

Gemeinde

**Sulzemoos**

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

**Flächennutzungsplan  
30. Änderung**

Planung

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

Bearbeitung

Undeutsch

Aktenzeichen

SUL 1-30

Datum

24.01.2022 (Feststellungsbeschluss)  
05.07.2021 (Entwurf)  
05.07.2021 (Vorentwurf)  
01.03.2021 (Vorentwurf)

**Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

## 1. Vorbemerkung

Anlass für die Aufstellung der 30. Flächennutzungsplanänderung gab die hohe Nachfrage nach Eigenheimbebauung. Ziel der Gemeinde ist es, die Schaffung von Wohnflächen, insbesondere für Ortsansässige und Familien im Teilort Einsbach bauleitplanerisch zu ordnen und zu steuern.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 12.550 m<sup>2</sup> und liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Einsbach. Er beinhaltet die Flurnummern 155/6, 155/7, 155/8, 79/3, 79/4, 549 und eine Teilfläche der Flurnummer 79/2, alle Gemarkung Einsbach.

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

### Umweltbericht

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beachtet und die Untersuchungsergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dargestellt.

Das Plangebiet „Badfeld“ wurde bis vor kurzem durch eine Baumschule genutzt und weist daher einige Gehölzstrukturen auf. Das Plangebiet „Am Weiherweg“ wurde bisher landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt und ist gehölzfrei.

Gemäß Umweltbericht sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ und nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter „Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung“, „Arten, Biotope und biologische Vielfalt“, „Orts- und Landschaftsbild“ und „Mensch“ zu erwarten. Dagegen sind die Auswirkungen bei den Schutzgütern „Boden“ und „Fläche“ mittel, beim Schutzgut „Wasser“ mittel bis hoch erheblich.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden Begrünungsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung mit Gehölzgruppen, Vorgaben für private Gartenflächen, Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Anwohnerstraße im Badfeld) auf Ebene des Bebauungsplan festgesetzt. Die Ortsrandeingrünung ist auch in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Die bestehenden Erschließungen werden effektiv ausgenutzt.

Trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, vor allem durch den benötigten hohen Versiegelungsgrad, die gering verdichtete Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser), vermutlich vorhandenes hohes Schicht-/ Grundwasser sowie - nur im Plangebiet Badfeld - die Entfernung einiger Gehölze und die Störung der Sichtbeziehung zur nördlich gelegenen Kirche, negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt. Um diese zu kompensieren, sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Ausgleichsfläche von ca. 3.150 m<sup>2</sup> bis ca. 6.300 m<sup>2</sup> erforderlich.

Der Ausgleich wird auf der Flurnummer 306, Gemarkung Weitenried, Gemeinde Pfaffenhofen an der Glonn erbracht. Das Entwicklungsziel ist extensives, artenreiches Grünland und der Aufbau eines Waldrandes durch Sukzession über einen Zeitraum von 10 Jahren. Vorgesehen sind u.A. eine teilweise Neueinsaat mit autochthonem Saatgut und eine Initialpflanzung am Rettenbach. Damit werden die negativen Auswirkungen in der Gesamtbilanz ausgeglichen.

### Schallgutachten

Das Plangebiet „Badfeld“ ist durch den Verkehrslärm der Staatsstraße und den Betriebslärm der Baumschule vorbelastet. Das Plangebiet „Am Weiherweg“ ist geringfügig durch den Verkehrslärm der Staatsstraße vorbelastet. Den beiden parallel aufgestellten Bebauungsplänen wurden Schalltechnische Untersuchungen zugrunde gelegt und das Thema Lärm in den Begründungen der Pläne ausführlich behandelt.

### Geruchsgutachten

Beide Plangebiete sind durch geruchliche Emissionen zweier im Außenbereich liegender landwirtschaftlicher Hofstellen auf den Fl.Nrn. 540 und 553 vorbelastet. Daher wurden beiden parallel aufgestellten Bebauungsplänen Immissionsprognosen zur Ermittlung der Geruchsbelastung zugrunde gelegt und das Thema Geruch in den Begründungen der Pläne ausführlich behandelt.

## **3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Nach Erweiterung des Änderungsbereichs wurde die Auslegung des Vorentwurfs wiederholt.

### Stellungnahmen der Behörden

- Die Regierung von Oberbayern hat auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern verwiesen, nach dem den Erfordernissen des Flächensparens Rechnung getragen werden muss. Der Bedarf der Flächenneuanspruchnahme ist unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar darzulegen und die im gesamten Gemeindegebiet vorhandenen Reserveflächen dem Bedarf gegenüberzustellen. Die Gemeinde hat diese Nachweise in die Begründung aufgenommen, einschließlich einer tabellarischen Auflistung der Flächenpotenziale mit Status und Verfügbarkeit.
- Die Untere Naturschutzbehörde hat weitere Angaben zum Artenschutz (insbesondere zum Vorkommen von Reptilien und der Feldlerche) und eine Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen und -berechnung gefordert und das Landesamt für Denkmalpflege auf das im Bereich der Ausgleichsfläche vorhandene Bodendenkmal hingewiesen. Nach Rücksprache mit den beiden Behörden wurden die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen der Ausgleichsfläche angepasst. Die Begründung wurde um weitere Erläuterungen zum Artenschutz ergänzt.  

Auf Grund des kleinen Maßstabs kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes lediglich eine Spanne der notwendigen Ausgleichsfläche angegeben werden. Die genaue Berechnung wird auf Ebene der Bebauungspläne durchgeführt.
- Der Technische Umweltschutz im Landratsamt hat auf die Lärmbelastung durch die Baumschule hingewiesen. Daher wurde das Schallgutachten (Anlage zum Bebauungsplan „Badfeld“) ergänzt.
- Vom Staatlichen Bauamt Freising wurde eine Anpassung der Anbauverbotszone angemerkt. Dem wurde entsprochen.
- Die Handwerkskammer hat auf die Lage im wassersensiblen Bereich und zunehmende Extremwetterereignisse hingewiesen sowie darum gebeten, Entwick-

lungsspielraum für ansässige kleinere und mittelständische Handwerksbetriebe zu erhalten. Die Gemeinde hat dies im Rahmen der für die Bebauungspläne erstellten Gutachten (Schallgutachten und Baugrundgutachten zum Bebauungsplan „Badfeld“) berücksichtigt.

- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) vertritt die Ansicht, dass die Errichtung der geplanten Wohngebiete die weitere Entwicklung und langfristige Existenz eines Landwirts gefährdet. Die vom Landwirt angestrebten Betriebserweiterungen werden als sinnvoll und dienlich beurteilt, die notwendige Futterfläche wurde aus Sicht des AELF nachgewiesen.

Die Gemeinde muss feststellen, dass die Stellungnahme des Amtes auf überholten Tierzahlen basiert. Auch wird die notwendige Futterfläche nicht korrekt berechnet und es besteht für mehrere vom Landwirt angegebene Flächen kein Nutzungsrecht. Daher ist eine Neubewertung erforderlich.

Darüber hinaus besteht Unklarheit darüber, welche Anlagen und Nutzungsänderungen des Landwirts Antragsgegenstand sein sollen. Auch lässt sich die angestrebte Pensionspferdehaltung nur bedingt mit der auf dem Pferdehof ebenfalls bereits umgesetzten Wohnnutzung vereinbaren.

#### Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Abwägungsmängel hinsichtlich der Geruchs- und Lärmemissionen der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Höfe und der geplanten Betriebserweiterungen geltend gemacht.

Die Gemeinde hat das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, mit einer Stellungnahme zu den Lärmemissionen beauftragt. Gemäß dieser besteht keine Beeinträchtigung der bestehenden und geplanten Wohnbebauung.

Zur Ermittlung der Geruchsbelastung hat die Gemeinde Sulzemoos eine Immissionsprognose bei der Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegeben. Das Gutachten (vgl. Anlage zu den Bebauungsplänen „Am Weiherweg“ und „Badfeld“) analysiert den genehmigten IST-Zustand und verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten für die Hofstellen. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung der Bauleitplanung den genehmigten Bestand des betroffenen Landwirts nicht einschränkt und sich maßvolle Betriebserweiterungen an den bestehenden Hofstellen verträglich mit den Bauleitplanungen vereinbaren lassen.

Der Landwirt erwägt zur Betriebserweiterung einen Stallneubau auf der Flurnummer 545. Ein Hinderungsgrund für die Umsetzung des Stallneubaus ist der mit der Schweinehaltung verbundene Ammoniakemission auf die in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Baumschulflächen.

Die Gemeinde hat dem Landwirt die Flurnummer 539 angeboten, die direkt benachbart zu seinem bestehenden Hof liegt, sich gut für die Betriebserweiterung eignet und deutlich weniger Emissionskonflikte birgt. Darüber hinaus befinden sich weitere Alternativgrundstücke im Eigentum des Landwirts. In Anbetracht dieser alternativen Standorte ist es umso zumutbarer, dass der Landwirt erhöhte Auflagen des Geruchsschutzes umsetzen muss, sollte er eben doch so nah an den Siedlungsbereich heranrücken wollen. Aus diesen Gründen hält die Gemeinde an der Bauleitplanung fest.

#### 4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen stehen keine anderen, ausreichend großen und zusammenhängenden Flächen zur Verfügung. Flächenbedarf und vorhandene Reserveflächen beschreibt die Gemeinde ausführlich in der Begründung zur 30. Flächennutzungsplanänderung.

Gemeinde

Sulzemoos, den 16.02.2022



Erster Bürgermeister Johannes Kneidl