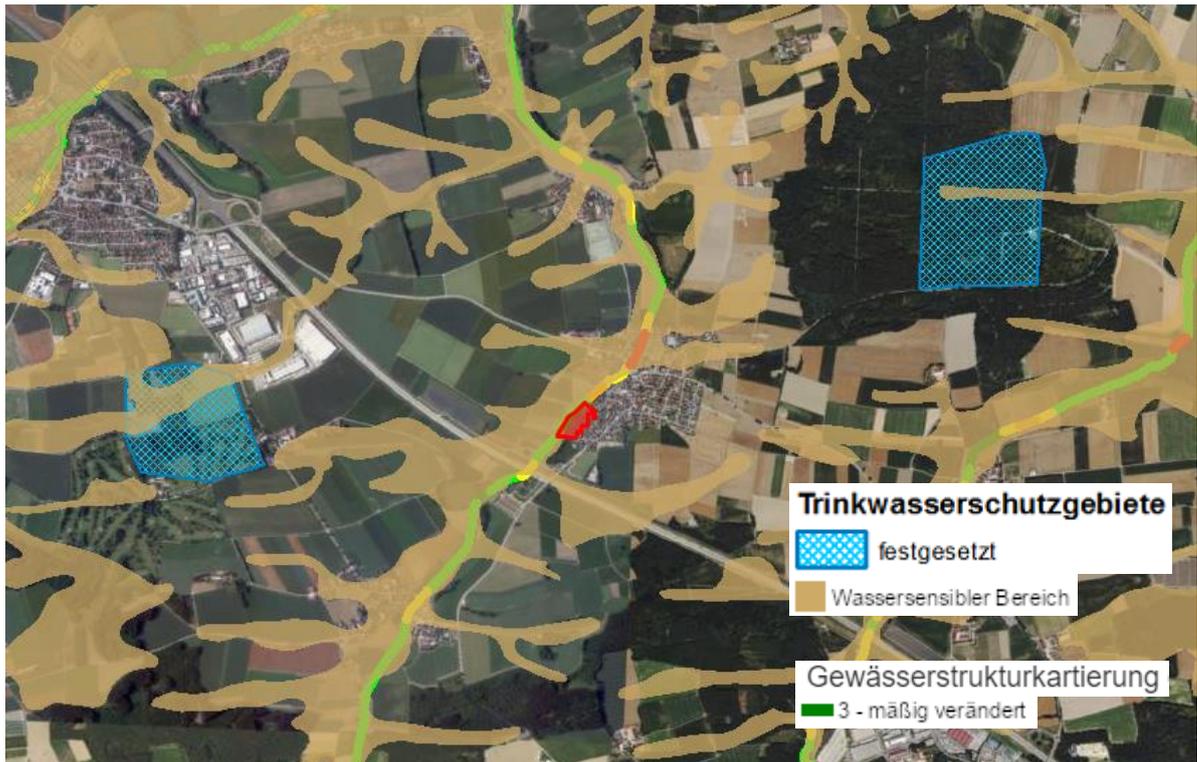


Abbildung 8: Rohrbach, wassersensible Bereiche und Trinkwasserschutzgebiete, Geltungsbereich rot, o.M., ©Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2017 und 2024

Nach dem Bericht der Baugrunduntersuchung wird eine Bauwasserhaltung nach den derzeitigen Erkenntnissen in Abhängigkeit vom während der Bauphase herrschenden Wasserstand bei allen Erdarbeiten (Gebäude- und Kanalbau) mit einer Baugrubensohle, die tiefer als ca. 1,0 m unter GOK (bereichsweise auch 2,0 m unter GOK) liegt, voraussichtlich erforderlich werden.

Die im Untersuchungsbereich anstehenden bindigen Böden von Homogenbereich B1 und B2 sind in der Baugrunduntersuchung als sehr schwach bis schwach durchlässig eingestuft und daher für Versickerungsanlagen nicht geeignet. Die Böden der Homogenbereiche D1 und D2, sind als durchlässig bis stark durchlässig eingestuft. Diese Böden sind laut Gutachten daher für Versickerungsanlagen grundsätzlich geeignet.

Zur Planungssicherheit insbesondere der Niederschlagsentwässerung werden weitergehende Untersuchungen erforderlich. Daher wird derzeit ein hydrologisches Gutachten erstellt, welches im weiteren Verfahrensverlauf eingearbeitet wird.

## 6.6 Schutzgut Luft und Klima

In Folge der geplanten Bebauung und damit einhergehenden Flächenversiegelung gehen nächtliche Kaltluftproduktionsflächen verloren. Die Flächen haben allerdings keine bedeutende klimatische und lufthygienische Funktion für den Siedlungsraum. Des Weiteren stellt die geplante Bebauung aufgrund der festgesetzten Höhenbeschränkung und Bautypologien keine wesentliche, zusätzliche Barriere für den vorherrschenden Luftabfluss bzw. Luftaustausch dar. Die zu erwartende Mehrversiegelung ist gering und die damit verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte von geringer Bedeutung. Durch die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung der Privatgärten können diese Effekte zum Teil ausgeglichen werden.

## 6.7 Schutzgut Mensch

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten.

Im Plangebiet befinden sich keine zur Erholung dienenden Gebiete. Durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen. Die ca. 230 m südlich gelegene Autobahn ist durch einen Lärmschutzwall schalltechnisch abgeschirmt. Eine weitergehende schalltechnische Betrachtung ist nicht erforderlich.

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

Gemäß der zum 11.02.2021 in Kraft getretenen Allgemeinverfügung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) gehört das Gebiet nicht zu einem Radon-Vorsorgegebiet Bayerns.

## 6.8 Schutzgut Landschaft

Das bislang unbebaute Plangebiet befindet sich in einer eingebetteten Lage zwischen dem Rohrbach und bereits vorhandener Wohnbebauung. Geprägt wird das Landschaftsbild im Wesentlichen von den intensiv bewirtschafteten Wiesenflächen und der Bebauung am Siedlungsrand. Durch den Rohrbach, welcher unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzt, besteht bereits eine landschaftlich vorgegebene Zäsur, die bestehen bleibt. Der 20 m breite Pufferstreifen um den Rohrbach soll als natürliche Ortsrandeingrünung aufgewertet werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Bautypologien, den Gestaltungsfestsetzungen und Begrünungsfestsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen wird der im Umfeld vorhandene Charakter eines lockeren und durchgrüneten dörflichen Wohngebiets am Siedlungsrand hergestellt sowie die landschaftliche Einbindung des neuen Siedlungsrandes sicherstellt.

## 6.9 Kultur und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler kartiert.

Das nächste angrenzende Bodendenkmal befindet sich ca. 160 m südwestlich, teilweise unter einem der kleineren Seen gelegen als Siedlungsrest vorgeschichtlicher Zeit, welcher mit der Aktennummer D-1-7733-0283 geführt wird. Etwa 170 m nordöstlich befinden sich unter der Katholischen Kirche St. Florian weitere mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde.

## 7. PLANUNGSKONZEPT

---

Das städtebauliche Konzept sieht eine ausgewogene Mischung verschiedener Wohnformen vor, die sich an den angrenzenden bestehenden Siedlungsstrukturen orientiert. Im Westen des Plangebiets sind bis zu zweigeschossige Einfamilienhäuser vorgesehen, während in Richtung des bestehenden Siedlungskörpers eine Bebauung mit bis zu dreigeschossigen Doppel- und Mehrfamilienhäusern geplant ist. Damit soll eine Abstufung der baulichen Dichte Richtung Westen erfolgen, die den Erhalt des dörflichen Charakters sowie die landschaftliche Einbindung des neuen Siedlungsrandes sicherstellt und gleichzeitig eine verträgliche Dichte zur effizienten Flächennutzung herstellt.

Durch den Rohrbach, welcher den Geltungsbereich im Westen umfließt, besteht bereits eine landschaftlich vorgegebene Zäsur, die bestehen bleibt. Der 20 m breite Pufferstreifen um den Rohrbach soll als natürliche Ortsrandeingrünung aufgewertet werden. Da das Plangebiet ein Gefälle von Süden nach Norden aufweist, werden zwei Versickerungsbecken im nördlichen und südlichen Bereich der Grünfläche am Rohrbach angelegt, die der natürlichen Fließrichtung des Oberflächenwassers folgen. In naturnahen Geländesenken soll das Niederschlagswasser gezielt gesammelt und versickert werden, sodass eine kontrollierte Ableitung des Wassers gewährleistet wird und Überschwemmungen vorgebeugt werden.

Im Zentrum des Wohngebiets ist ein ca. 420 m<sup>2</sup> großer öffentlicher Spielplatz vorgesehen, der den Bewohnern als Grünfläche und sozialer Treffpunkt dient.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine Fortführung der Hartstraße mit Ringschluss nach Norden zur Rohrbachstraße. Ferner ist eine Stichstraße zur Rosenstraße geplant. Der 8 m breite Verkehrsraum soll einen sicheren Begegnungsverkehr ermöglichen und die Errichtung von Straßenbegleitgrünflächen sowie von Stellplätzen einrichten lassen. Straßenbegleitend sind auf Privatgrundstücken Bäume festgesetzt.

## 8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend der zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Wohnraum zu schaffen, ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Anlagen für nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zugelassen.

Es werden Nutzungen ausgeschlossen, die sich aufgrund ihrer möglichen Störwirkungen nachteilig auf die geplante Wohnnutzung auswirken könnten. Ein wesentlicher Teil der ausgeschlossenen Nutzungen sollte zudem aus städtebaulicher Sicht vorrangig im Bereich des Ortszentrums angesiedelt werden. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres großen Flächenbedarfs unzulässig.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer GRZ, einer GFZ, der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Mit den getroffenen Festsetzungen wird der im Umfeld vorhandene Charakter eines lockeren und durchgrüneten Wohngebiets am Siedlungsrand hergestellt.

### Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Entsprechend der geplanten Bereiche mit unterschiedlichen Bautypologien erfolgt eine differenzierte Festsetzung der GRZ in den zwei Teilbereichen WA1 und WA2.

In WA1 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit kann eine verträgliche und aufgelockerte Bebauung in Form von Einfamilien- oder Doppelhäusern entstehen. Für den Teilbereich WA2 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, um eine höhere bauliche Dichte in Form von Mehrfamilienhäusern und den dazugehörigen Stellplätzen zu ermöglichen.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt im gesamten Plangebiet 1,2. Die festgesetzte GFZ stellt sicher, dass sowohl Einfamilienhäuser als auch Doppel- oder Mehrfamilienhäuser in der angestrebten Geschossigkeit realisiert werden können, ohne dass eine übermäßige Verdichtung entsteht.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden darf.

### Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in den Teilbereichen WA1 und WA2 unterschiedlich festgesetzt. In WA1 sind entsprechend der beabsichtigten Bautypologie und Auflockerung zum Rohrbach im Westen bis zu zwei Vollgeschosse zugelassen. In WA2 werden bis zu drei Vollgeschosse zugelassen, um die angestrebte bauliche Dichte mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

### Trauf- und Firsthöhe

Um die Höhenentwicklung im Baugebiet sinnvoll zu begrenzen und sicherzustellen, dass sich das Baugebiet in die umgebende Ortsstruktur und das bewegte Gelände einfügt, wird die zulässige Firsthöhe und Traufhöhe für das Allgemeine Wohngebiet begrenzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) wird die zulässige Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) herangezogen. Aufgrund der vorhandenen topographischen Unterschiede bzw. Geländestruktur wird gemäß Planzeichnung und Satzung die OK RFB EG als Höchstmaß (gemessen in der Gebäudemitte) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut bzw. Attika (Fertigmaß) und bei geneigten Dächern der höchste Punkt des Daches (First).

Damit passen sich die Gebäudehöhen der Topographie des Plangebietes an. Gleichzeitig wird die Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens deutlich über der Höhe der vrs. Lage der Erschließungsstraße positioniert, um gegen Rückstau aus der Kanalisation abgesichert zu sein. Damit wird das Abweichen der Höhenlage (OK RFB EG) auf ein Mindestmaß von max. 0,30 m begrenzt.

Für den Teilbereich WA 1 wird eine maximale Wandhöhe (WH) von 6,50 m sowie maximale Gesamthöhe (GH) von 10,00 m festgesetzt. Damit können jeweils zwei Vollgeschosse im WA 1 umgesetzt werden. Im Teilbereich WA 2 wird eine maximale Wandhöhe (WH) von 6,50 m sowie maximale Gesamthöhe (GH) von 11,00 m festgesetzt, um die Errichtung von drei Vollgeschossen der geplanten Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Anstelle eines Satteldaches kann ein drittes Vollgeschoss auch als zurückgesetztes Staffelgeschoss (SG) errichtet werden. Generell müssen Staffelgeschosse zu allen Seiten um mindestens 1,50 m von der Außenwand zurückversetzt werden. Mit den Festsetzungen für ein Staffelgeschoss wird eine Abstufung in der Höhe bezweckt, um eine angemessene Höhenentwicklung des Gebäudes im Gelände sowie eine effiziente Ausnutzung des dritten Vollgeschosses sicherzustellen. Für das zulässige Staffelgeschoss als drittes Vollgeschoss wird beispielhaft eine Systemskizze in den textlichen Festsetzungen zur Verdeutlichung hinterlegt.

Generell wird mit den getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur maximalen Anzahl an Vollgeschossen eine verträgliche Entwicklung der Gebäudehöhen unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen bzw. der Berücksichtigung der angrenzenden und umliegenden bestehenden Bebauungen im Siedlungsumfeld gewährleistet. Ausnahmsweise sind bei städtebaulich unbedenklichen und gut begründeten Überschreitungen bzw. Ausnahmefällen geringfügige Abweichungen nicht ausgeschlossen.

### 8.3 Bauweise und Grenzabstände

Entsprechend des Planungskonzeptes gilt im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, welche die städtebauliche Gestaltung unterstützt. Dabei sind die in der gemeindlichen Satzung geregelten Abstandsflächentiefen zu den Nachbarn zu berücksichtigen. In den Hanglagen sind Garagen einschließlich ihrer Nebenräume abweichend von Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,5 m zulässig.

Die zulässigen Haustypologien werden ausgehend von der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption festgesetzt, wonach eine Abstufung der baulichen Dichte Richtung Westen erfolgt, die den Erhalt des dörflichen Charakters sowie die landschaftliche Einbindung des neuen Siedlungsrandes sicherstellt und gleichzeitig eine verträgliche Dichte zur effizienten Flächennutzung herstellt. Daher sind im Teilbereich WA1 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Im Teilbereich WA2 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

#### 8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Es werden 5 zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen für Gebäude festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt und sind in einem 3 m Abstand zur Erschließungsstraße orientiert. Lediglich an der Hartstraße wird ein größerer Abstand des Baufensters zur Straße festgesetzt, um eine südliche Orientierung der Hausgärten vorzugeben. Damit werden die Gebäude geordnet und lassen dennoch Spielräume für die Situierung auf dem Grundstück zu. Gebäude sind dabei nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen zulässig.

Garagen und Nebengebäude, die gemäß BayBO genehmigungsfrei sind, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig. Um ein lockeres und offenes Straßenbild zu erhalten und zu schaffen, ist bei Garagen aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Nachdem die Gemeinde über eine rechtswirksame Stellplatzsatzung verfügt, sind darüberhinausgehende Festsetzung zu Stellplätzen nicht erforderlich.

#### 8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Um die Entwicklung des Baugebietes zu steuern, werden Festsetzungen zu den Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB getroffen. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird – ausgehend von der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption – für das Plangebiet anhand der Grundstücksgröße differenziert festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich zum einen am Charakter des Siedlungsumfelds und zum anderen zur Wahrung des städtebaulichen Strukturkonzepts. Damit kann eine verträgliche Entwicklung der Bebauung unter Berücksichtigung einer effizienten Flächenausnutzung gewährleistet werden.

#### 8.6 Ver- und Entsorgung

Aus städtebaulichen Gründen sind sämtliche Leitungen unterirdisch zu führen.

Für die Beseitigung von Abwasser gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung (EWS). Zusätzlich wurde festgesetzt, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist bzw. durch Rückhaltmaßnahmen gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden darf.

Konkrete Rückhaltmaßnahmen können nach Vorlage des hydrogeologischen Gutachtens im weiteren Verfahren bestimmt und außerhalb der Bauleitplanung geregelt werden.

#### 8.7 Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung betreffen neben der Dachform und Dachneigung für die Hauptgebäude auch die Fassadengestaltung bzw. Dacheindeckung sowie Regelungen zu den Einfriedungen, Entsorgungsanlagen und Werbeanlagen. Mit den Festsetzungen orientiert sich die Bebauung am bestehenden Siedlungsumfeld bzw. an den Bestandsstrukturen in der unmittelbaren Nähe sowie dem städtebaulichen Strukturkonzept. Gleichzeitig bleibt den künftigen Eigentümern umfangreicher Spielraum in der Gestaltung erhalten.

Um die gestalterische Wirkung des Straßenraums zu ordnen, sind Einfriedungen in diesem Bereich von maximal 1,2 m, gemessen ab der anliegenden Straßenoberkante, zulässig.

#### Dachformen, -neigungen und -aufbauten

Bei Hauptgebäuden werden Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung bis 22° zugelassen. Diese Dachformen und -neigungen orientieren sich an der bestehenden baulichen Struktur im Umfeld.

Flachdächer werden ebenfalls zugelassen, damit zwei Vollgeschosse einschließlich des dritten Vollgeschosses als Staffelgeschoss mit einer effektiven Ausnutzung der Wohnfläche umgesetzt werden können. Das Dach kann sowohl extensiv begrünt als auch mit Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien versehen werden.

Für jegliche untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen, um den Eigentümer ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

#### Dachaufbauten:

Mit der Begrenzung des zulässigen Umfangs der Dachaufbauten und Regelung zu Dacheinschnitten soll gewährleistet werden, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können. Gleichzeitig wird die maximal mögliche Baumasse auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Daher ist festgesetzt, dass Zwerchgiebel und Dachgauben ausschließlich auf Hauptgebäuden zulässig sind. Die Länge der Zwerchgiebel und Dachaufbauten darf 50% der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Für Gauben und Zwerchgiebel gelten hinsichtlich der Dachform und -neigung die gleichen Festsetzungen wie für Hauptgebäude. Die Firste von Zwerchgiebeln, Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten müssen mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst bleiben. Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind Eindeckungen in rotem, braunem, und anthrazitem Farbspektrum zulässig, was sich aus dem bestehenden Siedlungsumfeld ableiten lässt.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Durch diese Maßnahmen kann der Anteil der Verdunstung durch die Rückhaltefunktion und Vegetation gesteigert und in begrenztem Maße zusätzlicher Lebensraum geschaffen werden. Des Weiteren ist auch bei anderen Dachformen eine Begrünung für mikroklimatische Begünstigungen zugelassen.

Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Klinker- und Blockbohlenfassa-

den sind ebenfalls nicht zulässig. Durch die getroffenen Festsetzungen kann ein gesamtstädtisches Erscheinungsbild des geplanten Wohngebietes in Berücksichtigung zum Siedlungsumfeld aufrechterhalten werden.

### Einfriedungen

Da Einfriedungen aus Kunststoff, auch nicht in Kombination mit anderen Materialien und alle geschlossene Wandeinfriedungen z.B. in Form von Gabionen, Betonwänden, Mauerwerkswänden, Holzverschalungen oder Metallwänden etc. nicht dem dörflichen Erscheinungsbild entsprechen, sind diese nicht zulässig.

Sockel sind über die natürliche Geländehöhe zum öffentlichen Straßenraum mit einer maximalen Höhe von max. 0,3 m in Bezug auf die jeweils zugeordnete OK Fahrbahn zugelassen, zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel zur Sicherung des offenen Charakters nicht zugelassen (dies gilt nicht für Stützmauern).

### Entsorgungsanlagen und Werbeanlagen

Werbeanlagen und Automaten dürfen nur auf ausdrückliche Genehmigung (BayBO) angebracht bzw. errichtet werden. Entsorgungsanlagen sind in Gebäuden zu integrieren oder mit Mauern, Holzverkleidungen oder Pflanzungen (Hecken, Sträucher) zu umgeben. Die Regelungen zu Werbeanlagen und Entsorgungsanlagen dienen dazu, Beeinträchtigungen des öffentlichen Raumes sowie des Landschafts- und Siedlungsbildes zu vermeiden und den Wohngebietscharakter zu wahren.

## **8.8 Ausgleichsfläche**

Auf dem Flurstück Nr. 297 befindet sich eine 2.211 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche des rechtsgültigen Bebauungsplans „Am Ziegelberg“. Diese Fläche zeigt sich entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans als artenreiches Extensivgrünland und wird durch die angestrebte Planung des Bebauungsplans „Rohrbachanger“ als Wohngebiet mit baulichen Anlagen, Garten-, und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme wird 1:1 durch Aufwertung der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche am Rohrbach ausgeglichen.

Darüber hinaus gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Ein weiterer Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

## **8.9 Private Grundstücksflächen**

Das Plangebiet umfasst im Bestand intensiv genutzte Flächen und extensives Grünland. Durch die Umsetzung der Planung werden Flächen versiegelt. Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sollen innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung der Grundstücke vorgesehen werden. Gleichzeitig kann eine umfassende Ein- und Durchgrünung die Biodiversität vorangetrieben und erhalten werden.

Daher sind die Grundstückflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, gärtnerisch als bodenschlüssige

Pflanzfläche bzw. Rasen-/Wiesenfläche zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste in der angegebenen Pflanzqualität zu bepflanzen. Des Weiteren werden in der Planzeichnung zu pflanzende Bäume im öffentlichen und privaten Raum festgesetzt.

Der Ausschluss von Kunstrasen, Kies- und Steingärten, sowie Kies- und Schotterflächen soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken.

Durch die Regelung, dass Pkw-Stellplätze, Zufahren und Wege wasserdurchlässig zu befestigen sind, soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig innerhalb des Baugrundstücks zur Versickerung gebracht wird, kann der Eingriff in den Wasserhaushalt weiter minimiert werden.

### 8.10 Immissionsschutz

Als mögliche Emissionsquelle kommt hauptsächlich die ca. 230 m südlich gelegene Autobahn in Frage. In Hinblick auf Verkehrslärm ist davon auszugehen, dass angesichts der Lärmschutzeinrichtung an der Autobahn sowie der Entfernung keine besonderen Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich werden.

Auf die Erforderlichkeit eines ausreichenden baulichen Schallschutzes wurde unter Pkt. 3 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen zum Bebauungsplan hingewiesen. Dieser Hinweis erfolgte vorsorglich. Die Erforderlichkeit des Schallschutznachweises ergibt sich schon aus der Bundes- und Landesgesetzgebung.

Aufgrund bereits etablierter Schallschutzmauern entlang der Bundesautobahn A8 wird für den Geltungsbereich eine Lärmbelastung von unter 50 dB(A) angenommen. Lediglich im äußersten südwestlichen Zipfel kann eine Lärmbelastung von 50-55 dB(A) erreicht. Wohnbebauung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.

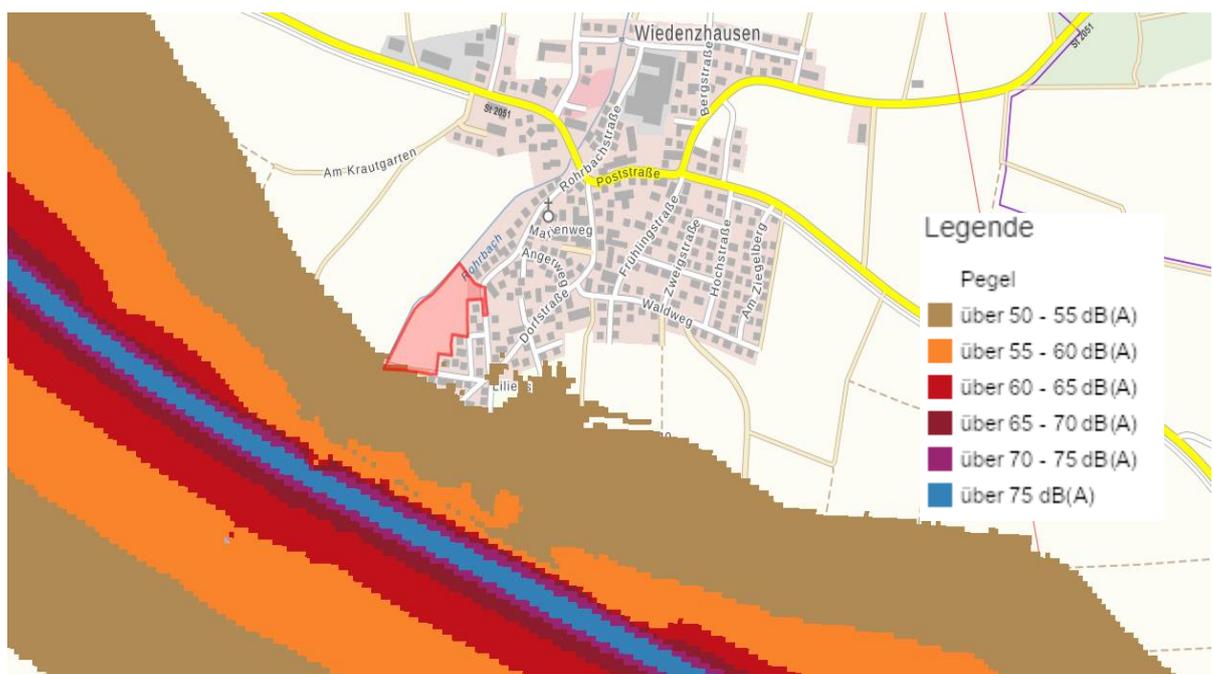


Abbildung 9: Lärm an Hauptverkehrsstraßen, Pegelraster LNight, Geltungsbereich (rot), o.M., © Landesamt für Umwelt, 2018.

## 9. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. Teil 2 Abschnitt 4 GEG seit 2020 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

### Solarenergie

Die Gemeinde Sulzemoos liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1165 - 1179 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## 10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	19.350 m <sup>2</sup>	100,0 %
- Allgemeines Wohngebiet	12.280 m <sup>2</sup>	63 %
- Öffentliche Grünfläche	3.380 m <sup>2</sup>	18 %
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.690 m <sup>2</sup>	19 %