

Gemeinde

Sulzemoos

Landkreis Dachau



Bebauungsplan

Lindenstraße 20
Sulzemoos Nord-Ost

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

SUL 2-60

Bearb.: Goetz/ Pfannmüller

Plandatum

14.06.2019 (Entwurf)

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1.	Landes- und Regionalplan	3
2.2.	Flächennutzungsplan	3
2.3.	Bebauungspläne und Satzungen	4
2.4.	Verfahrenswahl	4
3.	Plangebiet	5
3.1.	Lage des Planungsgebietes	5
3.2.	Landschaftliche Bestandsaufnahme	5
4.	Planinhalte	9
4.1.	Art der Nutzung	9
4.2.	Maß der Nutzung	9
4.3.	Abstandsflächen	10
4.4.	Brandschutz	10
4.5.	Belichtung und Belüftung	10
4.6.	Erschließung, Abfallwirtschaft	10
4.7.	Grünordnung	11
4.8.	Eingriffs-/Ausgleich-Regelung	12
4.9.	Spezieller Artenschutz	12
4.10.	Landwirtschaft	12

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Sulzemoos beabsichtigt mit vorliegender Planung dem Mangel an Wohnraum in der Gemeinde entgegenzuwirken. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit mehreren Kindern, sollen berücksichtigt werden (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Hierfür sollen vorrangig Flächen der Innenentwicklung herangezogen werden (§1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Sofern jedoch keine geeigneten innerörtlichen Flächen zum Zeitpunkt der Planung zur Verfügung stehen, sollen auch verfügbare Flächen am Ortsrand genutzt werden. Da es sich um Flächen handelt, die an den Siedlungsbereich anschließen, greift die Gemeinde auf das städtebauliche Instrument der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB zurück.

Anlass für die vorliegende Planung ist die Absicht des Eigentümers der Fl.nr. 111/2, Gemarkung Sulzemoos, auf seinem Grundstück ein zusätzliches Einfamilienhaus zu errichten. Aufgrund der Außenbereichslage ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB derzeit nicht zulässig. Da es aber den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht, hat der Gemeinderat beschlossen, einen Bebauungsplan § 13b BauGB aufzustellen und sich damit die Planung zu Eigen zu machen.

Ziel dieser Planung ist es, auf einer verfügbaren, mit begrenztem Aufwand erschließbaren und derzeit gärtnerisch genutzten Fläche Baurecht zu schaffen. Der vorhandene Baumbestand soll möglichst erhalten werden.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Landes- und Regionalplan

Das Vorhaben steht den Zielen des Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.03.2018, und des Regionalplans für die Region München (14), in Kraft seit 15.02.1987, zuletzt geändert mit Stand vom 01.04.2019, nicht entgegen.

2.2. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Sulzemoos wird das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Im weiteren Umfeld ist neben landwirtschaftlichen Betrieben auch Wohnnutzung vorhanden. In direkter Nachbarschaft befinden sich Wohngebäude. Die vorgesehene Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs ist ebenfalls Wohnen. Der Flächennutzungsplan widerspricht damit der geplanten Nutzung.

Da das Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt wird, ist gemäß §13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB lediglich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge einer Berichtigung erforderlich.

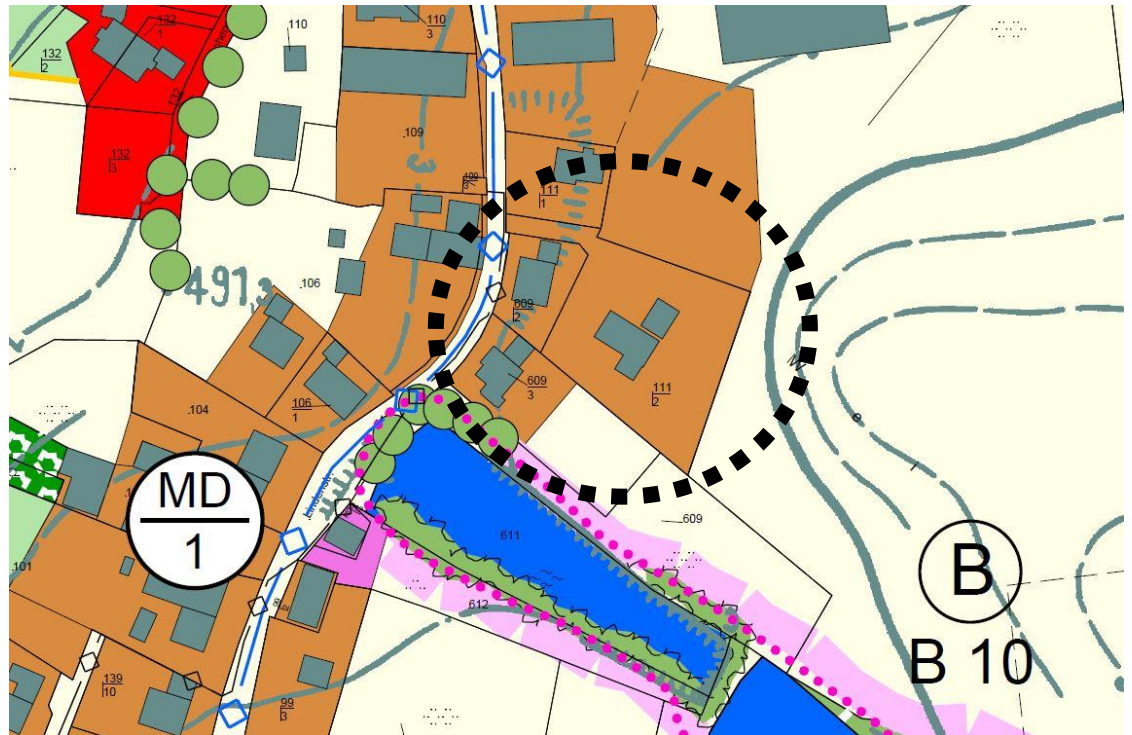


Abb. 1: Ausschnitt FNP Gemeinde Sulzemoos in der Fassung vom 12.02.

2.3. Bebauungspläne und Satzungen

An den Geltungsbereich grenzen keine weiteren Bebauungspläne und Satzungen an.

2.4. Verfahrenswahl

Da eine Wohnnutzung mit insgesamt weniger als 10.000 m² Grundfläche beabsichtigt wird, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, kann das Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des § 13 a BauGB. Ein Umweltbericht ist nach § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

3. Plangebiet

3.1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand, zwischen dem Biotopgebiet (Biotop-Nr. 7733-0010), welches im Osten an die Lindenstraße angrenzt, und der Waldstraße im Norden. Auf dem Grundstück befinden sich gegenwärtig ein Wohngebäude sowie zwei Nebengebäude.

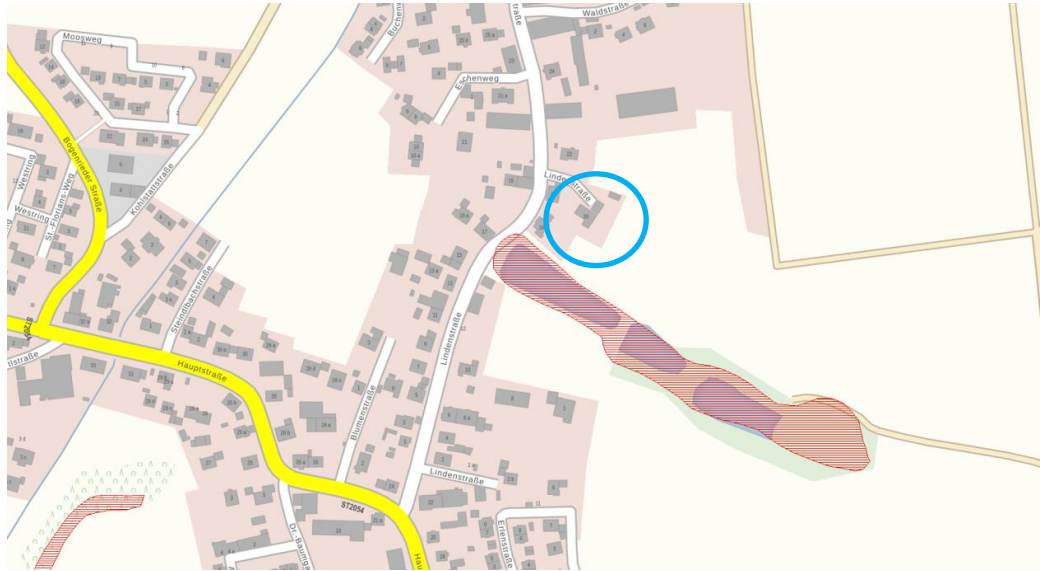


Abb. 2: Biotopkartierung, ohne Maßstab, Vorhabensgebiet (blau) Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 14.06.2019

3.2. Landschaftliche Bestandsaufnahme

Naturraum

Das Gebiet gehört naturräumlich zum Donau-Isar-Hügelland, einer Gehölz- bzw. waldreiche ackergeprägte Kulturlandschaft.

Boden

Beim Standort handelt es sich um eine engmaschige Vermengung mehrerer Bodentypen, von Gleye und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) über Hanggleye und Quellengleye aus Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum hin zu Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich).

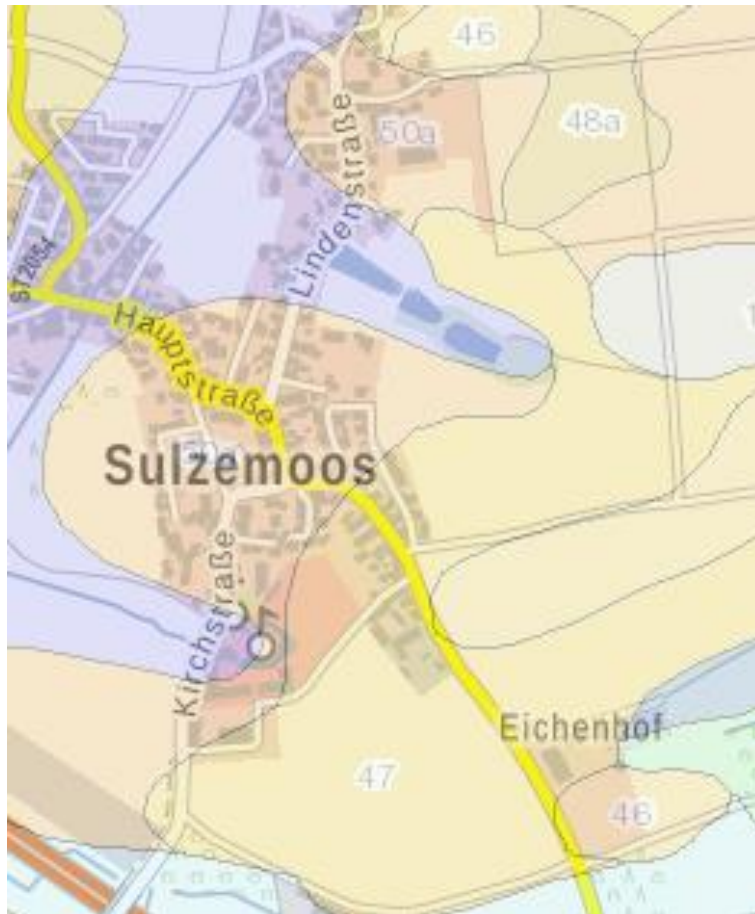


Abb. 3: Übersichtsbodenkarte von Bayern, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 14.06.2019

Das Gebiet selbst ist als landwirtschaftliche Nutzfläche (derzeit Wiese) genutzt, naturnahe Vegetationsbestände sind in kleiner Zahl als Obstbaumbestände vorhanden.

Alle Böden besitzen unabhängig ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt. Sie sind deshalb generell hoch empfindlich gegenüber einem Verlust dieser Funktion infolge einer Versiegelung.

Denkmalschutz

Archäologische Fundstellen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

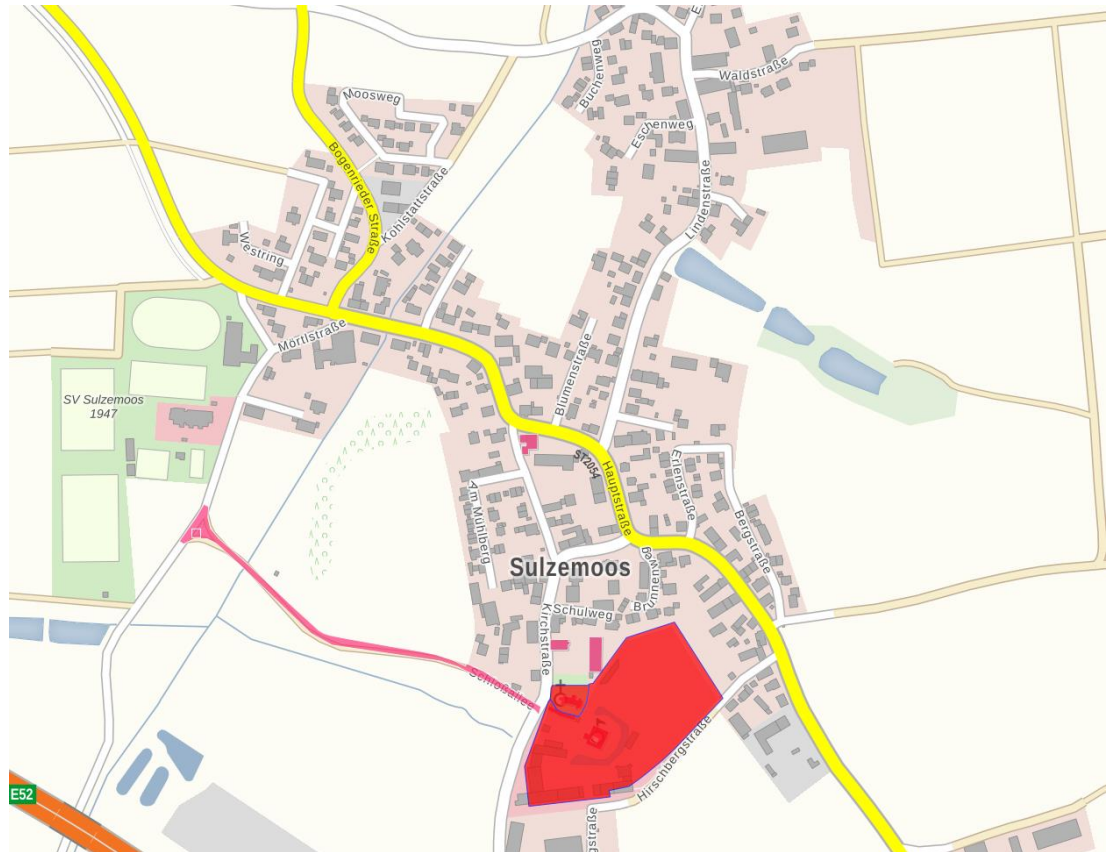


Abb. 4: Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 14.06.2019

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Für eine Beeinträchtigung der Denkmäler gibt es keine Anhaltspunkte.

Wasser

Im Geltungsbereich sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden. Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines wassersensiblen Gebietes. Diese sind durch den natürlichen Einflussbereich des Wassers geprägt, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.



Abb. 5: Wassersensible Bereiche, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 14.6.2019

Das Grundwasser steht wegen der Tieflage relativ hoch im Gelände an. Entsprechende technische Vorrichtungen zum Schutz vor eindringendem Grundwasser sind durch den Bauherrn zu prüfen und ggf. anzuwenden. Über eine Vorbelastung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag liegen keine Angaben vor.

Südlich, außerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Stillgewässer vor (Biotop-Nr. 7733-0010).

Klima und Luft

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Oberbayerisches Alpenvorland“. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt in Sulzemoos bei ca. 950 mm im Jahr.

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung). Die Unterschiede, die aufgrund der Bodennutzung vorhanden sind, werden besonders in Nächten mit klarem Himmel deutlich, wenn die Gegenstrahlung der Wolken fehlt und die Ausstrahlung des Bodens besonders hoch ist. Über Acker und Grünland entsteht nachts Kaltluft die der Geländeneigung folgend in tiefergelegene Gebiete fließt.

Das vorliegende Gebiet wird als Gartenfläche genutzt, auf denen nachts Kaltluft entstehen kann. Allerdings gibt es im Plangebiet aufgrund der leicht welligen Topographie und der benachbarten Bebauung keine ausgeprägten Kaltluftströme.

Die vorherrschende Windrichtung ist West bis Südwest. Angaben über die Luftschadstoffsituation liegen für den Untersuchungsraum nicht vor. Durch die windoffene, weiträumige Lage ist jedoch eine gute Durchlüftung gegeben.

Arten- und Lebensgemeinschaften

Den Lebensgemeinschaften im Geltungsbereich kommt im Sinne des Artenschutzes eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Der Untersuchungsraum stellt in der Umgebung eine teilweise strukturarme Agrarlandschaft dar, der Geltungsbereich selbst ist durch die intensive Grünlandnutzung geprägt. Das Plangebiet ist mit einzelnen Obstbäumen bestanden, deren ökologischer Wert wird aufgrund der geringen Stammdicken als (noch) gering eingestuft.

Die potentiell natürliche Vegetation des Planungsbereiches ist der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald.

Landschaftsbild

Die geplante Baufläche schließt direkt an vorhandene Bebauung an. Fuß-, Wander- oder Radwege sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund der Ortsrandlage besteht eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Landschaftsbildstörung durch auffällige Gebäude. Durch die Neuplanung kommt es zu keiner erheblichen Verschlechterung der Bestandssituation. Es wird eine Verbesserung der Durchgrünung im Süden durch die Obstbäume sichergestellt. Die geplante Bebauung schließt sich von der freien Landschaft aus betrachtet, an die vorhandene Bebauung an.

4. Planinhalte

4.1. Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Dafür finden sich im Ort geeignetere Standorte.

4.2. Maß der Nutzung

In der Umgebung, insbesondere im Norden und Nordwesten befinden sich Wohngebäude mit Grundflächen zwischen 130 m² und 225 m² sowie (ehem.) landwirtschaftliche Gebäude mit Grundflächen von mehr als 300 m². Das bestehende Wohngebäude auf der Fl.nr. 111/2 verfügt über eine Grundfläche von ca. 190 m².

Um eine dem Bestand angepasste Struktur beizubehalten und um den Übergang in die Landschaft möglichst organisch zu gestalten, wird für den geplanten Bauraum als Maß der Nutzung eine Grundfläche (GR) von 180 m² festgesetzt.

Im Bestand befinden sich bereits zwei Nebengebäude mit Grundflächen von ca. 72 m² und 46 m². Die bestehende Zufahrt nimmt eine Fläche von mindestens 315 m² ein. Durch den geplanten Neubau ist es erforderlich, den bestehenden Zufahrtsbereich nach Osten hin zu erweitern. Für den östlichen Teilbereich ist eine Überschreitungsmöglichkeit von zusätzlich 50% zur festgesetzten Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO ausreichend. Mit dieser Beschränkung soll einer unverhältnismäßigen Bodenversiegelung entgegengewirkt werden.

Die Höhenentwicklung ist durch die Festsetzung der Wandhöhe auf 6,3 m für den

Neubau begrenzt. Diese Höhenfestsetzung entspricht der Höhenentwicklung im umgebenden Baugebiet.

4.3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung werden nicht angeordnet. Der geplante Neubau steht diagonal zum bestehenden Hauptgebäude im Westen und dem dazugehörigen nördlich gelegenen Nebengebäude.

Der minimale Abstand zwischen dem Nebengebäude und dem Bauraum beträgt ca. 3 m (an der nord-westlichen Ecke des Bauraums). Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend geklärt, ob das Nebengebäude ein Gebäude ohne eigene Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO ist. Die mittlere Wandhöhe des geplanten Gebäudes ist nicht bekannt, ebenso wenig die Art der Nutzung (Garage inkl. Nebenräume, Nutzung des Dachraums, Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätte, etc.). Mit einer Grundfläche von ca. 72 m² liegt der Brutto-Rauminhalt jedoch über 50 m³.

Es besteht daher die Möglichkeit, dass sich die Abstandsflächen der bestehenden Gebäude und des geplanten Neubaus zumindest in Teilbereichen überdecken. Daher werden die Abstandsflächen über vermasste Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe und Dachneigung begrenzt die mögliche Höhenentwicklung. Die Belichtung und Belüftung ist an der Ortsrandlage für Neubau und Bestandsgebäude sichergestellt.

4.4. Brandschutz

Der Abstand zwischen dem bestehenden Nebengebäude (West) und dem festgesetzten Bauraum ist geringer als 5 m. Zur Sicherstellung des baulichen Brandschutzes sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Der bauliche Brandschutz kann beispielsweise über einen Fassadenrücksprung, eine entsprechende Grundrissorganisation in Kombination mit geeigneten Bauteilen (z.B. Brandwand ohne Öffnung) sichergestellt werden.

Der Abstand von der öffentlichen Straße zum geplanten Gebäude ist kleiner als 50m. Im weiteren Verfahren werden entsprechend Hinweise aus der Behördenbeteiligung ergänzt.

4.5. Belichtung und Belüftung

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung kann als gesichert angesehen werden. Das bestehende Nebengebäude ist nur eingeschossig und mit der Traufseite zum Bauraum orientiert. Ab einem Lichteinfall von 45° von Westen ist keine Verschattung auf der Westfassade des Neubaus durch das Nebengebäude zu erwarten. Der Neubau steht zudem zu drei Seiten (Norden, Osten, Süden) frei und kann Aufenthaltsräume entsprechend orientieren.

4.6. Erschließung, Abfallwirtschaft

Die Erschließung des neu entstehenden Hinterliegert ist durch die bestehende Zufahrt des Grundstücks gesichert. Die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutz-

wasserentsorgung sind über die bestehenden Leitungen auf dem Grundstück gesichert. Für den Fall einer Flurteilung ist die Erschließung des Hinterlieggers durch eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegende Fläche zu gewährleisten.

Im Plangebiet bestehen für Müllfahrzeuge keine Wendemöglichkeiten, daher ist durch die künftigen Bewohner bzw. Eigentümer sicherzustellen, dass die Müllbehälter zum Zeitpunkt der Abholung an die öffentliche Erschließungsstraße zu bringen sind.

4.7. Grünordnung

Die 5 Obstbäume im Süden sollen erhalten werden. Zur landschaftlichen Abgrenzung und als Minimierungsmaßnahme soll der südliche Grundstücksteil mit weiteren Obstbäumen begrünt werden. Damit wird eine naturschutzfachlich der Erhalt von Lebensräumen unterstützt.

4.8. Eingriffs-/Ausgleich-Regelung

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- sockellose Einfriedungen zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere
- Erhalt vorhandener Bäume
- Pflanzung heimischer und standortgerechter Gehölze

4.9. Spezieller Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 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 Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

4.10. Landwirtschaft

Der Geltungsbereich grenzt an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, wodurch es, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, zu Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen kommen kann. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen – während der landwirtschaftlichen Saisonarbeit – der Fall sein. Auf Grund des Standortes in einer ländlichen Gemeinde ist diese Belastung zu tolerieren.

Gemeinde: Sulzemoos, den

.....
Gerhard Hainzinger, Erster Bürgermeister