Gemeinde

Sulzemoos

Lkr. Dachau

Bauleitplan

Flächennutzungsplan
30. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung Undeutsch QS: Goetz

Aktenzeichen SUL 1-30

Plandatum 05.07.2021 (2. Vorentwurf)
01.03.2021 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 3

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 3

2.2 Regionalplan München 4

2.3 Bodenschutz, Flächenbedarf und Reserveflächen 5

2.4 Auslegungsfrist 10

3. Plangebiet 10

4. Planinhalte 12

5. Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung 13

6. Spezieller Artenschutz und Umweltbelange 15

7. Klimaschutz, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel 15

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat hat am 19.10.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sulzemoos gefasst.
Anlass gab die hohe Nachfrage nach Eigenheimbebauung. Ziel der Gemeinde ist es, die Schaffung von Wohnflächen insbesondere für Ortsansässige und Familien im Teilort Einsbach bauleitplanerisch zu ordnen und zu steuern. Im Sinne einer strukturierten Siedlungsentwicklung eignen sich Wohnbauflächen, die an die bestehenden Wohnbauflächen angrenzen. Durch die Lage sind eine gute Erschließung und die Anbindung an gemeinschaftliche Infrastruktureinrichtungen gegeben.

Die Lage des Plangebietes ist planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Innerörtliche Flächen stehen der Gemeinde im Teilort Einsbach nicht zur Verfügung. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um den oben angeführten Belangen Rechnung zu tragen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können. Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzemoos mit seinen rechtswirksamen Änderungen.

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen. Sie umfasst die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Badfeld“ und „Am Weiherweg“, die parallel aufgestellt werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Sulzemoos liegt laut LEP 2020 im allgemeinen ländlichen Raum.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 01.01.2020 nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind möglich, wenn […] (

Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung:

Auf Grund einer mangelnden Verfügbarkeit von innerorts liegenden Flächen hat sich die Gemeinde entschieden, Flächen in Ortsrandlage in Wohnbauflächen umzuwandeln. Für die Lage sprechen die Anbindung durch die bereits bestehende Gartenstraße/ den Weiherweg und die an jeweils zwei Seiten angrenzende Bebauung.
Beim Plangebiet „Badfeld“ war es der Gemeinde Sulzemoos zudem möglich, die Flächen zu erwerben. Dort ist es Ziel, im Ortsteil Einsbach im Rahmen eines Baulandmodells nach sozialen Kriterien kostengünstig Wohnraum anbieten zu können.

Weitere Erläuterungen zum Bodenschutz, Flächenbedarf und Reserveflächen finden sich unter Ziffer 2.3 der Begründung.

5. Wirtschaft

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung:

Der allgemein hohe Baudruck, bedingt durch die Lage am Immobilienmarkt in der Region München, steht regelmäßig dem Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen entgegen (vgl. Ziffer 2.3 der Begründung).

2.2 Regionalplan München

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region München (14), in Kraft getreten am 01. April 2019, nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

B II Siedlung und Freiraum

1. Leitbild

G 1.1 Siedlungsentwicklung soll gemeinsame regionale Aufgabe sein. Kooperationen nach innen und über die Regionsgrenze hinaus sollen etabliert und ausgebaut werden.

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

G 1.6 Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.

Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung:

Die Entwicklung einer ressourcenschonenden Siedlungsstruktur infolge einer angemessenen Größe des Plangebiets und der Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur wird durch den Bebauungsplan erhalten und gefördert. Eine enge, verkehrliche Vernetzung zwischen Wohn- und Arbeitsstätten ist durch die Nähe zur Autobahn und durch die Busanbindung gegeben.

2.3 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.
Im Hinblick auf die derzeitigen Außenbereichsflächen im Plangebiet wird der bestehende Bedarf an Wohnflächen dargelegt. Zur Berücksichtigung des Ziels 3.2 des Landesentwicklungsprogramms „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sind zunächst sämtliche Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen. Folgende Ausführungen begründen die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken:

Bevölkerungsentwicklung

Der Bedarf an Wohnbauflächen befindet sich in der Gemeinde Sulzemoos auf einem hohen Niveau, insbesondere auf Grund der stetig wachsenden Bevölkerungszahl. Die Lage der Gemeinde innerhalb der Region München mit einem ungebrochen hohen Siedlungsdruck kommt dadurch zur Geltung. Die folgende Tabelle stellt die Bevölkerungsentwicklung sowie -prognose der Gemeinde und des Landkreises Dachau dar. Die Prognose basiert auf Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik und ist bei der Beurteilung im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde zu sehen.

Jahr	Bevölkerung zum 31.12.	Veränderung gegenüber Vorjahr	Bevölkerungsprognose **Gemeinde Sulzemoos**	
2009	2.664		2031	3.410
2010	2.668	+0,2%	Veränderung 2019 ggnüber 2009: +16,0%	
2011	2.572	-3,6%	Veränderung 2031 ggnüber 2019: +10,4%	
2012	2.631	+2,3%		
2013	2.665	+1,3%	Bevölkerung **Landkreis Dachau**	
2014	2.682	+0,6%	2009	137.680
2015	2.700	+0,7%	2019	154.899
2016	2.852	+5,6%	Veränderung 2019 ggnüber 2009: +12,5%	
2017	2.922	+2,5%	Bevölkerungsprognose Lkr. Dachau	
2018	3.099	+6,1%	2038	172.900
2019	3.090	-0,3%	Veränderung 2038 ggnüber 2019: +11,6%	

Bevölkerungsentwicklung und -prognose für die Gemeinde Sulzemoos und den Landkreis, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Der gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik erwartete Einwohnerzuwachs von ca. 320 Einwohnern (2019 bis 2031) verdeutlicht den hohen Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Sulzemoos. Das entspräche einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von rund 1 %.

Parallel zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die beiden Bebauungspläne „Badfeld“ und „Am Weiherweg“ aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan „Badfeld“ werden 14 Bauplätze (24 WE) und mit dem Bebauungsplan „Am Weiherweg“ weitere 5 Bauplätze (10 WE) entstehen. Zudem schafft der seit 2021 rechtswirksame Bebauungsplan „Wiedenzhausen Süd“ weitere 13 Bauplätze (21 WE). Bei insgesamt 55 Wohneinheiten (WE) und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 2,4 Einwohnern entspricht dies einem Zuwachs von zusammen max. 132 Einwohnern. Dabei handelt es sich um ein mittel- bis langfristiges Maximum, das jedoch wahrscheinlich nicht erreicht wird, da nicht in allen Einzelhäusern, wo dies zulässig ist, zwei Wohneinheiten umgesetzt werden. Somit kann mit diesen drei Bebauungsplänen nur ein Teil des prognostizierten langfristigen Wohnbauflächenbedarfs gedeckt werden.

Einstufung im Zentralen Orte-System sowie Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm:

Gemäß dem Ziel 1 des Abschnitts A II Zentrale Orte des Regionalplans Region München ist Sulzemoos nicht als Grundzentrum festgelegt. Jedoch verdeutlicht die Lage der Gemeinde am Rande des Verdichtungsraums in der Region München (vgl. Abb. 1) den hohen Bedarf an Wohnflächen. Auf die hohe wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Region München wird verwiesen.

Nach den Bevölkerungsprognosen des Freistaats Bayern wächst die Einwohnerzahl der Region München bis 2039 stärker als im Landesdurchschnitt an (um knapp 250.000 Einwohner). Allein im Landkreis Dachau kommen zwischen 2019 und 2038 insgesamt 18.001 Einwohner hinzu. Angesichts des derzeitig dramatischen Mangels an Wohnraum in der gesamten Region München kann für den Bedarf auch nicht nur auf eine einzelne Gemeinde abgestellt werden. Das ließe die Mobilität der Menschen außer Acht.

Verkehrsanbindung:

In etwa 300 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet, an der Abzweigung der Windener Straße von der Brucker Straße, befindet sich die Bushaltestelle „Einsbach Ortsmitte“. Über die Buslinie 721 und 703 besteht Anschluss zu den S-Bahn-Haltepunkten Dachau und Erdweg. Die Haltestelle wird werktags tagsüber bedient. Über die Ruf-Taxi Line 7321 besteht werktags ab 20 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen tagsüber eine Verbindung zum S-Bahn-Haltepunkt Maisach. Vom Park&Ride-Platz nördlich von Einsbach an der Staatsstraße besteht über die Expressbuslinie X732 Anschluss nach Pasing und Dasing.

Darüber hinaus ist die Gemeinde über die Staatsstraße 2054 an die Autobahn A8 angeschlossen. Die Autobahn A8 verläuft in etwa 1,4 km Entfernung im Osten. Die Autobahnauffahrt beim Gewerbegebiet Sulzemoos ist ebenso weit entfernt.

Bestehende Flächenpotenziale

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzemoos in der Fassung vom 12.02.2007 (Digitalisierte Fassung, 9. Änderung) weist nur wenige Flächenpoten-

ziale aus, die bisher noch nicht bebaut wurden und sich für eine Wohnbauentwicklung eignen. Folgende Übersicht stellt die Flächenpotenziale gemäß Flächennutzungsplan und rechtswirksamer Bebauungspläne dar:

Flächenpotenzial gemäß FNP mit Art der Nutzung (WA = Allgemeines Wohngebiet, MI = Mischgebiet)	**Status und Verfügbarkeit**
Ortsteil Sulzemoos	
Fl.Nr. 117/2 im Norden des Ortsteils, östlich Eichenstraße; MD	Platz für ein Einzelhaus im Bebauungsplan „Sulzemoos Nord“ (In-Kraft-Treten 08.07.1993), Eigentümer will Baurecht derzeit nicht nutzen
Fl.Nrn. 132 (TF), 140, 143, 144/3 (TF), östlich des Steindlbachgrabens; WA	Flächenverfügbarkeit derzeit nicht gegeben wegen fehlender Bereitschaft eines Eigentümers
Fl.Nr. 158/10, westlich Westring; WA	Platz für ein Einzelhaus im Bebauungsplan Nr. 1a am westlichen Ortsrand (In-Kraft-Treten 1988), Eigentümer will Baurecht derzeit nicht nutzen
Fl.Nrn. 151/1, /6, /11, /12, 152/2, /5, /6 am Moosweg; WA	Bebauungsplan „Am Kohlstatt“ mit 1. Änderung (In-Kraft-Treten 2014); Bauverpflichtung bis 2023, für 151/11 liegt Bauantrag vor
Ortsteil Einsbach	
Fl.Nrn. 102/24, /25, /30 und /31, nördlich der Dachauer Straße; WA	Bebauungsplan Nr. 2a Einsbach (In-Kraft-Treten 1973), für Fl.Nr. 102/30 liegt ein Vorbescheidsantrag vor, die übrigen Eigentümer wollen Baurecht derzeit nicht nutzen
Fl.Nr. 137/1, südlich der Dornbergstraße; WA	Platz für ein Einzelhaus im Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil Einsbach (In-Kraft-Treten 1994), Eigentümer will Baurecht derzeit nicht nutzen
Fl.Nr. 578/3, nördlich der Windener Straße; WA	Platz für ein Einzelhaus im Bebauungsplan Nr. 1 Einsbach (In-Kraft-Treten 1972)
Fl.Nr. 77/5, östlich der Brucker Straße; WA	Platz für ein Einzelhaus, soll demnächst bebaut werden
Fl.Nr. 573/2 am Sammerfeld; WA	Bebauungsplan Einsbach „Am Sammerfeld Nord“ mit 1. Änd. (In-Kraft-Treten 2015), Platz für ein Einzelhaus, Eigentümer wollen Baurecht derzeit nicht nutzen

Ortsteil Wiedenzhausen Fl.Nr. 49/4, im Südwesten des Ortsteils, von Dorfstr. abgehender Stichstraße; MD	Platz für ein Einzelhaus, Eigentümer wollen Baurecht derzeit nicht nutzen
Fl.Nr. 191/5, östlich der Feldstraße; MI	Platz für ein Einzelhaus, Eigentümer wollen Baurecht derzeit nicht nutzen
Fl.Nrn. 97/5 (TF), 109/1, 109/2 und 111/3 nördlich Rohbachstraße; WA	Bebauungsplan Nr. 3 in Wiedenzhausen mit 1. Änd. (In-Kraft-Treten 1993), Eigentümer wollen Baurecht derzeit nicht nutzen
Fl.Nrn. 902/2, 902/3, 909, am Säganger; MI	Bebauungsplan „Wiedenzhausen Ost“ (In-Kraft-Treten 1992), Eigentümer wollen Baurecht derzeit nicht nutzen
Fl.Nrn. 454/2, /3, /10 (TF), 455/4, /15, 468/2, 463/1 an Waldweg/ Zweigstraße/ Lerchenstraße/ Hochstraße; WA	Bebauungsplan Nr. 1 in Wiedenzhausen mit 1. bis 5. Änderung (In-Kraft-Treten 2013), für Fl.Nrn. 453, 453/3 und 463/1, Wohnhäuser in Planung, die übrigen Eigentümer wollen Baurecht derzeit nicht nutzen
Fl.Nrn. 467, 468/6, /7, 454/20 und 415/13 am Ziegelberg	Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ (In-Kraft-Treten 2014), Bauverpflichtung bis 2024
Ortsteil Orthofen Fl.Nr. 1070 (TF), östlicher Ortsrand; MD	Platz für ein Einzelhaus
Fl.Nrn. 1115, 1117/4, /6, /8 südlicher Ortsrand; WA	Bauwunsch liegt vor
Ortsteile Lederhof, Haidhof, Oberwinden nur Gewerbe- oder Sondergebietsflächen vorhanden	/
Ortsteile Unterwinden, Hilpertsried und Ziegelstadel Außenbereich, keine Bauflächen vorhanden	/
Flächenpotenzial außerhalb des FNP (Verfahren nach 13a und 13b BauGB) mit Art der Nutzung (WA = Allgemeines Wohngebiet, MI = Mischgebiet)	**Status und Verfügbarkeit**
Sulzemoos Fl.Nr. 111/5, im Nordosten, östlich der Lindenstraße; WA	Bebauungsplan „Lindenstraße 20“ (In-Kraft-Treten 2020), Platz für ein Einzelhaus, Bauantrag liegt vor

Wiedenzhausen Fl.Nrn. 44/4, 46/15, /16, /17, /19, /20, /21, 46/1, 435/1, /2, /5, /7, /9, /10, /11, /12, südlich der Dorfstraße; WA	Bebauungsplan „Wiedenzhausen Süd“ (In-Kraft-Treten 2021), soll zeitnah bebaut werden
Einsbach Fl.Nrn. 551 und 553/2 (TF), südlich des Selacher Weges; WA Fl.Nr. 138 (TF), südlich der Dornbergstraße; WA	Bebauungsplan „Am Selacher Weg, Nr. 2“, Grundstücke mit Platz für drei Einzel-/Doppelhäuser Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil Einsbach“, 2. Änderung (In-Kraft-Treten 2020), Platz für ein Einzelhaus

Bei vielen der oben genannten Flächen handelt es sich um einzelne Grundstücke, die nur mit einem Einzel- oder ggf. Doppelhaus bebaut werden können. Sie sind daher nicht geeignet, Wohnraum im benötigten Maße zu schaffen. Auf den vorhandenen Baulücken besteht überwiegend Baurecht nach § 30 oder § 34 BauGB, das bisher von den Eigentümern nicht genutzt wurde. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete (z.B. „Am Kohlstatt“, „Am Ziegelberg“) ist die Gemeinde Sulzemoos deshalb dazu übergegangen, Bauverpflichtungen vorzunehmen.

Es gibt nur drei größere, zusammenhängende Flächen, die eine zumindest ähnliche Dimensionierung wie die beiden in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne „Am Weiherweg“ und „Badfeld“ zusammen aufweisen. Dies sind die Flächen östlich des Steindlbachgrabens im Hauptort Sulzemoos, die Flächen am Säganger im Ortsteil Wiedenzhausen und die Flächen im seit 2021 rechtswirksamen Bebauungsplan „Wiedenzhausen Süd“. Bei den ersten beiden besteht keine Verkaufsbereitschaft und keine Bauabsicht der Eigentümer, so dass kurz- bis mittelfristig keine bauliche Nutzung umgesetzt werden kann. Das Plangebiet „Wiedenzhausen Süd“ wird derzeit erschlossen und soll zeitnah bebaut werden (Bauverpflichtung).

Zur Verringerung der zusätzlichen 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, un- bzw. untergenutzte Gebäude. Im Hinblick auf die Nachverdichtungsmöglichkeiten auf privaten Flächen hat die Gemeinde nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Einflussnahme.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine ausreichend großen und zusammenhängenden Flächen zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt. Die Erschließung kann teilweise flächensparend über den bereits bestehenden Weiherweg bzw. die Gartenstraße erfolgen. Die Lage im Süden von Einsbach, angrenzend an bestehende Bebauung, begünstigt eine Ausweisung an dieser Stelle. Das Plangebiet „Badfeld“ schließt darüber hinaus die Lücke zur vorhandenen Bebauung im Außenbereich. Für das Plangebiet „Am Weiherweg“ spricht die Bereitschaft der Eigentümer zur Umsetzung der Bebauung. Für

das Plangebiet „Badfeld“ spricht insbesondere, dass die Gemeinde die Flächen zur Hälfte erwerben konnte. Dort ist es Ziel, im Ortsteil Einsbach im Rahmen eines Baulandmodells nach sozialen Kriterien kostengünstig Wohnraum anbieten zu können.

Die Planung sieht eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung. Eine maßvolle Ergänzung des Siedlungsgebietes kann somit unter Beachtung ortsspezifischer Gegebenheiten erreicht werden. Eine höhere städtebauliche Dichte wurde aus Gründen der Ortsrandlage sowie des dörflichen Charakters von Einsbach verworfen. Einem ortsangemessenen Übergang zwischen Siedlung und Landschaft wurde bei gegenständlicher Planung ein hohes Gewicht beigemessen, insbesondere im Hinblick auf die leicht erhöhte Lage des Plangebiets gegenüber den angrenzenden Siedlungsteilen.

Den Grundsätze des Regionalplans 14 B II 1.2 G (*Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen)* sowie des Landesentwicklungsprogramms 3.1 G (*Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*) wurde somit Rechnung getragen.

Um die Möglichkeiten zur Innenentwicklung und vorhandenen Flächenreserven noch detaillierter zu prüfen, hat die Gemeinde zudem eine Baurechtserhebung beim Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München in Auftrag gegeben.

2.4 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 ausgewöhnliche 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. Plangebiet

Der Bereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von 12.550 m². Er liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Einsbach und beinhaltet vollständig die Flurnummern 155/6, 155/7, 155/8, 79/3, 79/4 und eine Teilfläche der Flurnummer 79/2 sowie die in Privatbesitz befindliche Flurnummer 549, alle Gemarkung Einsbach.

<u>Änderungsbereich „Badfeld“</u>

Das Plangebiet „Badfeld“ soll über die im Norden gelegene Gartenstraße sowie eine davon abzweigende, neue Ringstraße verkehrlich und technisch erschlossen werden. Das Gelände bildet einen Nordosthang mit leichter Steigung von 520,0 m ü.

NHN im Nordosten des Plangebietes auf 525,5 m ü. NHN im Westen an der Brucker Straße.

Abb. 1 Luftbild des Plangebietes „Badfeld“ mit rot gestricheltem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich durch eine Baumschule genutzt und weist daher einige Gehölzstrukturen auf. Im Osten befinden sich Wohngebäude und weitere Pflanzflächen des Betriebs, der weiterhin betrieben wird. Ebenfalls im Osten sowie im Süden liegen weitere, überwiegend mit Sträuchern, teilweise mit Bäumen bepflanzte Flächen der Baumschule.

<u>Änderungsbereich „Am Weiherweg“</u>

Das Plangebiet „Am Weiherweg“ soll über den Weiherweg und eine davon abzweigende Stichstraße mit Wendehammer erschlossen werden. Das Gelände bildet einen Osthang mit leichter Steigung von 525,5 m ü. NHN im Bereich der Brucker Straße auf 528,5 m ü. NHN im Südwesten des Plangebietes am Weiherweg.

Abb. 2 Luftbild des Plangebietes „Am Weiherweg“ mit rot gestricheltem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

4. Planinhalte

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Sulzemoos wurde durch die 9. Änderung in der Fassung vom 12.02.2007 vollständig überarbeitet und digitalisiert. Die Bekanntmachung der Genehmigung durch das Landratsamt erfolgte am 19.07.2007.

Im Bereich der 30. Änderung sollen nun in zwei Änderungsbereichen Wohnbauflächen (W) mit einer Ortsrandeingrünung ausgewiesen werden. Zwischen den beiden Änderungsbereichen verläuft die Staatsstraße und ein im FNP zur Neuanlage vorgesehener Rad- und Fußwanderweg (rosa Punktreihe). Dieser wurde im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 28.06.2010 auf die Westseite der Staatsstraße verlegt und dort auch umgesetzt. Darüber hinaus betreffen keine anderen Änderungen die Änderungsbereiche.

Von Nordwesten nach Südosten verläuft außerhalb der Änderungsbereiche eine Bahnstromfreileitung.

Änderungsbereich „Badfeld“

Der Änderungsbereich „Badfeld“ ist im rechtswirksamen FNP überwiegend als Baumschule (türkisgrüne Fläche) und teilweise als Straßenfläche dargestellt. Im Osten und Süden grenzen weitere Baumschulflächen und im Norden Wohnbauflächen (W) an.

Die Erschließung wird über die nördlich verlaufende Gartenstraße und eine neue Anwohnerstraße im Plangebiet gewährleistet. Der innerorts im Ortsteil Einsbach verlaufende Fußweg wird östlich der Staatsstraße bis zum Feldweg fortgesetzt.

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan „Badfeld“ werden für den gesamten Änderungsbereich Schallschutzmaßnahmen dargestellt. Zudem ist an der Staatsstraße bis zur Ortsdurchfahrtsgrenze eine Anbauverbotszone zu berücksichtigen, die die Errichtung baulicher Anlagen in einer Entfernung von bis 20 Metern zum Fahrbahnrand untersagt. Vom Staatlichen Bauamt Freising wurde die Reduzierung der Anbauverbotszone auf 10 Meter im Planbereich grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Im Süden werden die neuen Bauflächen durch eine Ortsrandeingrünung eingerahmt. Einzelne zum Erhalt vorgesehene Bäume (Strukturdarstellung) werden (weiterhin) dargestellt.

Änderungsbereich „Am Weiherweg“

Der Änderungsbereich „Am Weiherweg“ ist im rechtswirksamen FNP überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es grenzt im Norden und Osten an Wohnbauflächen (W) an.

Die Erschließung erfolgt vom Weiherweg aus über eine Stichstraße nach Norden. Lärmschutzmaßnahmen sind hier, auch Grund der ausreichenden Entfernung zur Staatsstraße, nicht mehr notwendig.

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan „Am Weiherweg“ wird im Westen eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

5. Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die 30. Änderung des Flächennutzungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 18 BNatSchG zu erwarten, für die gem. § 21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz gem. § 1a BauGB zu entscheiden ist.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung Januar 2003). Auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt eine grobe Abschätzung des Ausgleichsbedarfs. Eine detaillierte Betrachtung sowie die Festsetzung von Maßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Der gesamte Bereich der 30. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von **ca. 12.550 m².** Davon sind ca. 760 m² bestehende Verkehrsfläche und ca. 1.280 m² bestehende/ zum Erhalt festgesetzte private und öffentliche Grünflächen. Es verbleiben ca. **10.510 m²** an neuen Wohnbau- und Verkehrsflächen.

Zur Kompensation der Eingriffe sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf Ausgleichsflächen notwendig. Unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, wird die überplante Fläche wie folgt eingestuft:

Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (intensiv gepflegte Grünflächen)

Kategorie I

Das Plangebiet wird aufgrund des hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades eingestuft als

Eingriffstyp A.

Nach Leitfaden ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6.

Der rechnerische Bedarf ermittelt sich damit wie folgt:

10.510 m² x 0,3 = 3.153 m²

10.510 m² x 0,6 = 6.306 m²

Es sind Ausgleichsflächen zwischen **ca. 3.150 m² und ca. 6.300 m²** erforderlich.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich soll vollständig auf einem Grundstück der Gemeinde Sulzemoos, Fl.Nr. 306, Gemarkung Weitenried, Gemeinde Pfaffenhofen an der Glonn, erbracht werden.

Bei der Fläche handelt es sich um eine weitgehend begrünte Ackerbrache bzw. um Grünland. Nördlich angrenzend wächst verjüngter Mischwald, östlich und südlich grenzen weitere Ackerflächen und westlich weitere Grünlandflächen an. Direkt südlich verläuft der Rettenbach mit vereinzelten Seggen.

Abb. 2 Luftbild zur Übersicht, mit Lage der Flurnummer 306 östlich von Baindlkirch; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Das Entwicklungsziel ist extensives, artenreiches Grünland und der Aufbau eines Waldrandes durch Sukzession über einen Zeitraum von 10 Jahren. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen angepasst. Vorgesehen ist nun eine Neueinsaat von 50 % der Fläche mit autochthonem Saatgut und dem Belassen von 20 % Bracheanteilen auf wechselnden Flächen. Zudem soll an der Böschung des Rettenbachs eine Initialpflanzung mit Hochstaudenfluren sowie Erlen- bzw. Strauchgruppen erfolgen. Am Waldrand werden Totholzstrukturen (z.B. Wurzelstöcke) geschaffen. Mit dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege wurde geklärt, dass diese Maßnahmen mit dem Schutz des dort vorhandenen Bodendenkmals (D-1-7732-0030) vereinbar sind.

Abb. 3 Luftbild Nahaufnahme, mit Lage der Flurnummer 306; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Der genaue Kompensationsflächenbedarf wird auf Ebene der jeweiligen Bebauungspläne und in Abhängigkeit vom Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen bestimmt. Er ist auch abhängig von der Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für den Planungsfall relevanten Schutzgüter Boden; Wasser; Luft und Klima; Arten, Biotope und biologische Vielfalt sowie Orts- und Landschaftsbild.

6. Spezieller Artenschutz und Umweltbelange

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.
Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (BNatSchG, BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine sog. Relevanzprüfung erforderlich ist.

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv-landwirtschaftlich genutzte Flächen, die als Baumschule (Badfeld) oder Acker (Am Weiherweg) genutzt wurden.

Bei den im Bereich der Baumschule derzeit vorhandenen Gehölzen handelt es sich um mehrere große Laubbäume, verschiedene kleine Laub- und Obstbäume, ein paar Nadelbäume und etliche Sträucher (überwiegend immergrüne Nadelsträucher). Auf dem Gelände der Baumschule wurden bisher regelmäßig Pflanzmaßnahmen sowie Pflegemaßnahmen, wie z.B. Schneiden oder Düngen, durchgeführt sowie Gehölze für den Weiterverkauf entnommen. Auf Grund dieser intensiven Nutzung und auf Grund des Mangels an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen, ist das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten unwahrscheinlich. Das Plangebiet wird vermutlich nur von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt.

Durch die weite Verbreitung dieser Arten und den verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen. Im weiteren Umfeld sind ausreichend Strukturen vorhanden, auf die ausgewichen werden kann. Insbesondere für europäische Vogelarten ist die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Bei einer Bestandsaufnahme am 08.12.2020 sowie einer weiteren Begehung im Frühjahr wurden keine Hinweise auf Baumhöhlen oder Nester gefunden. Für Reptilien geeignete Strukturen (z.B. Stein- oder Asthaufen) wurden ebenfalls nicht entdeckt. Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor. Da die großen Laubbäume überwiegend erhalten werden, geht die Gemeinde davon aus, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.

7. Klimaschutz, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

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_2- Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Erhalt von Gehölzen und Pflanzung neuer Gehölze, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit; nach Norden exponierte Fläche, dadurch Verringerung der Hitzebelastung
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, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
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)	Überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und freie Wahl von Dachformen/ -neigungen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie; teilweise Nutzung bestehender Erschließungsstraßen (Gartenstraße), dadurch Verringerung der Flächeninanspruchnahme; Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO_2-emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	Förderung der CO_2-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

Gemeinde Sulzemoos, den .....

.....
Erster Bürgermeister Johannes Kneidl