
GEMEINDE SULZEMOOS



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLANS „Ziegelstadel“

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB
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: 23082
Bearbeitung: SSch, CR

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
4. Übergeordnete Planungen	5
5. Beschreibung des Planbereiches	8
6. Umweltbelange	9
7. Planungskonzept	12
8. Begründung der Festsetzungen.....	13
9. Energie.....	15
10. Hinweise zur Stromversorgung	16
11. Belange der Autobahn.....	17
12. Flächenstatistik	18

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde hat für den Bereich eine Splitterverdichtungssatzung „Ziegelstadel“ i.d.F.v. 27.07.1992 aufgestellt. Zwischenzeitlich hat sich die Bebauung in diesem Bereich weiterentwickelt und es sind mittlerweile 13 Wohngebäude vorhanden. Dies entspricht nicht mehr den Maßstäben einer Splittersiedlung, sondern hat sich zum Innenbereich, welcher nach § 34 BauGB zu bewerten ist, weiterentwickelt.

Da die aktuell wirksame Splitterverdichtungssatzung „Ziegelstadel“ mit Bekanntmachung vom 24.03.1993 nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an das Siedlungsgebiet entspricht, wird diese im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Ziegelstadel“ aufgehoben und ersetzt.

Ziel ist es dem steigenden Wohnungsbedarf der einheimischen Bevölkerung, insb. der Nachgeborenen, gerecht zu werden und mit dem vorhandenen Grund- und Boden im Siedlungsgebiet ressourcenschonend sowie nachhaltig umzugehen damit eine geordnete und städtebaulich vertretbare Nachverdichtung möglich wird.

2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der Bebauungsplan „Ziegelstadel“ umfasst einen Bereich von ca. 1,9 ha und befindet sich in der Gemeinde und Gemarkung Sulzemoos.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die 24. Flächennutzungsplanänderung i.d.F.v. 27.06.2016 stellt den aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzemoos dar. Die Fläche im FNP wird als „Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker oder Grünland)“ dargestellt. Da im Bebauungsplan „Ziegelstadel“ der Gebietscharakter eines Besonderen Wohngebiets festgesetzt wird, ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abb. 1: Wirksamer Flächennutzungsplan, o.M.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

An der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs grenzt der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Sulzemoos (BL 100072)“ mit der Ausgleichsfläche A1 an. Es entsteht dabei keine Überschneidung. Weitere Bebauungspläne im räumlichen Umfeld werden nicht berührt.

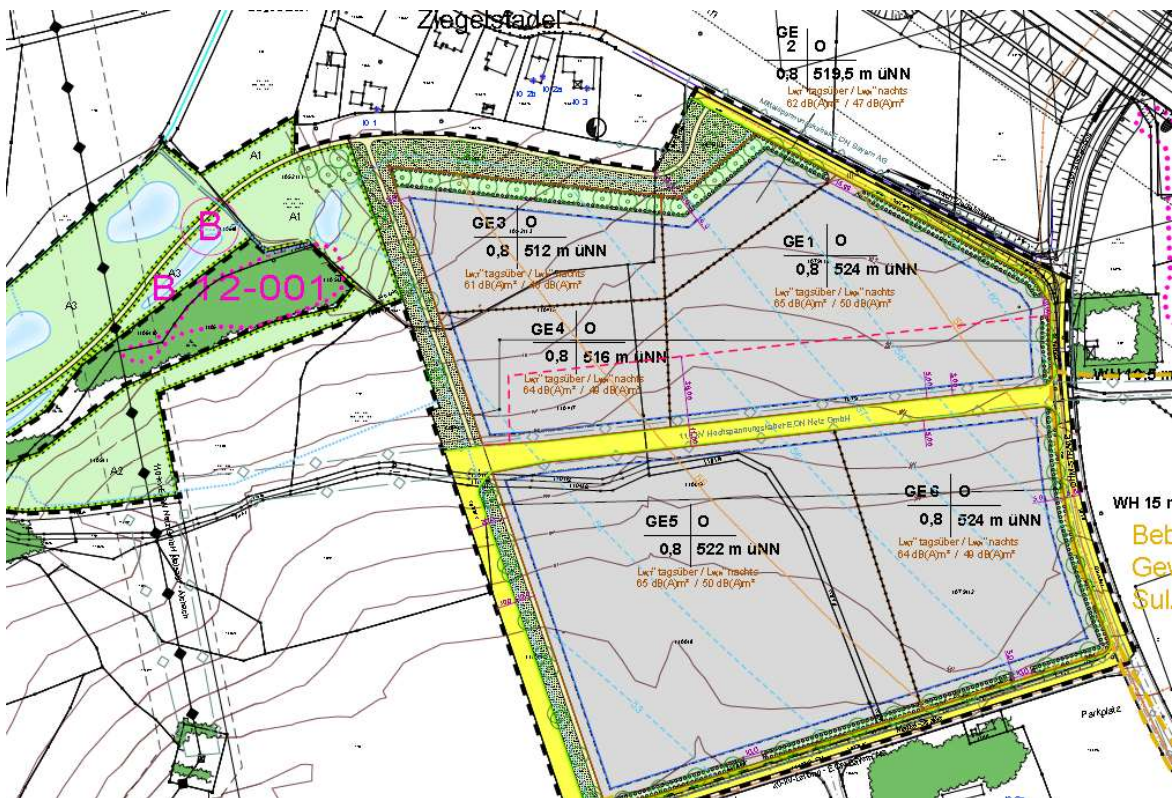


Abb. 2: Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Sulzemoos (BL 100072)“ vom 26.06.2012, o.M.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegelstadel“ 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 Nachverdichtung im Sinne des LEP handelt, kann insbesondere dem nachfolgenden genannten Ziel (3.2 (Z)) der Innenentwicklung entsprochen werden. Auch das Ziel der Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen wird 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.

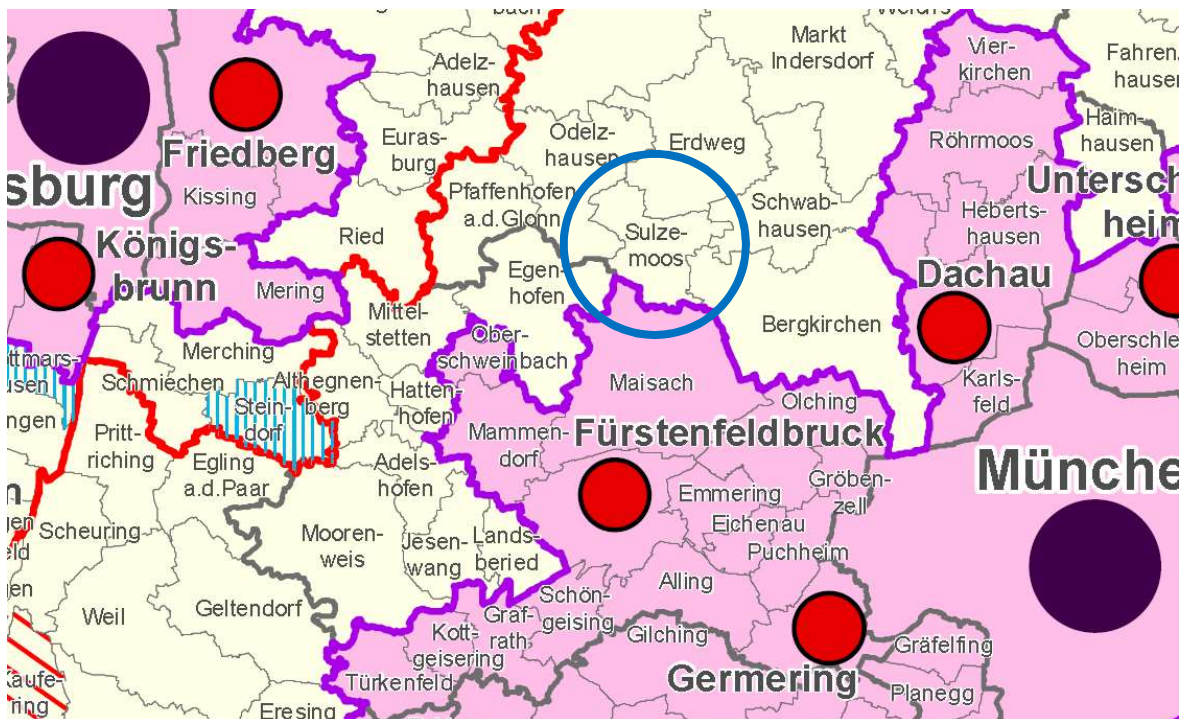


Abb. 3: Ausschnitt aus dem LEP Anhang 2 Strukturkarte, Stand 2023

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP sind u.a. zu beachten:

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. (1.1.3 (G))

Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (2.2.2 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]. (2.2.5 (G))

Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (3.1.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (3.3 (Z))

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.

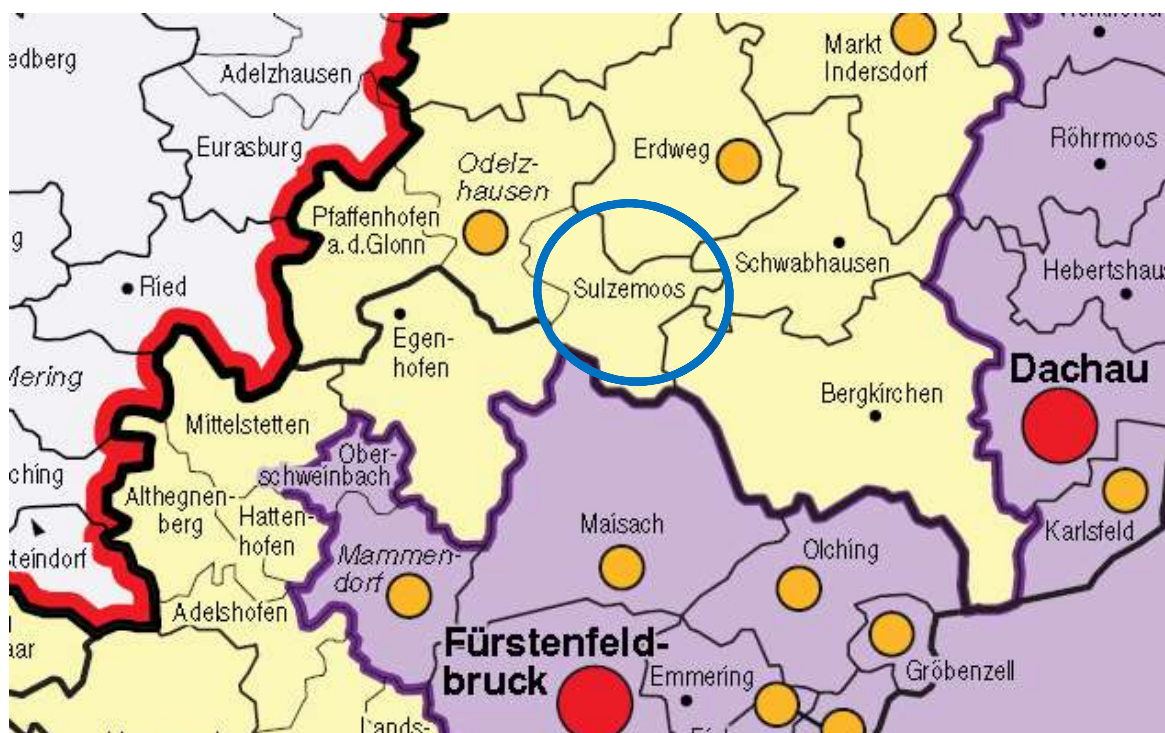


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 1, Raumstruktur

Siedlung und Freiraum

- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. [...] (B II, Z 4.1)

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß der Karte 3 Landschaft und Erholung im Nahbereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

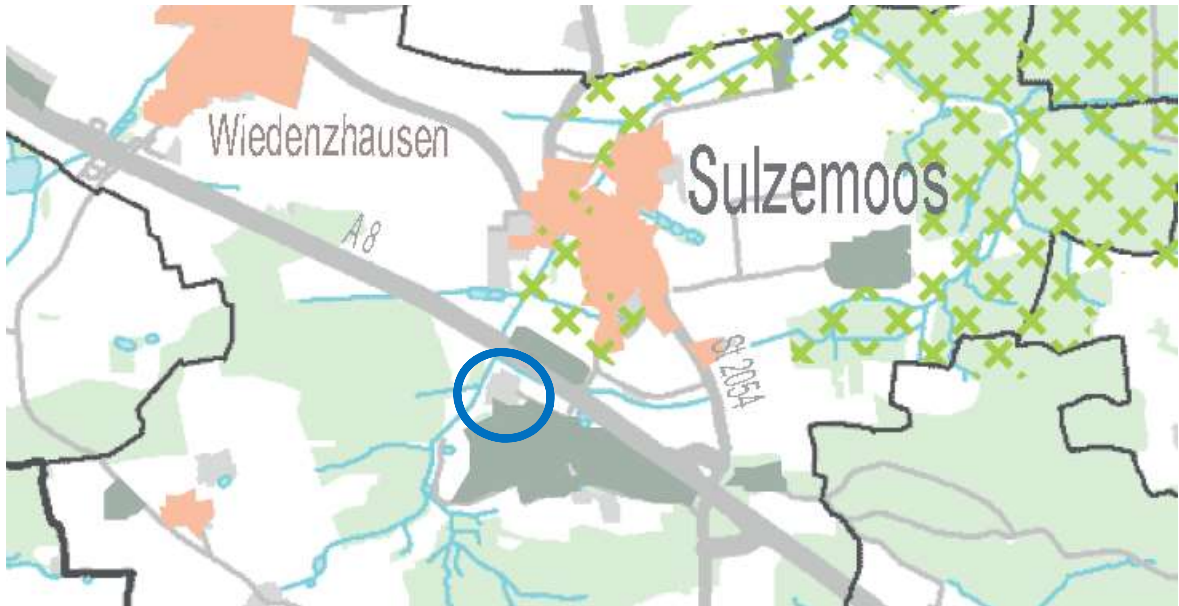


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 3, Landschaft und Erholung

Die Gemeinde Sulzemoos liegt im Landschaftsraum Nr. 10 „Inn-Chiemsee-Hügelland“.



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte BI 1.2.2, Landschaftsräume

Weitergehende Aussagen, die für die Belange von Landschaft und Natur maßgeblich sind, sind im Regionalplan nicht enthalten.

5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Fl.-Nrn. 1044, 1044/4, 1044/5, 1046/4, 1050/2, 1052/7, 1052/8, 1052/9, 1058, 1058/3, 1058/4, 1058/5, 1058/6 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 270 (Joseph-von-Frauenhofer-Straße), 1051 (Ziegelstadel), 1046, 1048, 1050, 1052. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Sulzemoos.

5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Landkreises Dachau im Gemeindegebiet Sulzemoos, südlich der Bundesautobahn A8, in ca. 500 m Entfernung zur Siedlungsgrenze des Hauptorts Sulzemoos. Südlich angrenzend an das geplante Gebiet befindet sich das Gewerbegebiet Sulzemoos.

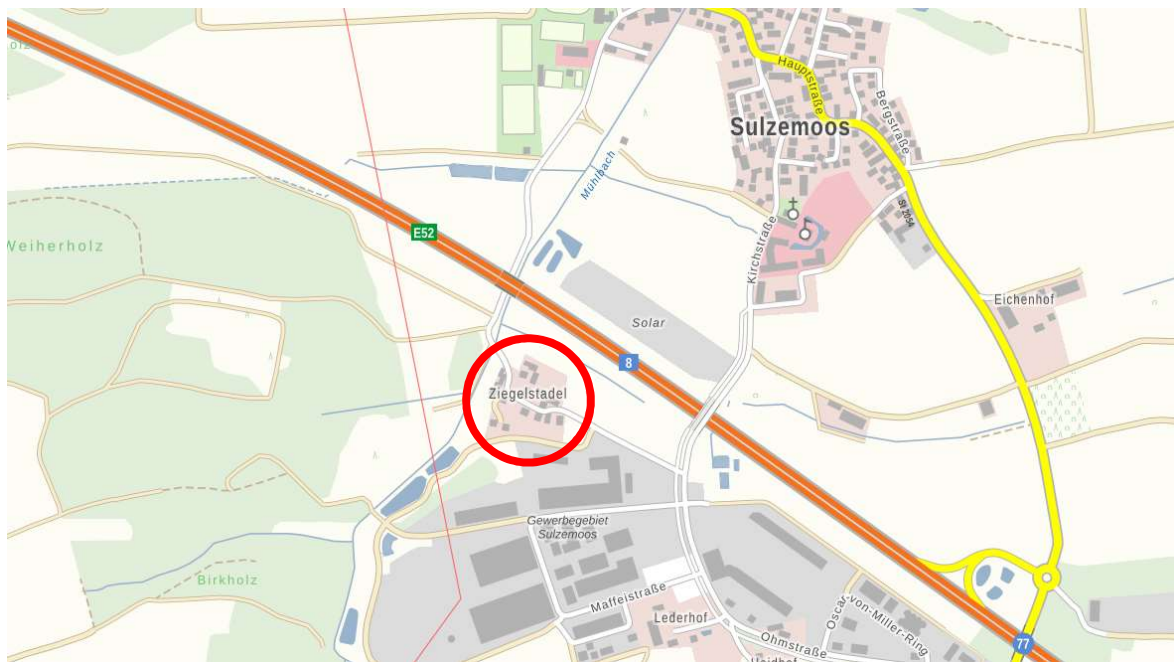


Abb. 7: Webkarte vom Plangebiet und der Umgebung, o.M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie einer Gehölzgruppe / Obstwiese, gefolgt von dem „Ziegelstadelgraben“ mit anschließender begrünter Böschungskante der Autobahn (A8).
- Im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, der Erschließungsstraße (Joseph-von-Frauenhofer-Straße) sowie dem Gewerbegebiet Sulzemoos.
- Im Süden durch einen von Osten nach Westen verlaufenden Fußweg mit begleitender Begrünung und anschließendem Gewerbegebiet.
- Im Westen durch den „Steindlbachgraben“ (Fließgewässer „Mühlbach“) mit anschließenden landwirtschaftlich genutzten Feldern sowie größeren Waldflächen.

5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände im Plangebiet fällt von Osten nach Nordwesten um ca. 6 m ab.

Entlang der Bundesautobahn A8 verläuft ein Lärmschutzwall.

Der Plangebiet ist gegenwärtig laut der aktuell rechtswirksamen „Splitterverdichtungs-satzung Ziegelstadel“ mit Bestandsgebäuden bebaut. Es haben sich dem Wohnzweck sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Nutzungen entwickelt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich kleinere Baumgruppen und Gehölzbestände.

Im Nordöstlichen Bereich grenzt eine Gehölzgruppe an das Plangebiet an.



Abb. 8: Luftbild vom Plangebiet mit Geltungsbereich (schwarz) und Höhenlinien (weiß), o.M.
(© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

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 der zu berücksichtigenden Umweltbelange 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 liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art vor.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Der Bereich im Plangebiet ist bereits durchgehend erschlossen und weitestgehend bebaut. Grünstrukturen sind ausschließlich als Privatgärten vorzufinden. Für alle Grundstücke besteht bereits Baurecht, welches lediglich modifiziert wird.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans sind keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Um die Privatgärten auch weiterhin mit entsprechenden Grünstrukturen zu erhalten, gelten die Festsetzungen zum Bodenschutz und Grünordnung.

6.3 Schutzgut Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern, liegt das Plangebiet im Bereich 17. In dieser Bodenkategorie finden sich Gleye und anderer grundwasserbeeinflusster Böden überwiegend aus Flusslehm.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu Ver- und Entsorgung (Niederschlagswasser, Schmutzwasser) sowie Boden und Grundwasserschutz liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vor.

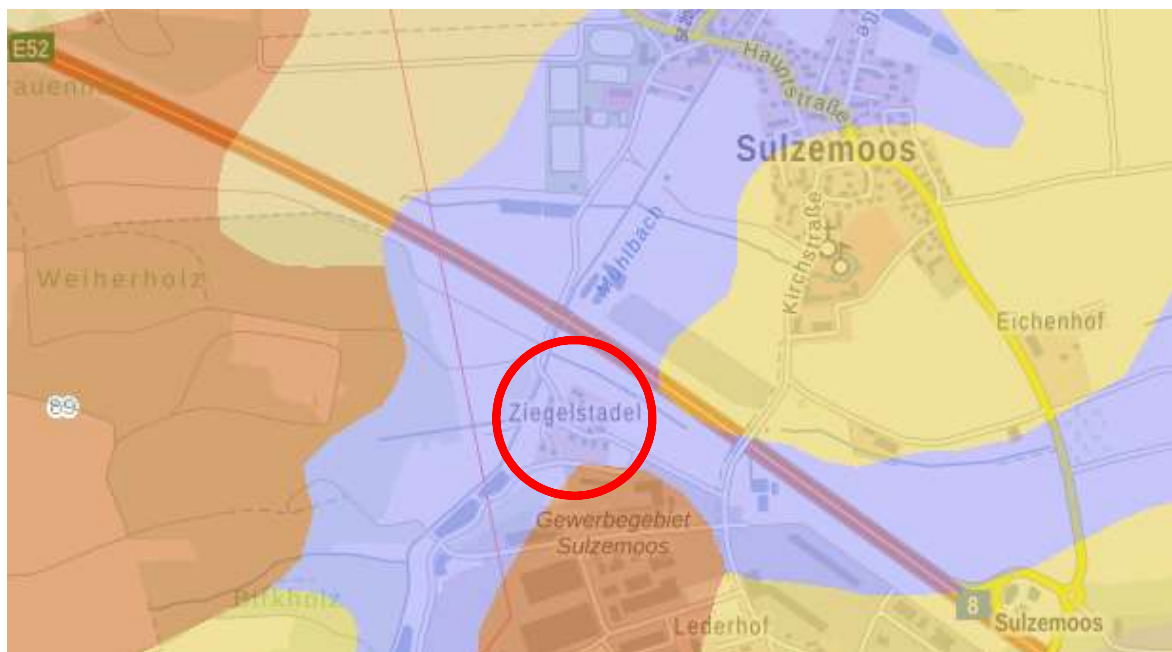


Abb. 9: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte mit Plangebiet (rot) und entsprechender Bodenkategorie (blau), UmweltAtlas Bayern (© Bay. Landesamt für Umwelt); o. M.

6.4 Schutzgut Fläche

Der Planbereich ist bereits im Ausgangszustand vollständig erschlossen und weitestgehend bebaut.

Um dem Grundsatz des LEP (1.1.3) sowie dem Ziel (4.1) des Regionalplans zu entsprechen, sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt sowie die vorhandenen Flächen, innerhalb im Zusammenhang gebauter Ortsteile, nachhaltig nachverdichtet und mehrfach genutzt werden.

Durch die geplante Nachverdichtung ergeben sich für anderweitig genutzte Flächen wie z.B. Landwirtschaft keine Verluste und somit auch keine Auswirkungen.

6.5 Schutzgut Wasser

Der UmweltAtlas Bayern gibt für das Plangebiet keinen wassersensiblen Bereich, Hochwassergefahrenflächen oder Wasserschutzgebiete an. Im Zuge der Planung zur Nachverdichtung ergibt sich aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nur eine geringfügig erhöhte Mehrversiegelung, was zu einer geringfügigen Veränderung des Oberflächenwassers führen wird und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Notwendige Stellplätze und deren Erschließungsflächen sind gemäß der textlichen Festsetzung unter § 5 (1) in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

6.6 Schutzgut Luft und Klima

Die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplans zur besseren Nachverdichtung stellt keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da das Plangebiet bereits jetzt weitestgehend bebaut ist. 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. Innerörtliche Potenziale werden für die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen genutzt. Durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen. Die nördlich gelegene Autobahn ist durch einen Lärmschutzwall schalltechnisch abgeschirmt. Dadurch, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan über die Zulässigkeit der Splitterverdichtungssatzung hinaus kein zusätzliches Baurecht für Wohnnutzungen in Richtung Autobahn gegeben wird, ist eine weitergehende schalltechnische Betrachtung nicht erforderlich. Dennoch wird auf Pkt. 8.1 und 8.7 der Begründung sowie auf Pkt. 3.1 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen hingewiesen. Das südlich gelegene Gewerbegebiet berücksichtigt die vorhandene Bebauung bereits jetzt durch festgesetzte flächenbezogene Schallleitungspegel.

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.

6.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Ortsteil „Ziegelstadel“ der Gemeinde Sulzemoos. Im Norden wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie einer Gehölzgruppe / Obstwiese, gefolgt von dem „Ziegelstadelgraben“ mit anschließender begrünter Böschungskante der Autobahn (A8) begrenzt. Östlich grenzen ebenso landwirtschaftliche Nutzflächen sowie das Gewerbegebiet Sulzemoos an. Im Süden begrenzt ein von Osten nach Westen verlaufender Fußweg mit begleitender Begrünung und anschließendem Gewerbegebiet den Geltungsbereich.

Nach einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, welche im Westen den Übergang in die offene Landschaft darstellt, verläuft von Süden nach Norden der „Steindlbachgraben“ mit anschließenden landwirtschaftlich genutzten Feldern, größeren Waldflächen sowie naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist auf Grund der wenig einsehbaren Lage nicht zu erwarten.

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 und im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler kartiert.

7. PLANUNGSKONZEPT

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans geht es darum, die möglichen Potenziale im Innenbereich nachhaltig steuern zu können. Daher werden unter anderem bestimmte Rahmenbedingungen wie die Gebäudetypen, Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und deren Geschossigkeit, die Bauweise, die Abstandflächenthematik und die notwendigen Grundstücksgrößen bei Einzel- und Doppelhäusern an die aktuellen Bedürfnisse angepasst und geregelt.

Die zusätzliche Bebauung wird von bereits bestehender Erschließungsstraßen erschlossen sodass eine Festsetzung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen nicht erforderlich ist. Das Planungskonzept sieht vor, dass die im Süden gelegenen Grundstücke nicht zusätzlich überbaut werden können. Auch die Bebauung im Norden, wird durch die Festsetzung der Baugrenze auf das vorhandene Maß eingeschränkt. Dadurch verändern sich die Anforderungen an den Immissionsschutz gegenüber dem angrenzenden Gewerbegebiet und der Autobahn nicht.

Aus städtebaulichen Gründen werden die Baufelder mit einem Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Damit kann zum einen der Verkehrsfluss und zum anderen die räumliche Wirkung des Straßenbilds geordnet werden.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das überwiegend bebaute Plangebiet wird aufgrund der hier vorliegenden Nutzungsstrukturen als Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt, da es eine besondere Eigenart aufweisen und unter Berücksichtigung dieser die vorwiegende Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Das für den Gewerbelärm relevante Regelwerk, die TA Lärm, kennt kein „Besonderes Wohngebiet“. Somit ergibt sich auch kein unmittelbar anzuwendender Immissionsrichtwert im Sinne der TA Lärm. Eine Festsetzung der zutreffenden Schutzwürdigkeit, eines Mischgebietes, ist mangels Ermächtigung nicht möglich.

Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ gilt für besondere Wohngebiete ein Orientierungswert von tagsüber 60 dB(A) und nachts 40 dB(A). Dies entspricht aber in der Anwendung nicht der Rechtsprechung, da sich die Schutzwürdigkeit eines besonderen Wohngebietes nach der tatsächlichen Nutzung richtet. Dabei wird in der Regel von dem Bereich zwischen den Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes (tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) und denen eines Mischgebietes (tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) ausgegangen.

Die Gemeinde geht in dem hier vorliegenden Fall von den höheren Immissionsrichtwerten eines Mischgebietes aus, da hier durch die Lärmbelastung des Verkehrslärmes der Autobahn und der besonderen Lage des eher kleinen Plangebietes, in dem fast alle schutzbedürftigen Gebäude am Rand des Plangebietes liegen, in der Gesamtschau davon aus, dass die Zulässigkeit der Lärmimmissionen eines Mischgebietes gegeben ist.

Dies könnte in der hier vorliegenden Konstellation selbst bei einem allgemeinen Wohngebiet angenommen werden.

Der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Bericht-Nr. 8621.1/2024-JB vom 15.03.2024 kann keine Gesamtlärmbelastung entnommen werden. Es kann eine Gewerbelärmgesamtbelastung in dem hier gegenständlichen Bebauungsplangebiet von tagsüber etwa 59 dB(A) und nachts etwa 42 dB(A) angenommen werden. Somit liegt diese Gewerbelärmgesamtbelastung in dem hier möglichen Bereich. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich keine relevanten Nachteile für die bestehenden und planungsrechtlich zulässigen Gewerbelärmemissionen ergeben. Zudem sei anzumerken, dass die TA Lärm im Regelfall eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zulässt.

Somit geht die Gemeinde davon aus, dass die Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 als zumutbar anzusehen ist und das Genehmigungsbehörden, bei Genehmigungsverfahren für Vorhaben, die sich auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet auswirken können, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet zum Ansatz bringen können.

Somit geht die Gemeinde für das Plangebiet von der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes aus. Dies ist sachgerecht, da bisher auch die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes gegeben war. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind in einem Mischgebiet und in einem Dorfgebiet identisch. Somit ergibt sich auch keine Diskrepanz zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes.

Es ergeben sich weder für die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet, noch für die Emittenten im Umfeld des Plangebiets Nachteile. Dies steht dann auch im Einklang mit den bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes. Bei der Lärmbetrachtung zur Gewerbegebietserweiterung wurde von der Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes für das hier gegenständliche Plangebiet angenommen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Nachverdichtung. Das Maß der baulichen Nutzung wurde deshalb relativ großzügig festgesetzt, um entsprechende Spielräume zu ermöglichen.

So sind zum Beispiel drei Vollgeschosse mit einer GFZ von 1,2 und einer GRZ von 0,5 festgesetzt. Durch die Festsetzung der unterschiedlich zulässigen Anzahl von Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche wird eine geordnete Nachverdichtung gewährleistet.

8.3 Bauweise und Grenzabstände

Es wurden großräumige Baugrenze festgesetzt. Dies ermöglicht die Situierung der Hauptgebäude an den Bedarf angepasst. Dabei sind die in der gemeindlichen Satzung geregelten Abstandsflächentiefen zu den Nachbarn zu berücksichtigen.

Garagen und Nebengebäude, die gemäß BayBO genehmigungsfrei sind, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zudem sind auch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mit einer GR von max. 150 m² (ohne Wohnnutzung) in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Stellplätze sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nachdem die Gemeinde über eine rechtswirksame Stellplatzsatzung verfügt, sind darüberhinausgehende Festsetzung zu Stellplätzen nicht erforderlich.

8.4 Ver- und Entsorgung

Aus städtebaulichen Gründen sind sämtliche Leitungen unterirdisch zu führen.

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

8.5 Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung sollen den bestehenden dörflichen Charakter erhalten und in seiner städtebaulichen Struktur ergänzen. Die festgesetzten Dachformen, -eindeckungen und -neigungen orientieren sich am Bestand.

Um die gestalterische Wirkung des Straßenraums zu ordnen sind Einfriedungen in diesem Bereich von maximal 1,2 m zulässig, während ansonsten die Einfriedung bis 2 m Höhe errichtet werden dürfen.

Da durchgehend geschlossene Einfriedungen nicht dem dörflichen Erscheinungsbild entsprechen sind diese nicht zulässig.

8.6 Grundstücksflächen

Mit den getroffenen Festsetzungen zu den grünordnerischen Maßnahmen soll der Anteil der Versiegelung auf das erforderliche Minimum reduziert sowie eine Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke erzielt werden. Gleichzeitig kann eine umfassende Ein- und Durchgrünung und Erhöhung der Biodiversität vorangetrieben und erhalten werden.

Dabei sind Kunstrasen, Kies- und Steingärten, sowie Kies- und Schotterflächen nicht zulässig, welche negative Auswirkungen im Zuge der Oberflächenaufheizung und Wasserspeicherung aufweisen. Gleichzeitig wirken diese künstlichen Elemente der Erhöhung der Biodiversität entgegen.

Auf den Grundstücken sollen bei geplanter Bebauung zusätzliche Gehölzpflanzungen erfolgen. Gleichzeitig soll der vorhandene Bestand geschützt oder bei Beseitigung gleichwertig ersetzt werden.

8.7 Immissionsschutz

Auf die Erforderlichkeit eines ausreichenden baulichen Schallschutzes wurde unter Pkt. 3.1 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.

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/m²). 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. HINWEISE ZUR VERSORGUNG MIT STROM UND ERDGAS

10.1 Strom

Im Bebauungsplangebiet befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes bzw. der noch unbebauten Grundstücke sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

10.2 Erdgas

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Mitteldruck - Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH; auf die gemeingültige Spartenauskunftspflicht für alle Tiefbaumaßnahmen wird hingewiesen.

Zu beachten ist, dass

- die Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten sind,
- bei der Gestaltung von Pflanzgruben die Regeln der Technik eingehalten werden müssen. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

11. BELANGE DER AUTOBAHN

Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1 FStrG). Einer möglichen Unterschreitung der 40 m Grenze wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens pauschal nicht zugestimmt und bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall (§ 9 Abs. 8 FStrG). Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleiche hinausragt. Das gilt z.B. auch für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen, Überdachungen, überdachte Stellplätze, Masten, Pylone etc. und gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.

Gemäß § 9 Abs. 2c S. 2 FStrG ist das Fernstraßen-Bundesamt im Genehmigungsverfahren für eine Photovoltaikanlage zu beteiligen, wenn diese Anlage längs einer Bundesautobahn in Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden soll. Bedarf eine Anlage nach § 9 Abs. 2c S. 1 FStrG keiner Genehmigung, hat der Vorhabenträger das Vorhaben vor Baubeginn bei der zuständigen Behörde nach § 9 Abs. 2c S. 2 FStrG anzuzeigen. Bei der Genehmigung, der Errichtung und dem Betrieb einer solchen Photovoltaikanlage sind gemäß § 9 Abs. 2c S. 4 FStrG einerseits straßenrechtlichen Belange wie die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, etwaige Ausbauabsichten und Maßnahmen der Straßenbaugestaltung zu berücksichtigen. Andererseits sind auch die in § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes genannten Belange zu beachten.

Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.

Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden.

12. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	19.165 m²	100,0 %
- Besonderes Wohngebiet	17.939 m ²	93,6 %
<i>davon: Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze)</i>	11.562 m ²	64,5 %
<i>davon: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen</i>	3.592 m ²	20,0 %
- Private Straßenverkehrsfläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht	109 m ²	0,6 %
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Joseph-von-Fraunhofer-Straße)	1.117 m ²	5,8 %