Gemeinde	Sulzemoos Lkr. Dachau
Bebauungsplan	Am Selacher Weg, Nr. 2

Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	PM QS: goe
Aktenzeichen	SUL 2-65
Plandatum	05.07.2021 (2. Entwurf) 12.07.2019 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung ... 3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 3
2.1 Landes- und Regionalplan ... 3
2.2 Flächennutzungsplan ... 4
2.3 Bebauungspläne und Satzungen ... 4
2.4 Bodenschutz ... 5

3. Plangebiet ... 10
3.1 Lage ... 10
3.2 Nutzungen ... 11
3.3 Erschließung ... 11
3.4 Emissionen und Immissionen ... 12
3.5 Flora/ Fauna ... 18
3.6 Boden ... 18
3.7 Denkmäler ... 18
3.8 Wasser ... 19

4. Planinhalte ... 20
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 20
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 20
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 21
4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ... 21
4.5 Bauliche Gestaltung ... 21
4.6 Verkehr und Erschließung ... 21
4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz ... 23
4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung ... 23
4.9 Altlasten, Bodenschutz ... 23
4.10 Flächenbilanz ... 24

5. Alternativen ... 24

6. Verwirklichung der Planung ... 24
6.1 Hinweise zur Umsetzung ... 24

Anlage 1: Immissionsprognose ... 24

1. Anlass und Ziel der Planung

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

Die Gemeinde begrüßt die Möglichkeit der Wohnraumbeschaffung, die vor allem der jüngeren ortsansässigen Bevölkerung zu Gute kommen soll. Derzeit stehen keine größeren Flächenpotenzale für eine bauliche Entwicklung oder Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung. Daher hat sich die Gemeinde die Planung zu Eigen gemacht. Teilflächen der Fl. Nrn. 553/2 und 551, beide Gemarkung Einsbach, die sich derzeit im Außenbereich befinden, werden im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB einbezogen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

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

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

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

B II Siedlung und Freiraum

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (G 1.2).

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

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

2.2 Flächennutzungsplan

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

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

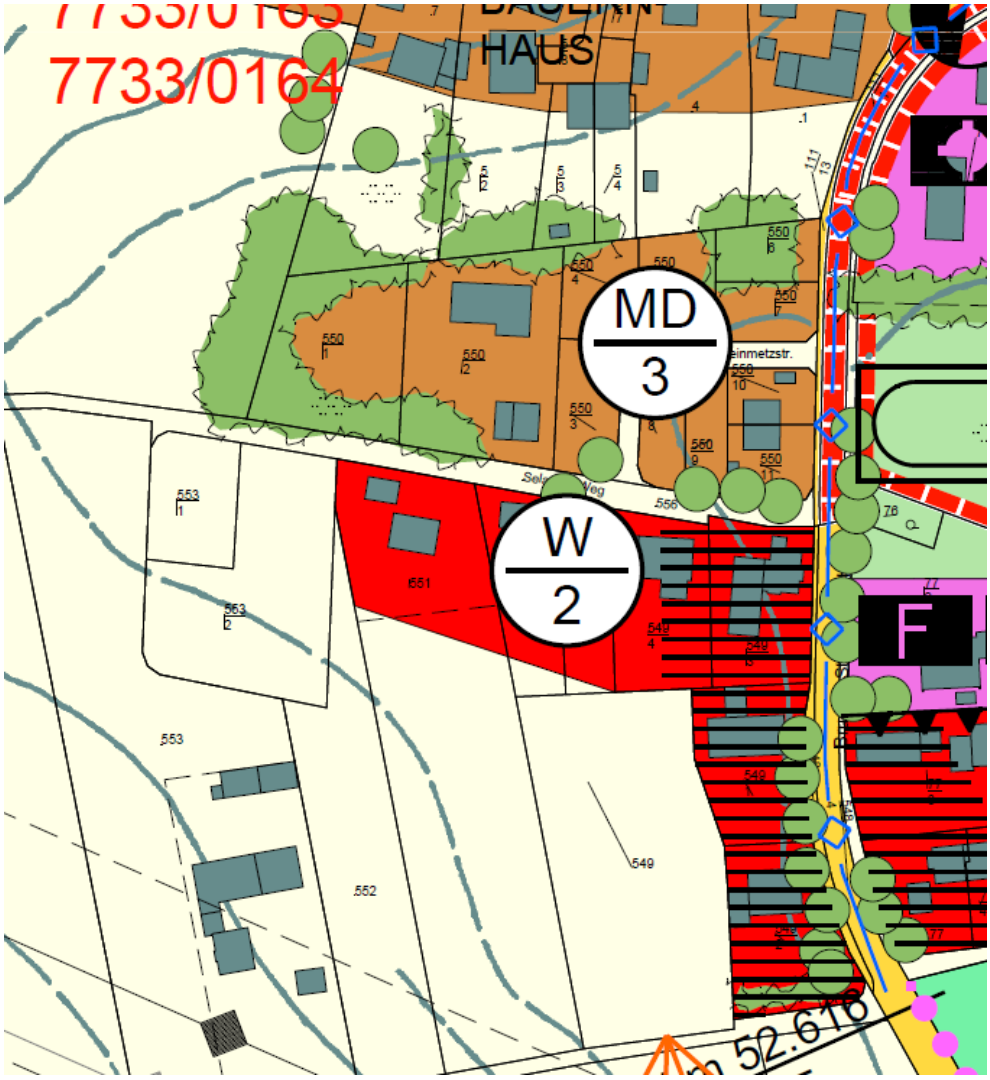

Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Der Geltungsbereich ersetzt teilweise die Ortsabrundungssatzung „Einsbach westlich der Brucker Straße“ im Osten. In einem abgegrenzten Teilbereich des Geltungsbereichs gilt die Ortsabrundungssatzung fort und wird um eine Festsetzung ergänzt. Nördlich des Geltungsbereichs schließt die Ortsabrundungssatzung „Einsbach Flst.-Nr. 550/1“ mit der 1. Änderung an.

2.4 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung im Ortsteil Einsbach insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen.

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 %.

Mit dem Bebauungsplan Am Selacher Weg werden 3 Bauplätze (6 WE) ermöglicht. Gegenwärtig werden außerdem 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 61 Wohneinheiten (WE) und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 2,4 Einwohnern entspricht dies einem Zuwachs von zusammen max. 146 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 Flächenpotenziale 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 Fl.Nrn. 453, 453/3, 454/2, /3, /10 (TF), 455/4, /15, 468/2, 463/1 an Waldweg/ Zweigstraße/ Lerchenstraße/ Hochstraße; WA Fl.Nrn. 467, 468/6, /7, 454/20 und 415/13 am Ziegelberg	Bebauungsplan „Wiedenzhausen Ost“ (In-Kraft-Treten 1992), Eigentümer wollen Baurecht derzeit nicht nutzen 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 Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ (In-Kraft-Treten 2014), Bauverpflichtung bis 2024
Ortsteil Orthofen Fl.Nr. 1070 (TF), östlicher Ortsrand; MD Fl.Nrn. 1115, 1117/4, /5, /6, /8, /9 (TF) südlicher Ortsrand; WA	 Platz für ein Einzelhaus Bauwunsch liegt vor
Ortsteile Lederhof, Haidhof, Oberwinden nur Gewerbe- oder Sondergebietsflächen vorhanden	/
Ortsteile Unterwinden und Hilpertsried Außenbereich, keine Bauflächen vorhanden	/
Ziegelstadel Außenbereichssatzung	Splitterverdichtungssatzung Ziegelstadel
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, Bauverpflichtung
Einsbach Fl.Nr. 138 (TF), südlich der Dornbergstraße; WA	 Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil Einsbach“, 2. Änderung (In-Kraft-Treten 2020), Platz für ein Einzelhaus

Auf den in Einsbach vorhandenen Baulücken besteht überwiegend Baurecht nach § 30 oder § 34 BauGB, das bisher nicht genutzt wurde Bei vereinzelt vorhandenen, unbebauten (Teil-)Grundstücken besteht keine Verkaufsbereitschaft und keine Bauabsicht der Eigentümer, so dass kurzfristig keine bauliche Nutzung zu erwarten ist. Möglichkeiten zur Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine nennenswerte Entwicklung zulassen wür-

den, bestehen nicht.

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.

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.

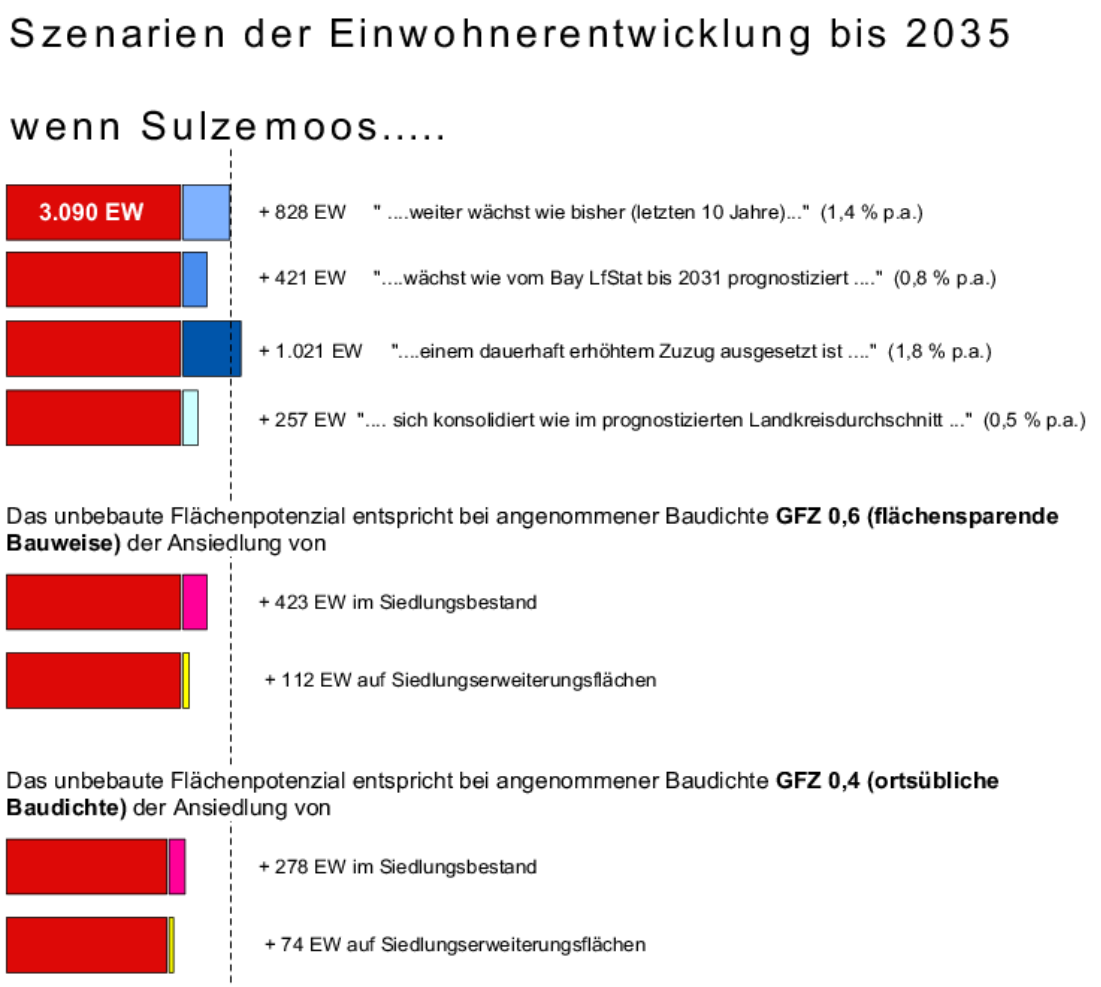

Abb. 2 Szenarien der Einwohnerentwicklung der Gemeinde Sulzemoos und Flächenpotenzial, vorläufiges Ergebnis Stand 7/2021; Eigene Grafik PV-München

Das bisher ermittelte Flächenpotenzial reicht nicht aus, wenn die Bevölkerung in der Gemeinde Sulzemoos weiterwächst wie bisher. Bei einem geringeren Wachstum, wie es beispielsweise vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostiziert wird, ist das Potenzial nur dann ausreichend, wenn die flächensparende Bauweise mit einer GRZ von 0,6 gewählt wird.

Für das Plangebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ spricht die Bereitschaft der Eigentümer zur Umsetzung der Bebauung. Die Lage im Südwesten von Einsbach, angrenzend an die bestehende Bebauung im Norden und Osten, begünstigt eine Ausweisung an dieser Stelle. Damit wird die südliche Baureihe am Selacher Weg geschlossen.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Einsbach in der Gemeinde Sulzemoos. Er wird im Norden durch den Selacher Weg begrenzt. Im Westen und Süden schließt sich landwirtschaftliche Fläche an. Der Änderungsbereich umfasst Teilflä-

chen der Flurnummern 553/2, 551 und 556/2 alle Gemarkung Einsbach. Er weist eine Größe von ca. 0,4 ha auf. Das Plangebiet steigt von Norden nach Süden um ca. 2 m an.

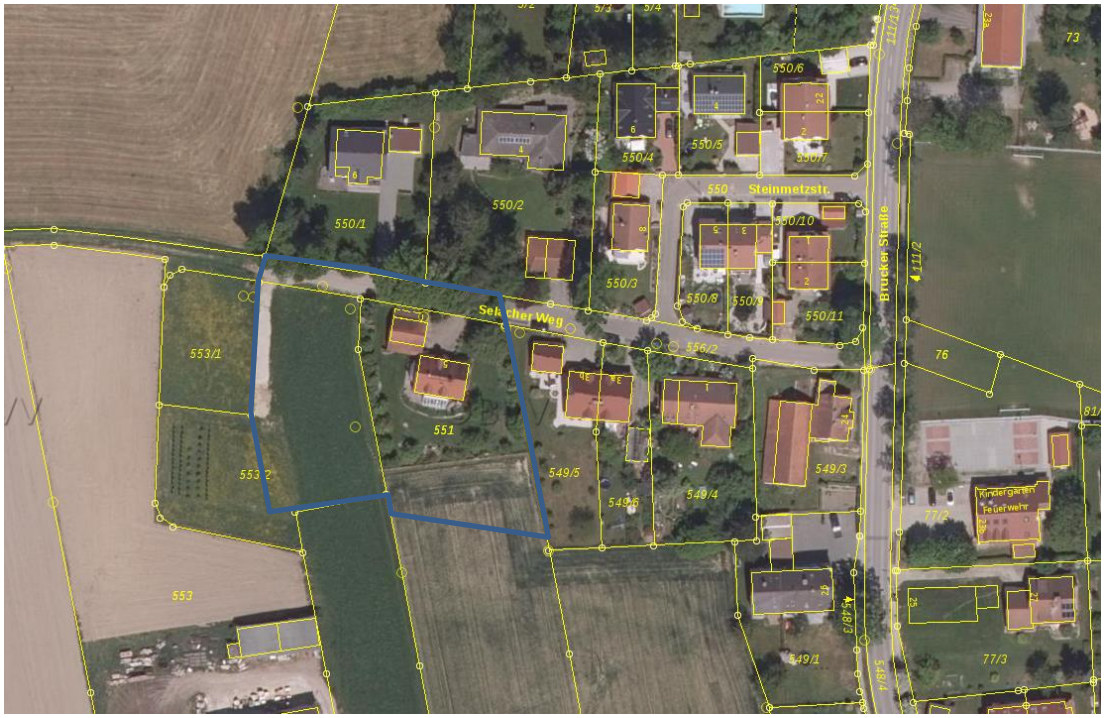

Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 29.07.2019

3.2 Nutzungen

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

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

Eigentumsverhältnisse

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

3.3 Erschließung

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

An der Brucker Straße, in etwa 300 m fußläufiger Entfernung befindet sich die 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 Verbindung zum S-Bahn-Haltepunkt Maisach.

3.4 Emissionen und Immissionen

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

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

3.4.1 Landwirtschaftliche Hofstellen in der Umgebung

Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen gehen von der landwirtschaftlichen Nutzung im Westen und Süden aus. Weiterhin befinden sich im Gebiet noch zwei weitere Hofstellen mit genehmigter Milchviehhaltung, auf denen derzeit keine Tierhaltung besteht. Bei einer davon (Abb. 6, Nr. 4) wird der Betrieb nach Auskunft der Besitzer ggf. wieder aufgenommen.

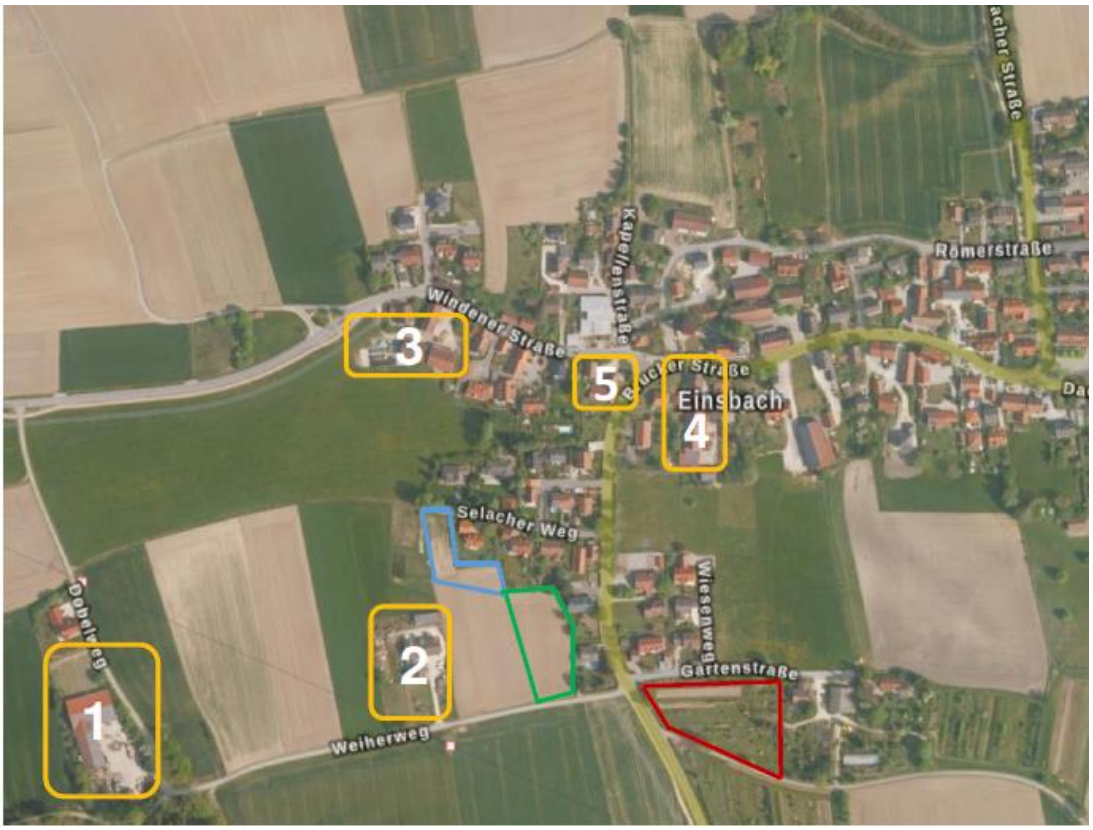

Abb. 4 Tierhaltungsanlagen (gelbe Markierung), Plangebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ (blaue Markierung“, „Am Weiherweg“ (grüne Markierung), „Badfeld“ (rote Markierung); ohne Maßstab, Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018; Quelle Einzeichnungen: Immissionsprognose durch MTS, Stand 20.05.2021 (siehe Anhang 1)

Nördlich des Geltungsbereichs, in etwa 120 m Entfernung befindet sich eine Hofstelle mit Rinderhaltung (Abb. 6, Nr. 3). Erhebliche Immissionen sind von dieser Hofstelle nicht zu erwarten.

Etwa 300 m südwestlich des Geltungsbereichs besteht auf der Fl.Nr. 540 (Dobelweg

1, Abb. 6, Nr.1) eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Schaf- und Schweinehaltung. Die Schafzucht wurde 1992 genehmigt, wobei der Genehmigungsbescheid keine maximale Tieranzahl festsetzt. Im Jahr 1995 wurden dann die Umnutzung der Scheune in einen Ferkelstall und die Umnutzung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle in ein Schlachthaus genehmigt.

Seit 1999 fanden erneut Erweiterungen statt. Es wurden der Anbau der Landmaschinenhalle (mit Heu- und Getreidelager) sowie ein Maststall für Lämmer genehmigt. Zudem wurde die zeitweise Nutzung des bestehenden Schafstalles für die Schweinemast zugelassen. Letzteres unter den Auflagen, dass die Mastschweine eine Stückzahl von 360 nicht überschreiten und dass sie nur im Zeitraum der 8 Monate gehalten werden, während denen sich die Schafe auf der Weide befinden.

Im Süden liegt auf der Fl.Nr. 553 (Hofstelle Weiherweg 10, Abb. 6, Nr. 2) eine Pferdehaltung mit 6 Tieren.
Zudem besteht dort Wohnnutzung und wurde, nach Kenntnisstand der Gemeinde, mit Bescheid vom 05.08.2016 ein Umbau mit drei weiteren Wohnungen genehmigt, um die wirtschaftlichen Interessen des Landwirts zu stärken. Zwar erwägt der Eigentümer auch die Erweiterung der Pferdehaltung, allerdings lässt der entsprechende Bescheid des Landratsamtes eine Erweiterung bzw. die Errichtung weiterer landwirtschaftlicher Gebäude nur dann zu, wenn die Wohnnutzung aufgegeben wird.
Bisher besteht Unklarheit darüber, welche Nutzungsabsichten letztlich weiter verfolgt werden. Jedoch lief bei einer Ortsbegehung im Sommer 2019 der Umbau zur Wohnnutzung und es gab seither keine Anzeichen eines Rückbaus. Der Landwirt plant eine Erweiterung der Hofstelle mit Erhöhung des Tierbestandes auf ca. 20 Pferde.

Nach Angabe der Unteren Immissionsschutzbehörde sind die Abstände der geplanten Wohnbebauungen zu den landwirtschaftlichen Betrieben ausreichend. Die Abstände wurden anhand der vorliegenden Tierzahlen ermittelt. Bei der Fl.Nr. 553 handelt es sich um eine Pferdehaltung mit 20 – 25 Tieren. Für die Fl.Nr. 540 wurde der erforderliche Abstand mit verschiedenen Tierzahlen von 400 bis 480 Mastschweinen bei einem geschlossenen Stall ermittelt.

3.4.2 Immissionen durch die landwirtschaftlichen Nutzung beim genehmigten Zustand

Zur Ermittlung der Geruchsbelastung für die Bauleitplanungen hat die Gemeinde Sulzemoos eine Immissionsprognose bei der Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegeben. Das Gutachten in der Fassung vom 20.05.2021 (vgl. Anlage 1 der Begründung) analysiert den genehmigten Zustand und Erweiterungsmöglichkeiten für die Hofstellen auf den Fl.Nrn. 540 und 553. Die Berechnung ermittelte u.a. auf Grundlage der unterschiedlichen Tierarten, der Lage der Emissionsorte, des Geländes und der vorherrschenden Windrichtungen bestimmte Geruchsstundenhäufigkeiten in % pro Jahr im Nahbereich auf den Plangrundstücken.

Nach Kenntnisstand der Gemeinde hat der Landwirt für den Standort auf Fl.Nr. 540 eine Genehmigung für die Haltung von 360 Mastschweinen im Zeitraum von 8 Monaten im Jahr, 320 Mutterschafe, durchschnittlich 224 Mastlämmer und Jungschafe, 6 Böcke (in den restlichen 4 Monaten des Jahres) und 146 Ferkel. Auf der Fl.Nr. 553 sind 6 Pferde zulässig.

Zusätzlich wurden bei den Berechnungen aller Szenarien auch die Hofstellen auf den Fl.Nrn. 71, 8 und 1 berücksichtigt.

Im Ergebnis liegen die Immissionswerte im genehmigten Ist-Zustand für das Plangebiet „Am Selacher Weg zwischen 10,7 und 13,4 %. Die Umsetzung der Bauleitplanung schränkt also den genehmigten Bestand des Landwirtes nicht ein.

3.4.3 Immissionen durch die landwirtschaftlichen Nutzung bei einer Erweiterung

Nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (§15 BauNVO) sollen die gegenwärtigen Nutzungen im Gebiet, Landwirtschaft und Wohnen, sich gegenseitig eine maßvolle Erweiterung einräumen ohne den anderen dabei unzumutbar einzuschränken. Im Selacher Weg besteht seit 1991 Baurecht für das Gebäude auf Fl.Nr. 551. Die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung sollte bei einer Betriebserweiterung unzumutbare Immissionen auf den Bestand vermeiden. Sind in der unmittelbaren Umgebung Baulücken vorhanden, so kann davon ausgegangen werden, dass sich die Bebauung weiter ausdehnt. Das gleiche gilt für Erschließungsanlagen, an denen nur eine Seite bebaut ist, obwohl eine beidseitige Bebauung möglich wäre.

Im Gegenzug sollte eine sich ausbreitende Wohnbebauung Rücksicht auf die landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung nehmen und ihnen eine maßvolle Erweiterung ermöglichen. Ist aber eine Umnutzung oder eine Nutzungsaufgabe erfolgt, so ist lediglich eine Wiederaufnahme der Nutzung zu erwarten, keine Erweiterung.

Aktuell beabsichtigt der Landwirt auf der Hofstelle Dobelweg, Fl.Nr. 540 eine Nutzungsänderung von Schaf- auf ausschließlich Schweinehaltung und die Erhöhung der Tierzahlen für die Schweinehaltung sowie eine zusätzliche Betriebserweiterung entweder durch einen Anbau an der Fl.Nr. 540 oder durch den ebenfalls in Erwägung gezogenen Bau eines Zuchtschweinestalls auf der Fl.Nr. 545 (westlich der Staatsstraße 2054) als dritten Standort. Der Stall soll sich etwa 240 m südöstlich vom Geltungsbereich befinden. Die Immissionsorte, die sich näher am geplanten Stall befinden werden, sind die Fl.Nr. 549/2 (ca. 145 m nördlich), Fl.Nr. 77 (ca. 150 m nordwestlich) und die Fl.Nr. 77/4 (ca. 155 m nordwestlich). Genauere Angaben über die Größe des Stalls und dessen Lage auf der Fl.Nr. 545 sind somit nicht abschließend geklärt. Auch eine Positionierung im südlichen Bereich der Flurnummer wurde vom Landwirt in einem Gespräch mit der Gemeinde nicht ausgeschlossen. Des Weiteren plant der Landwirt eine Erweiterung auf der ebenfalls von ihm bewirtschafteten Hofstelle auf der Fl.Nr. 553 (Abb. 3, Nr. 2).

Eine mögliche maßvolle Erweiterung (Erweiterung A) der landwirtschaftlichen Nutzungen auf den Fl.Nrn. 540 und 553, Gemarkung Einsbach, wurde in einer Immissionsprognose des Büros Modern Testing Services (Germany) GmbH aus Augsburg, Bericht Nr. K1208-21052-2, Stand 20.05.2021, untersucht. Für die Flurnummer 540 wurde ein Tierbestand von 456 Mastschweinen, 1 Eber, 149 Ferkeln und 24 Sauen angenommen. Auf der Hofstelle Weiherweg, Fl.Nr. 553, wurde der Tierbestand auf 8 Pferde erhöht.

Das Gutachten kam dabei zu dem Ergebnis, dass für eine Erweiterung dieses Ausmaßes die errechneten Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 12,7 und 14,7 % liegen. Damit liegen diese über dem Wert von 10 %, der in der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohn-/Mischgebiete zunächst angesetzt wird. Sie liegen auch unter dem Wert von 15 %, der für Dorfgebiete angesetzt wird. Dies gilt sowohl im Geltungsbereich des hier aufgestellten Bebauungsplanes als auch am Bestandsgebäude der Fl.Nr. 551 (siehe MTS Germany GmbH, Seite 26, Abb. 10).

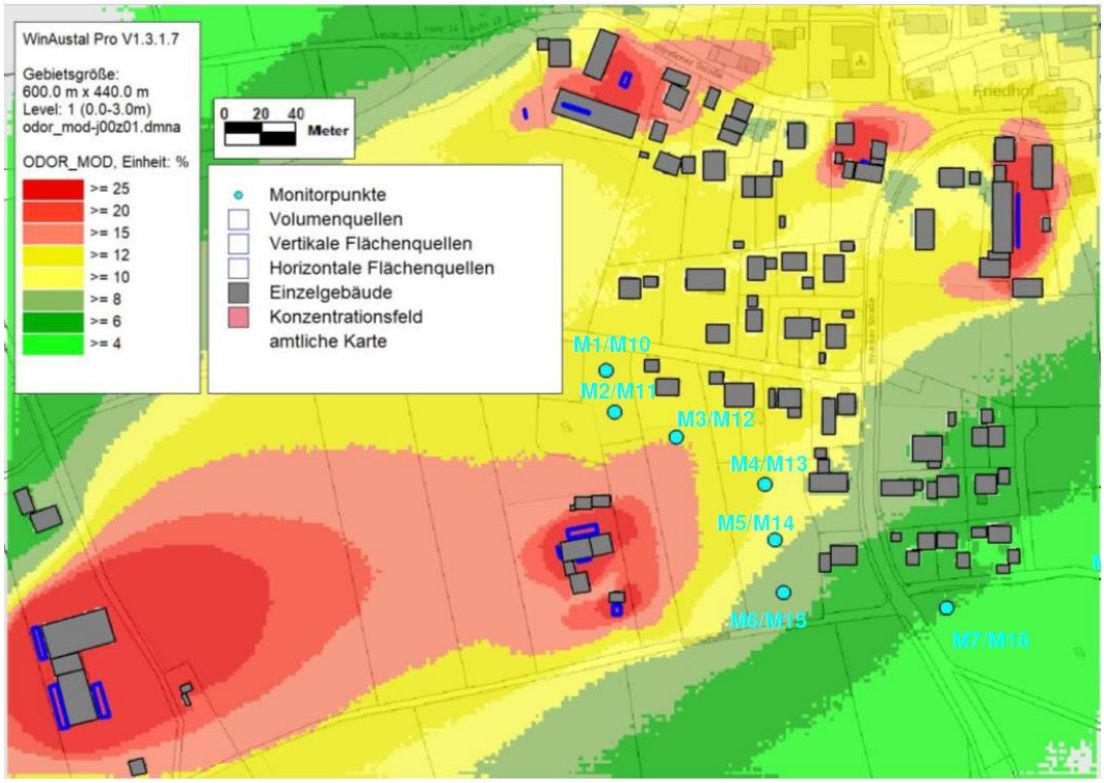

Abb.5 Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung für die Erweiterung A der landwirtschaftlichen Betriebe, Belastung für Geruch pro Jahr in %, ohne Maßstab; Quelle: Immissionsprognose durch MTS, Stand 20.05.2021 (siehe Anhang)

Weitere Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigen den geplanten Stall auf der Fl.Nr. 545. Der beantragte Tierbestand für diesen Stall auf der Flurnummer 545 wird teilweise auf der Fl.Nr. 540, zusätzlich zur Erweiterung A, untergebracht. Die untersuchte Erweiterung B nimmt 1/4, die Erweiterung C 1/3 des geplanten Tierbestandes für den Stall auf Fl.Nr. 545 auf. Die Anzahl der Pferde auf der Fl.Nr. 553 wurde dabei nicht geändert und blieb bei 8 Tieren.

Geht man davon aus, dass künftig 456 Mastschweine, 25 Sauen, 1 Eber, 175 Ferkel und 8 Jungsauen bis 90 kg auf der Hofstelle untergebracht werden sollen (Erweiterung B), so ändern sich die Geruchsbelastungen im Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung. In einer Höhe von 1,5 m über Gelände ergeben sich Werte zwischen 13,0 und 14,8 %. Der höchste Wert wird dabei am PunktM3/M12 gemessen, der im südlichen Baufenster auf der Fl.Nr. 551 liegt.

Bei einer Erhöhung der Tierzahlen (Erweiterung C) auf 456 Mastschweine, 33 Sauen, 2 Eber, 231 Ferkel und 10 Jungsauen bis 90 kg liegen die Werte zwischen 13,2 und 15,1 %. In diesem Fall wird an einem Punkt im Geltungsbereich der Wert von 15 % überschritten (siehe MTS Germany GmbH, Seite 29, Abb. 14).

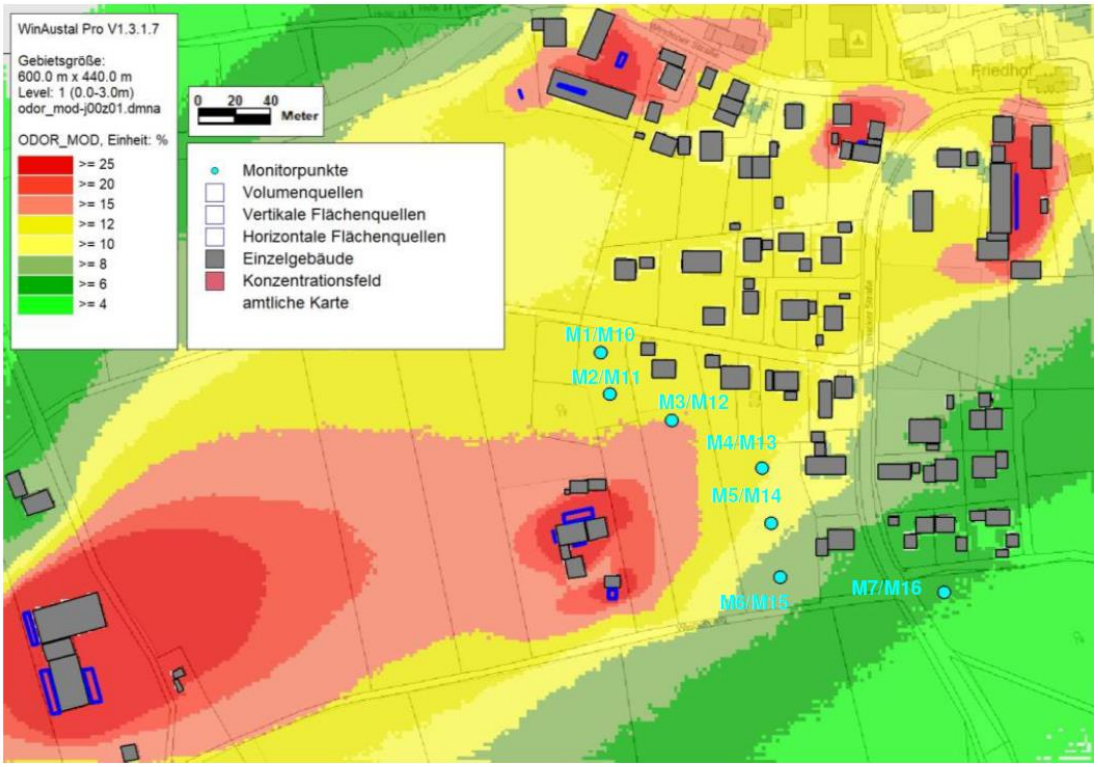

Abb.6 Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung für die Erweiterung C der landwirtschaftlichen Betriebe, Belastung für Geruch pro Jahr in %, ohne Maßstab; Quelle: Immissionsprognose durch MTS, Stand 20.05.2021 (siehe Anhang)

Gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL nach Nr. 3.1 sind in begründeten Einzelfällen auch Zwischenwerte zwischen Dorfgebieten und Außenbereich möglich, was zu Werten von bis zu 20 % am Rand des Dorfgebietes führen kann. Analog kann beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung verfahren werden. In Abhängigkeit vom Einzelfall können Zwischenwerte bis maximal 15% zur Beurteilung herangezogen werden. Hat sich ein Dorf zum Wohngebiet entwickelt, so ist eine Zuordnung zum Wohn-/ Mischgebiet erforderlich. Jedoch ist auch in diesen Fällen bei entsprechender Begründung die Festlegung von Zwischenwerten möglich (siehe Nr. 5 GIRL).

Die Gemeinde Sulzemoos sieht das Heranziehen eines Zwischenwertes im vorliegenden Fall als angemessen an. Der Ortsteil ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Dorfgebiet ausgewiesen (vgl. obige Abbildung, Nr. 3). Die bestehende Wohnbebauung südlich des Selacher Wegs ist als Allgemeines Wohngebiet (WA), die Bebauung nördlich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Nach Rücksprache mit der Modern Testing Services GmbH sind bei der Schweinehaltung folgende Maßnahmen denkbar, um geruchliche Emissionen zu verringern:

- Tierstreuverfahren (bis 40 % Geruchsminderung möglich)
- Abluftreinigung (günstig v.a. für Stallhaltung mit Zwangsbelüftung)
- Kot-Harn-Trennung (z.B. mit Unterflurschieber und regelmäßiger Entmistung, v.a. emissionsmindernd gegen Ammionak, aber auch Geruch)
- verschiedene bauliche Maßnahmen (Überdachung von Ausläufen; glatter ge-

neigter Güllekanal und Spülungen zum raschen Abfließen der Gülle;

Darüber hinaus führt die VDI 3894 (Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen; Haltungsverfahren und Emissionen; Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde) auf Blatt 1, Tabelle 18 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Ammoniak- und Geruchsstoffemissionen“ folgende weitere Maßnahmen auf:

- häufigeres (z.B. tägliches) Entfernen des Dungs, keine oder kurzfristigere Dunglagerung im Stall
- Anpassung der Haltungsform (z.B. Großgruppen- und Mehrflächenbuchten mit separatem Kotbereich)
- Anpassung von Raumtemperatur/ Wärmedämmung und/ oder Lüftung

Um die Immissionen im Geltungsbereich zu vermindern, gäbe es für die Bauherren folgende Möglichkeiten:

- Abrücken des geplanten Gebäudes Richtung Nordosten
- Positionierung der Garagen an der westlichen Grundstücksgrenze
- ~~Aufschütten eines Walls mit Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze~~
- Fenster mit Belüftungsanlagen

Welche dieser aufgeführten Maßnahmen verhältnismäßig und zumutbar sind, wäre im Einzelfall und mit Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) kam bei einer 2020 erfolgten Beratung der Gemeinde und Standortanalyse zu dem Ergebnis, dass die Emissionen durch die Pferdeställe Einfluss auf das geplante Wohngebiet haben. Der bisher im Zuge der Erweiterung angedachte Standort des Festmistlagerplatzes im Norden der Flurnummer 553 wiederum würde bereits die Bestandbebauung (Selacher Weg Nr. 5) beeinträchtigen und wäre daher abzulehnen. Aus fachlicher Sicht des AELF wäre die Anordnung der Mistlagerstätte an anderer Stelle, z.B. auf der Westseite der Betriebsstätte vertretbar und ggf. auch aus arbeitswirtschaftlichen Gründen sinnvoller. Eine Einmauerung und/oder Überdachung würde emissionsmindernd wirken.

Insgesamt ist die Beurteilung erschwert, da die anzuwendende Richtlinienreihe VDI 3894, die von Tierhaltungen ausgehenden Emissionen zum Inhalt hat, keinen speziellen Konvektionswert für Pferdemist festschreibt. Es liegt nahe, dass Pferdemist weit weniger Geruchsbelastung als z.B. Rindermist verursacht, da er einen hohen Stroh- oder anderen Einstreuanteil aufweist.

Grundsätzlich werden die durch die Pferdehaltung verursachten „umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) nicht wesentlich störender eingestuft als die der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Grundlage für diese Annahme sind auch nicht vorhandene verbindliche Richtlinienabstände. Der Broschüre „Gerüche und Geruchsbelästigungen“ des Bayerischen Landes-amt für Umwelt (2015) ist zu entnehmen, dass in Bayern derzeit keine spezielle Richtlinie eingeführt ist, anhand derer die Geruchsimmissionen zu bewerten sind. Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Nordrhein-Westfalen wird jedoch regelmäßig in entsprechenden Fällen als Erkenntnisquelle herangezogen.

Die GIRL, in der aktuellen Fassung vom 29.02.2008, enthält für Pferde keinen speziellen Gewichtungsfaktor. Die Rechtsprechung sieht z.B. für eine Pferdepension vor, „dass bei Pferden keinesfalls ein höherer Geruchsfaktor als bei Rindern [0,5] angenommen werden kann. Insbesondere bei einer Pensionspferdehaltung kann davon ausgegangen werden, dass die Pferde unter erhöhter Einstreu besonders sauber gehalten werden“ … „Geruchsbedingte Störungen durch eine Pferdehaltung sind bekanntermaßen grundsätzlich deutlich geringer als etwa bei der Haltung von Rindern oder Schweinen“ (BayVGH vom 17.03.2011, Az 2 N 10.2071; vgl. auch VGH BW vom 10.10. 2003 VBl BW 2004, 181; BayVGH vom 9.11. 2005, Az. 2 CS 05.2224, vom 2. 9. 2010, Az. 14 ZB 10.604).

Gemäß der VDI 3894, Blatt 1 „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen Haltungsverfahren und Emissionen Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde“ werden „Pferde [...] in der Regel hinsichtlich der Geruchsstoffemissionen wie Milchvieh oder günstiger beurteilt, da die Ställe zumeist stärker eingestreut werden“.

Für Geruchsimmissionen aus der Pferdehaltung kann daher in der Regel ein niedriger Gewichtungsfaktor von unter 0,5 für Pferde angesetzt werden.

3.5 Flora/ Fauna

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

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

3.6 Boden

3.6.1 Bodenaufbau

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

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

3.6.2 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

3.7 Denkmäler

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

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

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

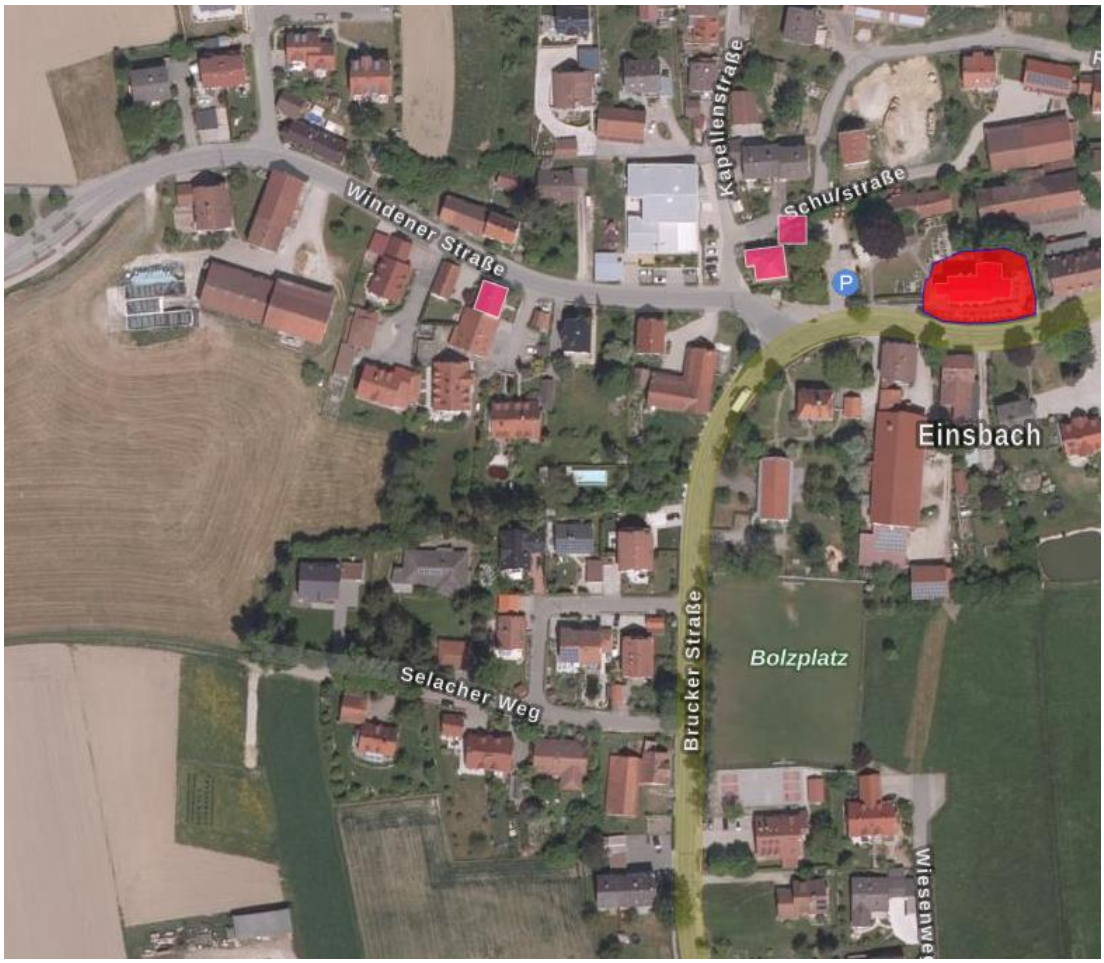

Abb.7 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 29.07.2019

3.8 Wasser

3.8.1 Grundwasser

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

3.8.2 Hochwasserschutz

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

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

Abb.8 Wassersensible Bereiche, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.05.2019

4. Planinhalte

Für den abgegrenzten Teilbereich, in dem die Ortsabrundungssatzung weiterhin Gültigkeit hat, richten sich Art und Maß der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB. In diesem Bereich besteht ein einfacher Bebauungsplan. Es wird nur eine Festsetzung aufgenommen, die die Erschließung des südlichen Baugrundstückes sicherstellen soll.

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundfläche (GR) festgesetzt. Da nicht absehbar ist, ob die Grundstücke in Zukunft geteilt werden, wurde auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet und stattdessen für die einzelnen Baufenster jeweils eine Grundfläche festgesetzt. Die Grundflächen dienen dazu, die Gebäude in die nähere Umgebung verträglich einzufügen. Für das größere Baufeld sind zwei Baufenster mit je 150 m² vorgesehen. Die beiden Bereiche werden mit einer Perlschnur getrennt. Da sich das Grundstück am Ortsrand befindet strebt die Gemeinde hier Einzelhäuser mit großzügigen Gartenflächen an. Für das Baufenster

auf der Fl.Nr. 551 ist eine GR von 180 m² vorgesehen. Auf diesem Grundstück soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Doppelhauses gegeben werden. Die Bebauung orientiert sich somit am benachbarten Gebäude Selacher Weg 3a/3b.

Die Festsetzung der maximalen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen mittels maximal zulässiger Höhen in Metern über Normalhöhennull erfolgt nach den vorliegenden Höhenlinien des digitalen Geländemodells. Diese liegt der Planzeichnung zu Grunde. Mit der Festsetzung dieser Höhen soll sichergestellt werden, dass die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen und damit die Gebäudeeingangshöhen mind. 30 cm über Geländeoberkante errichtet werden können.

Dies ist topografisch bedingt, da das Gelände Richtung Süden ansteigt. Mit der zulässigen Höhenlage über der Geländeoberkante, soll verhindert werden, dass wild abfließendes Niederschlagswasser in die Gebäude eindringt. Daher sollten Zugänge und Lichtschächte höher als das umgebende Gelände bzw. das Straßenniveau liegen. Die hochwasserangepasste Bauweise und die Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Wasser wurden vom Wasserwirtschaftsamt München und der Handwerkskammer für München und Oberbayern im Rahmen der Behördenbeteiligung empfohlen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Abstandflächen regeln sich nach der gültigen Abstandsflächensatzung der Gemeinde Sulzemoos. Diese regelt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 vor der Änderung vom 23.12.2020.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

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

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

4.5 Bauliche Gestaltung

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

4.6 Verkehr und Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Selacher Weg“ die Zufahrt zu den hinteren Baufenstern auf den Fl.Nr. 551 und 553/2 erfolgt über private Zufahrten. Um die Erschließung des Baugrundstücks im südlichen Bereich der Fl.Nr. 551 sicherstellen zu können, wurde der nördliche Teil der Flurnummer in den Geltungsbereich aufgenommen.

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

wird in der Satzung hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,3 m nicht gegeben.

4.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Anschluss an den vorhandenen Abwasserkanal.

4.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

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

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächig über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

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

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

4.6.4 Energieversorgung, Telekommunikation

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

4.6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Landkreis Dachau.

4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

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

4.7.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

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

4.7.3 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG (sog. Relevanzprüfung) erforderlich ist.

Durch die Bauherren ist in Eigenverantwortung kurzfristig vor Abriss oder der Baumfällung zu überprüfen, ob geschützte Arten diese als Lebensstätte nutzen.
Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotsbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Flächen durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

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

4.9 Altlasten, Bodenschutz

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

4.10 Flächenbilanz

Nutzung	qm	%
Geltungsbereich	4.182	100
WA	3.056	73
Davon überbaubare Fläche	*1.141*	-
Öffentliche Verkehrsfläche	414	10
Private Verkehrsfläche	103	2
Eingrünung	609	15

5. Alternativen

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

6. Verwirklichung der Planung

6.1 Hinweise zur Umsetzung

Von den landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung können Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

Von den Bauherren ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers über den Boden erfolgen kann.

Es werden Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise empfohlen.

Anlage: Immissionsprognose

Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung für 3 Bauleitplanungen in Einsbach
In der Fassung vom 20.05.2021

Modern Testing Services (Germany) GmbH

Ansprechpartner: Romy Barnickel

https://www.mts-germany.eu/

Gemeinde Sulzemoos, den .....

.....
Johannes Kneidl, Erster Bürgermeister