

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

24.01.2022 (Satzungsbeschluss)  
05.07.2021 (2. Entwurf)  
12.07.2019 (Entwurf)

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.....	3
	2.2 Flächennutzungsplan .....	4
	2.3 Bebauungspläne und Satzungen.....	4
	2.4 Bodenschutz .....	4
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>10</b>
	3.1 Lage .....	10
	3.2 Nutzungen.....	11
	3.3 Eigentumsverhältnisse .....	11
	3.4 Erschließung .....	11
	3.5 Emissionen und Immissionen .....	11
	3.6 Flora/ Fauna.....	21
	3.7 Boden.....	21
	3.8 Denkmäler.....	21
	3.9 Wasser.....	22
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>23</b>
	4.1 Art der baulichen Nutzung .....	23
	4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	23
	4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	24
	4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	24
	4.5 Bauliche Gestaltung .....	24
	4.6 Verkehr und Erschließung .....	24
	4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	26
	4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung .....	26
	4.9 Altlasten, Bodenschutz .....	27
	4.10 Flächenbilanz .....	27
<b>5.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>27</b>
<b>6.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>27</b>
	6.1 Hinweise zur Umsetzung .....	27
	<b>Anlage: Immissionsprognose</b> .....	<b>28</b>

## 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 Seelacher 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 Flächenpotenziale 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 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm

Der Bebauungsplan 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 Planungsumgriff als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Mit dem Bebauungsplan 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.

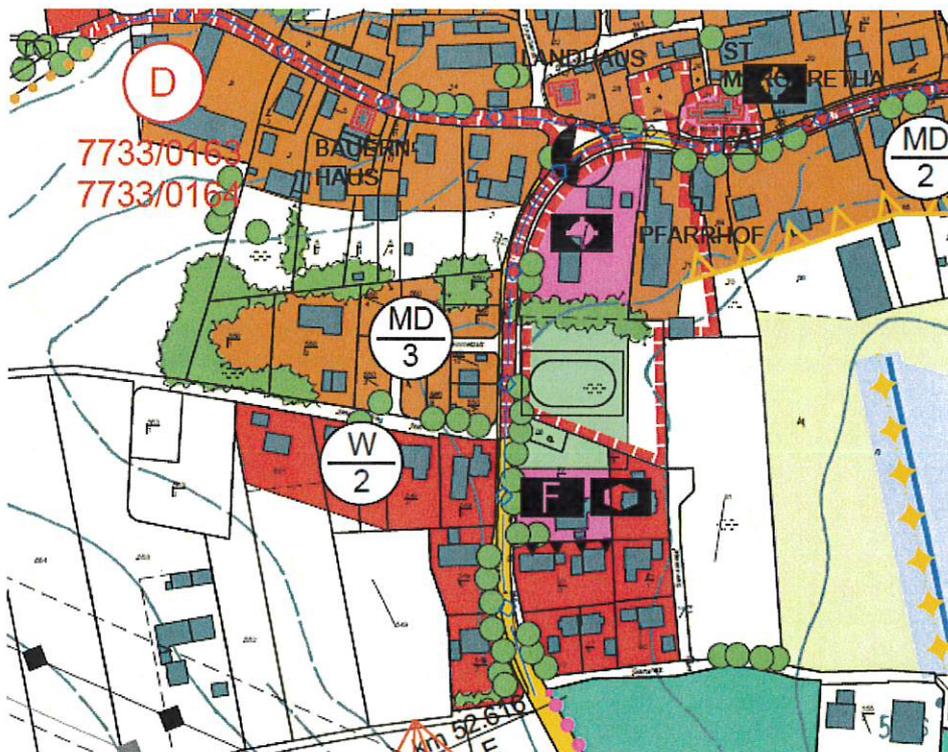


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

## 2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet 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.

Im Südosten grenzt der Bebauungsplan „Am Weiherweg“ 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 <b>Gemeinde Sulzemoos</b>	
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%	<b>Bevölkerung Landkreis Dachau</b>	
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 Haushaltgröße 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-Haltestellen 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-Haltestpunkt 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:

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

<p><b>Ortsteil Wiedenzhausen</b>          Fl.Nr. 49/4, im Südwesten des Ortsteils, von Dorfstr. abgehender Stichstraße; MD</p> <p>Fl.Nr. 191/5, östlich der Feldstraße; MI</p> <p>Fl.Nrn. 97/5 (TF), 109/1, 109/2 und 111/3 nördlich Rohbachstraße; WA</p> <p>Fl.Nrn. 902/2, 902/3, 909, Am Säganger; MI</p> <p>Fl.Nrn. 453, 453/3, 454/2, /3, /10 (TF), 455/4, /15, 468/2, 463/1 an Waldweg/ Zweigstraße/ Lerchenstraße/ Hochstraße; WA</p> <p>Fl.Nrn. 467, 468/6, /7, 454/20 und 415/13 am Ziegelberg</p>	<p>Platz für ein Einzelhaus, Eigentümer wollen Baurecht derzeit nicht nutzen</p> <p>Platz für ein Einzelhaus, Eigentümer wollen Baurecht derzeit nicht nutzen</p> <p>Bebauungsplan Nr. 3 in Wiedenzhausen mit 1. Änd. (In-Kraft-Treten 1993), Eigentümer wollen Baurecht derzeit nicht nutzen</p> <p>Bebauungsplan „Wiedenzhausen Ost“ (In-Kraft-Treten 1992), Eigentümer wollen Baurecht derzeit nicht nutzen</p> <p>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</p> <p>Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ (In-Kraft-Treten 2014), Bauverpflichtung bis 2024</p>
<p><b>Ortsteil Orthofen</b>          Fl.Nr. 1070 (TF), östlicher Ortsrand; MD</p> <p>Fl.Nrn. 1115, 1117/4, /5, /6, /8, /9 (TF) südlicher Ortsrand; WA</p>	<p>Platz für ein Einzelhaus</p> <p>Bauwunsch liegt vor</p>
<p><b>Ortsteile Lederhof, Haidhof, Oberwinden</b>          nur Gewerbe- oder Sondergebietsflächen vorhanden</p>	<p>/</p>
<p><b>Ortsteile Unterwinden und Hilpertsried</b>          Außenbereich, keine Bauflächen vorhanden</p>	<p>/</p>
<p><b>Ziegelstadel</b>          Außenbereichssatzung</p>	<p>Splitterverdichtungssatzung Ziegelstadel</p>
<p><b>Flächenpotenzial außerhalb des FNP (Verfahren nach 13a und 13b BauGB) mit Art der Nutzung (WA = Allgemeines Wohngebiet, MI = Mischgebiet)</b></p>	<p><b>Status und Verfügbarkeit</b></p>
<p><b>Sulzemoos</b>          Fl.Nr. 111/5, im Nordosten, östlich der Lindenstraße; WA</p>	<p>Bebauungsplan „Lindenstraße 20“ (In-Kraft-Treten 2020), Platz für ein Einzelhaus, Bauantrag liegt vor</p>
<p><b>Wiedenzhausen</b>          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</p>	<p>Bebauungsplan „Wiedenzhausen Süd“ (In-Kraft-Treten 2021), soll zeitnah bebaut werden, Bauverpflichtung</p>

<b>Einsbach</b>  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 würden, 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“, „Wiedenzhausen Süd“) 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 aus-*

gerichtet 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.

Das bisher ermittelte Flächenpotenzial reicht voraussichtlich 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 Teilflächen 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. 2 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 Süden liegen landwirtschaftliche Flächen.

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

### 3.3 Eigentumsverhältnisse

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

### 3.4 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-Haltestellen 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-Haltestellen Maisach.

### 3.5 Emissionen und Immissionen

Von der Wohnnutzung 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.

#### 3.5.1 *Landwirtschaftliche Hofstellen in der Umgebung*

Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen gehen von der landwirtschaftlichen Nutzung im Norden, Westen und Süden aus. Um die geplante Wohnbebauung befinden sich drei aktive Hofstellen mit Schaf-/ Schweinehaltung (Abb. 3, Nr. 1), Pferdehaltung (Abb. 3, Nr. 2) sowie Rinderhaltung (Abb. 3, Nr. 3). Weiterhin befinden sich im Gebiet noch zwei weitere Hofstellen mit genehmigter Milchviehhaltung, auf denen derzeit keine Tierhaltung besteht. Bei einer davon (Abb. 3, Nr. 4) wird der Betrieb nach Auskunft der Besitzer ggf. wieder aufgenommen.

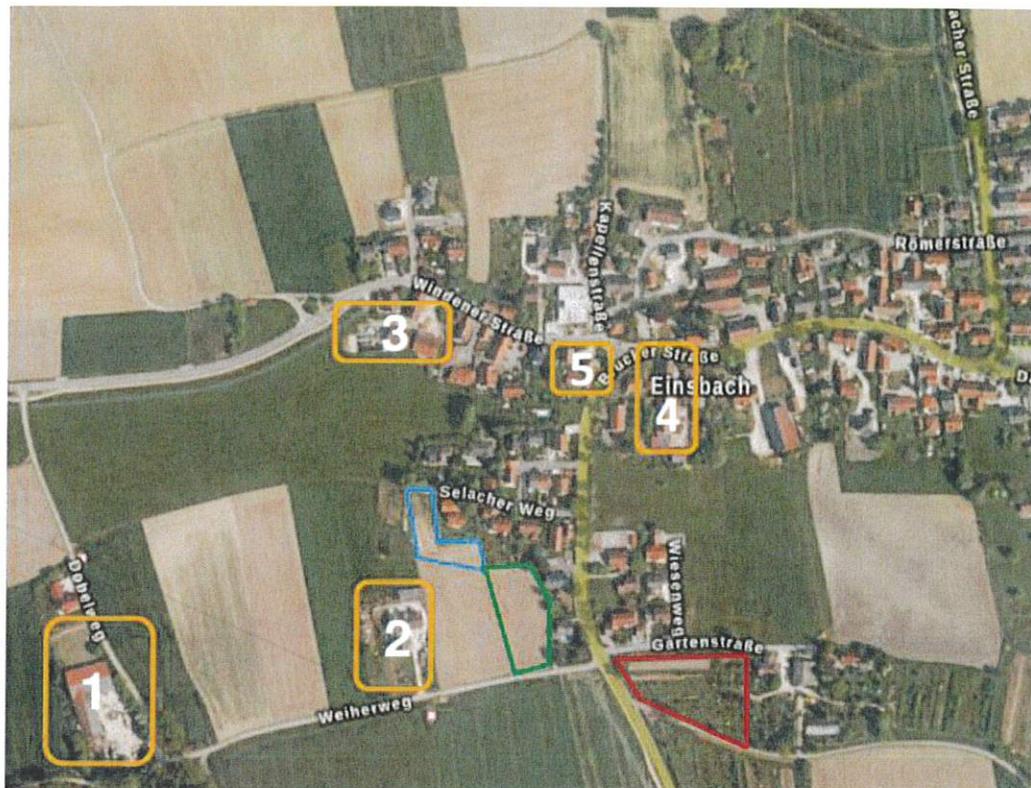


Abb. 3 Tierhaltungsanlagen (gelbe Markierung), Plangebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ (blaue Markierung), „Am Weiherweg“ (grüne Markierung), „Badfeld“ (rote Markierung); ohne Maßstab, Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018; Quelle Einzeichnungen: Immissionsprognose durch MTS, Stand 29.10.2021 (siehe Anhang)

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

Etwa 300 m südwestlich des Geltungsbereichs besteht auf der Fl.Nr. 540 (Dobelweg, Abb. 3, 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. In den vier Wintermonaten sind die Schafe im Stall untergebracht.

Im Süden liegt auf der Fl.Nr. 553 (Hofstelle Weiherweg, Abb. 3, 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. Die Gemeinde geht davon aus, dass tatsächlich an diesem Standort keine Aufstockung der Pferde umgesetzt werden sollte.

### 3.5.2 *Lärmbelastung aus der Landwirtschaft*

Die Gemeinde hat das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, mit einer Stellungnahme zum Hof auf Fl.Nr. 540 und zum Hof auf Fl.Nr. 553 ausgehenden Lärm beauftragt. Gemäß dieser besteht keine Beeinträchtigung der im gegenständlichen Bebauungsplan geplanten Wohnbebauung.

Die Stellungnahme lautet wie folgt:

„Aus der Sicht des Lärmschutzes besteht für landwirtschaftliche Hofstellen die Besonderheit, dass die auf Gewerbelärm zugeschnittene TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gerade nicht gilt. Nach Nr. 1 Abs. 2 Buchst. c TA Lärm sind nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen wegen der besonderen Privilegierung der Landwirtschaft ausdrücklich vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen. Da Betriebe der Landwirtschaft im Hinblick auf ihren Standort beschränkt sind und lediglich im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder in Dorfgebieten (§ 5 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) errichtet werden dürfen, sind dort die mit ihnen einhergehenden Immissionen gerade auch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots von benachbarten Nutzungen grundsätzlich hinzunehmen. Dies kommt etwa in der Formulierung der „vorrangigen Rücksichtnahme“ in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zum Ausdruck, die sich gerade auch auf den Immissionsschutz bezieht und in erhöhtem Maß die Standortsicherheit der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleisten soll. Die von landwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen sind daher auch in Bezug auf Lärm (Tiergeräusche, Lärm von Maschinen sowie Be- und Entlüftungsanlagen) gebietstypisch und daher in der Regel nicht als unzulässige Störung der in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten Wohnnutzung anzusehen.“

Die Zumutbarkeit der von den landwirtschaftlichen Hofstellen hervorgerufenen Lärmimmissionen ist daher nicht zwingend anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beurteilen. Soweit die TA Lärm dennoch zur Beurteilung von landwirtschaftlichen Geräuschen, soweit diese ihrer Art nach gewerblichen Emissionen entsprechen (z.B. für betriebliche Maschinen oder für Be- und Entlüftungsanlagen), in der Praxis zur Beurteilung landwirtschaftlich mitverursachter Lärmbelastungen herangezogen wird, erfolgt dies gerade nicht als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift auf Basis von § 48 BImSchG, sondern in Form der Anwendung einer gerade nicht strikt bindenden, sachverständig erstellten Erkenntnis- bzw. Orientie-

runghilfe.

Eine deshalb durchgeführte, überschlägige schalltechnische Berechnung der relevanten, technischen Lüftungsanlage des Schweinestalles auf dem Hof Fl.Nr 540 (Gesamtschalleistungspegel LWA= 100 dB(A) mit 24 Stunden Betriebszeit, Abstand des Stallgebäudes zur nächstliegenden Bebauungsmöglichkeit: ca. 290 m) hat ergeben, dass auch in diesem Worst- Case- Szenario die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit von 40 dB(A) am geplanten Wohngebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ knapp eingehalten werden können. Zur Tagzeit können, auch unter Berücksichtigung weiterer Emittenten, die um 15 dB(A) höheren Immissionsrichtwerte ebenfalls mit Sicherheit eingehalten werden. Wenn dennoch, wie in der Stellungnahme des Landwirts aufgeführt, Lärmimmissionen bei der Futterherstellung im Ortsteil Einsbach als mächtig wahrgenommen werden, so entsprechen diese Arbeiten eben nicht dem Stand der Lärmbekämpfungstechnik oder es sind subjektive Eindrücke ohne genaue Angaben von Pegelwerten.

Bei der Hofstelle auf Fl.Nr. 553 mit Pferdehaltung (Abstand des Stallgebäudes zur nächstliegenden Bebauungsmöglichkeit: 60 m) wurde ebenfalls eine überschlägige Bewertung durchgeföhrt. Bei Wiehern eines Pferdes (Schalleistungspegel LWA = 90 dB(A), Einwirkzeit 5 Minuten in der lautesten Nachtstunde) können die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit am Planungsvorhaben „Am Selacher Weg, Nr. 2“ ebenfalls eingehalten werden. Die Arbeiten zur Tagzeit (Entmisten bzw. Entleeren der Dunglege) föhren auch nicht dazu, die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit zu überschreiten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange der beiden landwirtschaftlichen Betriebe aus der Sicht des Schallschutzes berücksichtigt sind und eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgt ist.

### 3.5.3 *Immissionen durch die landwirtschaftliche 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 29.10.2021 (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.

Die Analyse des IST-Zustandes erfolgte auf Grundlage der bestehenden Baugenehmigungen (BV 0271/89, Genehmigung von 1992; BV 960552 mit Urteil vom 12.02.1998 und Gerichtsgutachten (Dr. Dieter Wenzel, zu Az. M 11 K 97.714) aus dem Jahr 1998; BV 940401). Demnach 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) und 146 Ferkel. In den restlichen 4 Monaten des Jahres können 320 Mutterschafe, 6 Böcke, durchschnittlich 224 Mastlämmer und Jungschafe am Standort gehalten werden. Darüber hinaus ist am Standort auf Fl.Nr. 553 nach Kenntnisstand der Gemeinde die Haltung von insgesamt 6 Pferden genehmigt. Ebenfalls berücksichtigt werden Emissionen weiterer nahegelegener Tierhaltungsbetriebe (Nrn. 3, 4 und 5 in Abb. 3).

Im Ergebnis liegen die Immissionswerte im genehmigten Ist-Zustand für das Plan-

gebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ zwischen 11 und 15 % im Bereich des Geltungsberreichs (vgl. Abb. 11-1 von Anhang 11 der Immissionsprognose durch MTS, Stand 29.10.2021 zum Bebauungsplan „Am Selacher Weg Nr. 2“). Die Umsetzung der Bauleitplanung schränkt also den genehmigten Bestand des Landwirtes nicht ein.

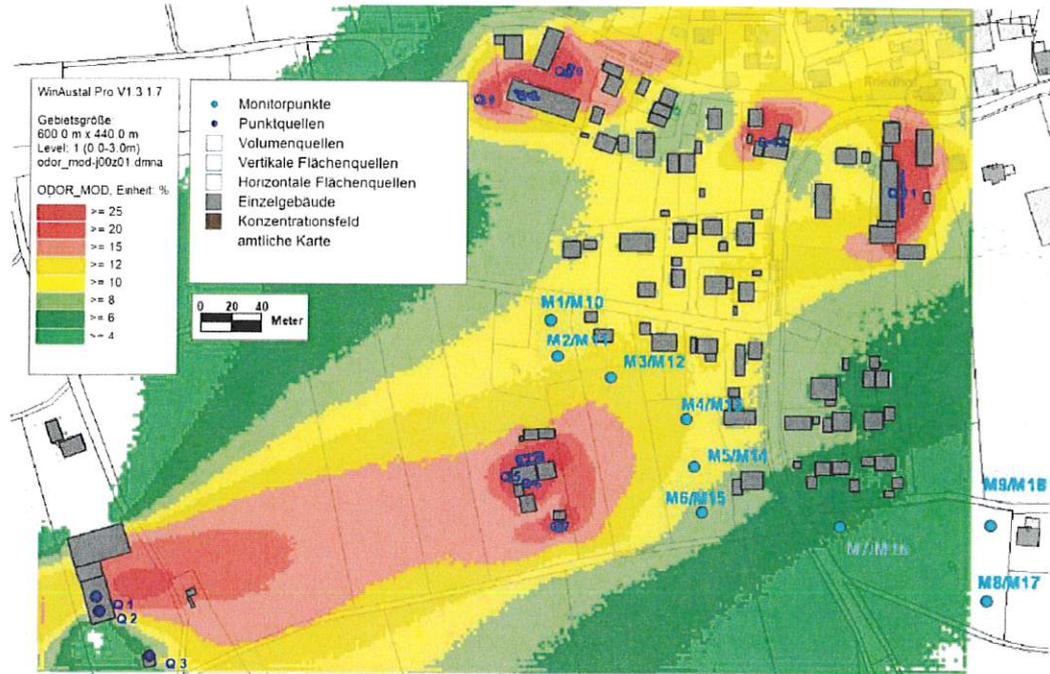


Abb. 4 Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung für die IST-Zustand, Belastung für Geruch pro Jahr in % durch die geruchsrelevanten Anlagen in Einsbach, Quellen (blau), Monitorpunkte (türkis), ohne Maßstab; Quelle: Immissionsprognose durch MTS, Stand 29.10.2021 (siehe Anhang)

Gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL nach Nr. 3.1 sind in begründeten Einzelfällen Zwischenwerte zwischen Dorfgebieten und Außenbereich möglich, was zu Werten von bis zu 20 % am Rand des Dorfgebiets führen kann. Analog kann beim Übergang vom Außenbereich zum Wohngebiet verfahren werden. In Abhängigkeit vom Einzelfall können Zwischenwerte bis maximal 15 % zur Beurteilung herangezogen werden (siehe auch GIRL Nr. 5).

Die Gemeinde Sulzemoos sieht das Heranziehen eines Zwischenwertes im vorliegenden Fall als angemessen an. Der Ortsteil ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Dorfgebiet ausgewiesen (vgl. Abb. 1). Die bestehende Wohnbebauung südlich des Selacher Wegs ist als Allgemeines Wohngebiet (WA), die Bebauung nördlich als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die gewachsenen Strukturen des Ortsteils Einsbach haben, insbesondere in diesem Bereich, einen dörflichen Charakter, der sich sowohl aus aktiven als auch aus ehemaligen, umgebauten und umgenutzten Hofstellen ergibt. Rund um den Ortsteil grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an und auch der Bereich des Plangebietes „Am Selacher Weg, Nr. 2“ liegt teilweise im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, zwar angrenzend an bestehende Wohnbebauung, jedoch vorbelastet durch landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld.

### 3.5.4 *Immissionen durch die landwirtschaftliche 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. Genauere Angaben über die Größe des Stalls und dessen Lage auf der Fl.Nr. 545 sind nicht abschließend geklärt. Auch eine Positionierung im südlichen Bereich der Flurnummer wurde vom Landwirt in einem Gespräch mit der Gemeinde nicht ausgeschlossen.

Auf Grundlage der Emissionsgutachten ist anzunehmen, dass dies die Emissionskonflikte mit den Bauleitplanungen der Gemeinde deutlich reduzieren oder ganz beseitigen würde.

Es ist davon auszugehen, dass ein An- und Ausbau des bestehenden Schaf-/Schweinehaltungsbetriebs auf der Fl.Nr. 540 eine sinnvollere und effizientere Bewirtschaftung ermöglicht als ein zusätzlicher, weiter entfernt liegender Standort. Da jeder Standort durch Betriebswohnen langfristig ein Ansatz für eine Splittersiedlung im Außenbereich werden kann, wie schon das Beispiel der Pferdehaltung auf Fl.Nr. 553 zeigt, ist das Ziel der Gemeinde Sulzemoos, auch entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, den Fokus auf die Erweiterung der bestehenden Betriebe zu legen. Dies gilt insbesondere, solange noch keine derart konkreten Planungsabsichten für die Notwendigkeit zweier Standorte für Schweinehaltung belegt werden konnten, die sich gegen die städtebaulichen Ziele der Gemeinde durchsetzen können.

Dass die Planungsabsichten des Landwirtes noch nicht ausgereift sind, zeigt sich auch an den unterschiedlichen Angaben zu den Tierzahlen. So weisen sowohl die verschiedenen Bauanträge, wie auch das vom Landwirt bei Müller-BBM beauftragte Geruchsgutachten, wie auch das vom Landwirt beauftragte Sachverständigengutachten zum Flächenbedarf allesamt unterschiedliche Angaben auf. Ebenfalls bestehen bei den Bauanträgen/Anträgen auf Vorbescheid Unklarheiten darüber, was genau beantragt werden soll. Darüber hinaus besitzt der Landwirt nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeinde nicht die für die Privilegierung aller seiner Bauvorhaben notwendigen Futterflächen.

Des Weiteren plant der Landwirt eine Erweiterung auf der ebenfalls von ihm bewirtschafteten Hofstelle im Weiherweg (Abb. 3, Nr. 2). Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) kam bei einer 2020 erfolgten Betrachtung und Standortanalyse zu dem Ergebnis, dass der angedachte Standort des Festmistlagerplatzes im Norden der Flurnummer 553 die Bestandsbebauung im Selacher Weg beeinträchtigen würde. 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. Die geruchliche Belastung bei den Begehungen des Grundstücks vor Ort wurde als sehr gering empfunden.

Der Broschüre „Gerüche und Geruchsbelästigungen“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt (2015) ist zu entnehmen, dass in Bayern derzeit keine spezielle Richtlinie eingeführt ist, anhand derer die Geruchsimmissionen zu bewerten sind. Die Geruchsimmissionen-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“* .....*„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 VBI 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.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass weder die bestehende Pferdehaltung noch die Unterbringung einiger weiterer Pferde solche Emissionen verursacht, die gem. § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) *„nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen“*. Unter Berücksichtigung zumutbarer Maßnahmen wird eine räumliche Nähe von Wohnbebauung und

Pferdehaltung als unproblematisch erachtet.

Es ist Ziel der Gemeinde, die betrieblichen Erweiterungswünschen des Landwirtes in der Abwägung zu berücksichtigen und soweit sich diese mit den gemeindlichen, gesetzlichen und landesplanerischen Planungszielen vereinbaren lassen, gesteuert zu ermöglichen. Daher hat die Gemeinde die Modern Testing Services (Germany) GmbH zusätzlich mit der Analyse der Geruchsbelastung durch verschiedene maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten auf den Hofstellen Fl.Nr. 540 und 553 beauftragt. Bei einer möglichen Erweiterung (Erweiterung A) der landwirtschaftlichen Nutzungen auf den Fl.Nrn. 540 und 553, Gemarkung Einsbach, wurde in der Immissionsprognose des Büros Modern Testing Services (Germany) GmbH 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 an den Monitorpunkten zwischen 12,7 und 14,6 % liegen. Das Baufenster ist so gewählt, dass es im Bereich des Monitorpunktes M3/M12, der im südlichen Baufenster auf der Fl.Nr. 551 liegt, endet. Damit liegen diese über dem Wert von 10 %, der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohn-/ Mischgebiete zunächst angesetzt wird. Sie liegen auch unter dem Wert von 15 %, der für Dorfgebiete angesetzt wird. Dies gilt auch am Bestandsgebäude der Fl.Nr. 551 (siehe MTS Germany GmbH, Seite 26, Abb. 10). Gemäß des Rasterdaten (vgl. Abb. 11-2 von Anhang 11 der Immissionsprognose durch MTS, Stand 29.10.2021 zum Bebauungsplan „Am Selacher Weg, Nr. 2“) werden im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs Werte von 15 % bis 17% erreicht, die jedoch nur die dort festgesetzte Ortsrandeingrünung betreffen. Die Bepflanzung soll neben der Einbindung der Bebauung in die Landschaft auch der Minimierung der Geruchsbelastung dienen.

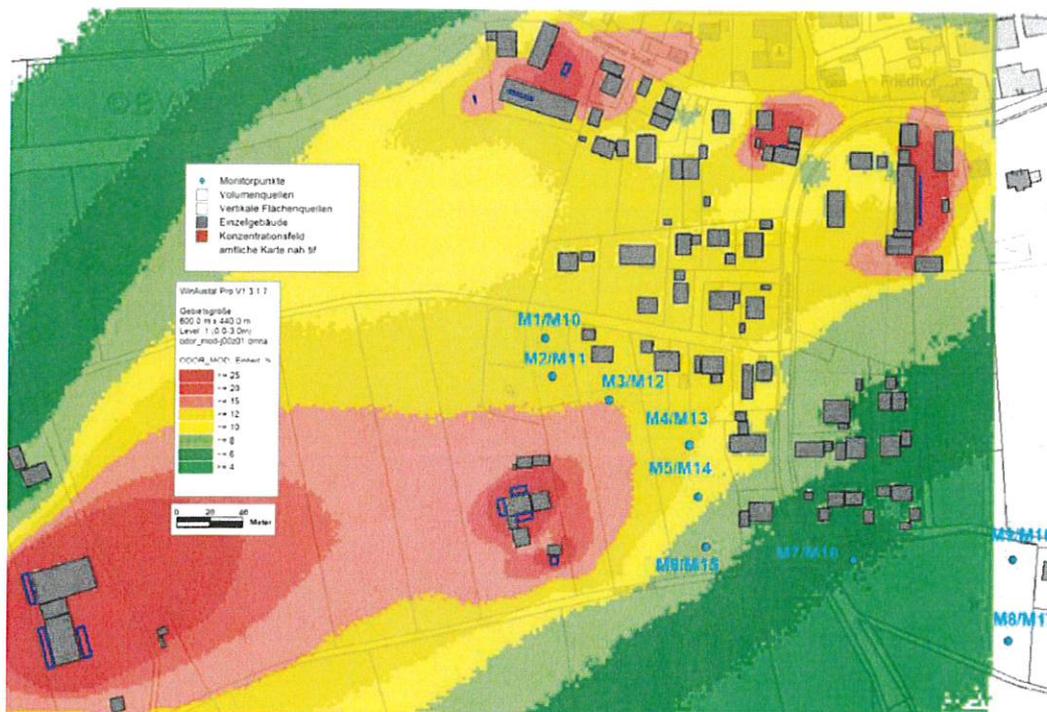


Abb. 5 Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung für die Erweiterung A der landwirtschaftlichen Betriebe, Belastung für Geruch pro Jahr in %, ohne Maßstab; Quelle: Immissionsprognose durch MTS, Stand 29.10.2021 (siehe Anhang)

Weitere Erweiterungsmöglichkeiten der Hofstelle auf Fl.Nr. 540 berücksichtigen, zusätzlich zur Erweiterung A, 1/4 (Erweiterung B) bzw. 1/3 (Erweiterung C) der geplanten Tierzahlen am gewünschten Stall auf der Fl.Nr. 545. 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 12,9 und 14,8 %. Der höchste Wert wird dabei am Punkt M3/M12 gemessen, der im südlichen Bereich der Fl.Nr. 551 liegt. Das Baufenster liegt allerdings weiter nördlich und grenzt im Süden an den Monitorpunkt an. Gemäß der Rasterdaten (vgl. Abb. 11-3 von Anhang 11 der Immissionsprognose durch MTS, Stand 29.10.2021 zum Bebauungsplan „Am Selacher Weg, Nr. 2“) werden im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs (im Bereich der Ortsrandeingrünung) Werte von 15 % bis 17 % erreicht.

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 13,1 und 15,1 %. In diesem Fall wird am Monitorpunkt M3/M12 im Geltungsbereich der Wert von 15 % minimal überschritten (siehe MTS Germany GmbH, Seite 29, Abb. 14). Südlich des Monitorpunktes werden Werte von 16 % bis 17 % erreicht (vgl. Abb. 11-4 von Anhang 11 der Immissionsprognose durch MTS, Stand 29.10.2021 zum Bebauungsplan „Am Selacher Weg, Nr. 2“).

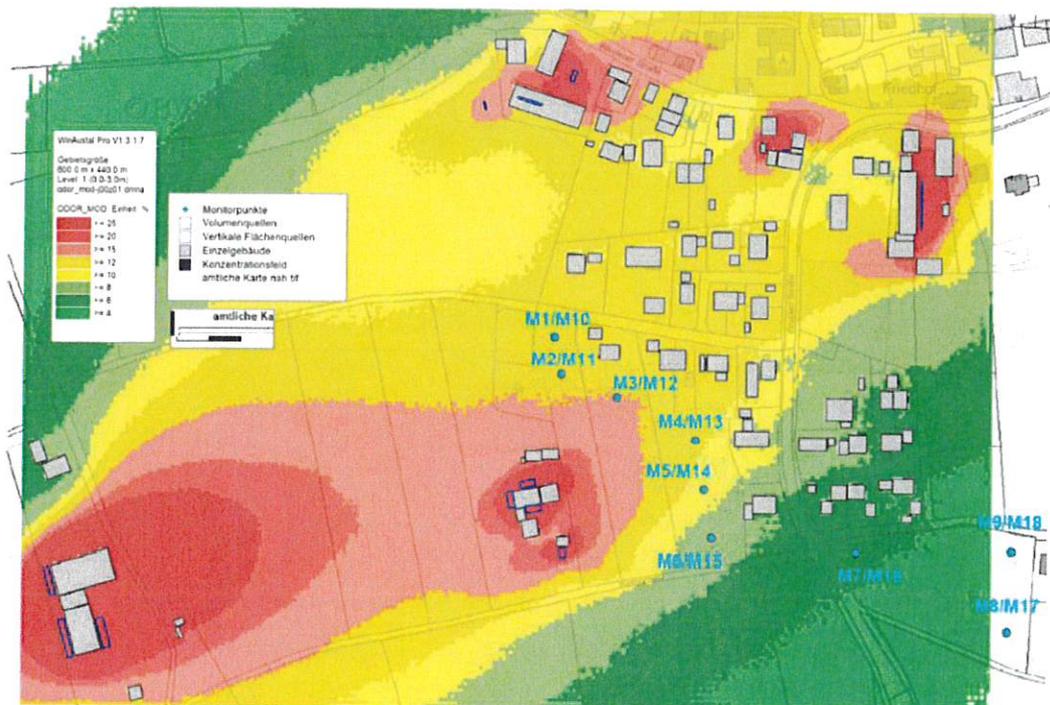


Abb. 6 Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung für die Erweiterung C der landwirtschaftlichen Betriebe, Belastung für Geruch pro Jahr in %, ohne Maßstab; Quelle: Immissionsprognose durch MTS, Stand 29.10.2021 (siehe Anhang)

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

ren 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.

Die gewachsenen Strukturen des Ortsteils Einsbach haben, insbesondere in diesem Bereich, einen dörflichen Charakter, der sich sowohl aus aktiven als auch aus ehemaligen, umgebauten und umgenutzten Hofstellen ergibt. Rund um den Ortsteil grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an und auch der Bereich des Plangebietes „Am Selacher Weg, Nr. 2“ liegt im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, zwar angrenzend an bestehende Wohnbebauung, jedoch vorbelastet durch landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld.

Die Gemeinde sieht den hinreichenden Schutz des Landwirts vor Entwicklungseinschränkungen als gegeben an. Auch bei Verwirklichung der vorliegenden Bauleitplanung wäre eine maßvolle Erweiterung sowohl der Pferdehaltung auf Fl.Nr. 553 als auch der Schaf-/Schweinehaltung auf Fl.Nr. 540 möglich. Dies gilt insbesondere, da im Geltungsbereich noch keine Emissionsminderungsmaßnahmen berücksichtigt wurden.

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 Ammoniak, aber auch Geruch)
- verschiedene bauliche Maßnahmen (Überdachung von Ausläufen; glatter geneigter 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 kurzfristige 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

Welche dieser aufgeführten Maßnahmen verhältnismäßig und zumutbar sind, ist im Einzelfall und in Abstimmung mit dem Landwirt zu prüfen und abhängig von der konkreten Umsetzung der Erweiterung. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Emissionsminderung auf zumutbare Weise erreicht werden kann. Die mit der gegenständlichen Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere die Schaffung dringend benötigten Wohnraums, überwiegen hier die betroffenen Belange des Landwirts. Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes wird keine erhebliche Erhöhung der Anforderungen und des Umfangs an Emissionsmindernden Maßnahmen ausgelöst.

Die Gemeinde Sulzemoos geht davon aus, dass aufgrund der Situationsgebundenheit der landwirtschaftlichen Betriebe in der Nähe zu bereits bestehender Wohnbebauung auch im Hinblick auf die neu hinzukommenden Bauflächen und das damit verfolgte städtebauliche Interesse an der Schaffung von dringend benötigten Wohnraum ein gewisses Maß an Rücksichtnahme zugemutet werden kann. Ziel der Gemeinde ist es, die Interessen des Landwirts mit den städtebaulichen Interessen der Gemeinde zu vereinbaren.

### 3.6 Flora/ Fauna

Schutzgebiete des Naturschutzes sowie Biotop nach amtlicher Biotopkartierung sind im Geltungsbereich und der Umgebung nicht vorhanden. Das Gebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

### 3.7 Boden

#### 3.7.1 Bodenaufbau

Die standortkundliche Bodenkarte gibt für das Plangebiet „Bodenkomplex: Hangleye 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 Niederschlagswassers auf den Grundstücken wäre demnach möglich.

#### 3.7.2 Altlasten

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

### 3.8 Denkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet 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

### 3.9 Wasser

#### 3.9.1 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.

### 3.9.2 Hochwasserschutz

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

Der nördliche Teil des Plangebiets 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 nach § 4 Abs. 3 BauNVO 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 Gebäu-

de in die nähere Umgebung verträglich einzufügen. Für das größere Baufeld sind zwei Baufenster mit je 150 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die beiden Bereiche werden mit einer Perlschnur getrennt. Da sich die Grundstücke am Ortsrand befinden, strebt die Gemeinde hier Einzelhäuser mit großzügigen Gartenflächen an. Für das Baufenster auf der Fl.Nr. 551 ist eine GR von 180 m<sup>2</sup> 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 in der Umgebung typische aufgelockerte Struktur aus Einzel- und Doppelhäusern soll im Plangebiet fortgeführt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine ausreichende Flexibilität bei der Bebauung.

Die Abstandflächen regeln sich nach der gültigen Abstandsflächensatzung der Gemeinde Sulzemoos.

#### **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“, sowie zu den hinteren Baufenstern auf den Fl.Nr. 551 und 553/2 über private Zufahrten. Um die Erschließung des Baugrundstücks im südlichen Bereich der Fl.Nr. 551 sicherstellen zu kön-

nen, 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 der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos – Arnbach.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal und die Kläranlage Einsbach.

#### 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 oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten. Zwischenzeitlich wurde das DWA M 153 in Teilen durch das DWA A102 ersetzt.

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 der Gemeinde und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV) bzw. genehmigen zu lassen. 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.

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.

Durch die Bauherren ist in Eigenverantwortung kurzfristig vor Abriss oder der Baumfällung zu überprüfen, ob geschützte Arten diese als Lebensstätte nutzen.

### 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
<i>Davon überbaubare Fläche</i>	<i>1.141</i>	-
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 in Abstimmung mit den Eigentümern gewählt.

### 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 29.10.2021

Modern Testing Services (Germany) GmbH

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

Gemeinde

Sulzemoos, den 05.08.2022.....

  
.....  
Johannes Kneidl, Erster Bürgermeister