Gemeinde

Sauerlach

Lkr. München

Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 83
Historischer Ortskern

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 Dörr QS: Jäger

Aktenzeichen SAL 2-83

Plandatum 24.03.2026 (Entwurf)
16.12.2025 (Entwurf)
19.11.2024 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung ... 3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 3
2.1 Bauleitplanverfahren ... 3
2.2 Flächennutzungsplan ... 5
2.3 Baurecht nach § 34 BauGB ... 7
2.4 Abstandsflächensatzung ... 7
2.5 Stellplatzsatzung ... 7
2.6 Ortsgestaltungssatzung ... 7

3. Plangebiet ... 8
3.1 Lage ... 8
3.2 Nutzungen ... 9
3.3 Eigentumsverhältnisse ... 10
3.4 Erschließung ... 10
3.5 Flora / Fauna ... 10
3.6 Boden / Altlasten ... 10
3.7 Denkmäler ... 10

4. Städtebauliches Konzept ... 14

5. Planinhalte ... 15
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 15
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 18
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 23
5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ... 25
5.5 Bauliche Gestaltung ... 25
5.6 Verkehr und Erschließung ... 25
5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz ... 26
5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung ... 28
5.9 Immissionsschutz ... 29
5.10 Flächenbilanz ... 32

6. Anlagen ... 32

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlässlich mehrerer Bauvorhaben im Bereich der Wolfratshausener Straße, der Bahnhofstraße und der Kirchstraße beschloss die Gemeinde Sauerlach am 31.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 „Historischer Ortskern“, um im Geltungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, die vorhandenen Hofstrukturen und landwirtschaftlichen Nutzungen zu schützen sowie die Innenverdichtung zu steuern.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Sicherung des historischen Ortsbildes, mit großflächigen Gebäudekubaturen und denkmalgeschützten Höfen/ Gebäuden
- Sicherung des bestehenden Baurechtes und Steuerung der Nachverdichtung
- Freihaltung ortsbildprägender Freiräume und Gebäudeansichten von Bebauung und Konzentration des Baurechtes auf weniger sensible Bereiche
- Sicherung der bestehenden Nutzungsmischung aus Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe
- Regulierung der Zahl an Wohneinheiten, um eine Entwicklung im Einklang mit gemeindlicher Infrastruktur zu gewährleisten
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Vermeidung kleinteiliger untypischer Grundstücksparzellierungen
- Vermeidung eines Übergewichtes an Wohnnutzungen in einem traditionell landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Bereich

Zur Sicherung der Planungsziele erließ die Gemeinde Sauerlach aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), eine Satzung über eine Veränderungssperre mit Stand vom 07.06.2022 und deren 1. Änderung vom 16.12.2025. Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten, UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden oder das Abstandsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG betreffend Störfallbetriebe verletzt wird.

Der Bebauungsplan setzte eine Grundfläche von etwa 18.271 qm fest (GR gemäß Festsetzung A 3.1 = 16.338 qm; GR gemäß Festsetzungen A 3.1.1 und A 3.1.2 = 1.933). Mit Änderung des Geltungsbereiches im Laufe des Bauleitplanverfahrens (siehe unten) verringerte sich die Größe des Geltungsbereiches von 54.685 qm auf

42.235 qm. Folglich setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von etwa 13.954 qm fest (GR gemäß Festsetzung A 3.1 = 12.623 qm; GR gemäß Festsetzungen A 3.1.1 und A 3.1.2 = 1.331). Folgende Abbildung zeigt weitere Bebauungspläne im räumlichen Zusammenhang:

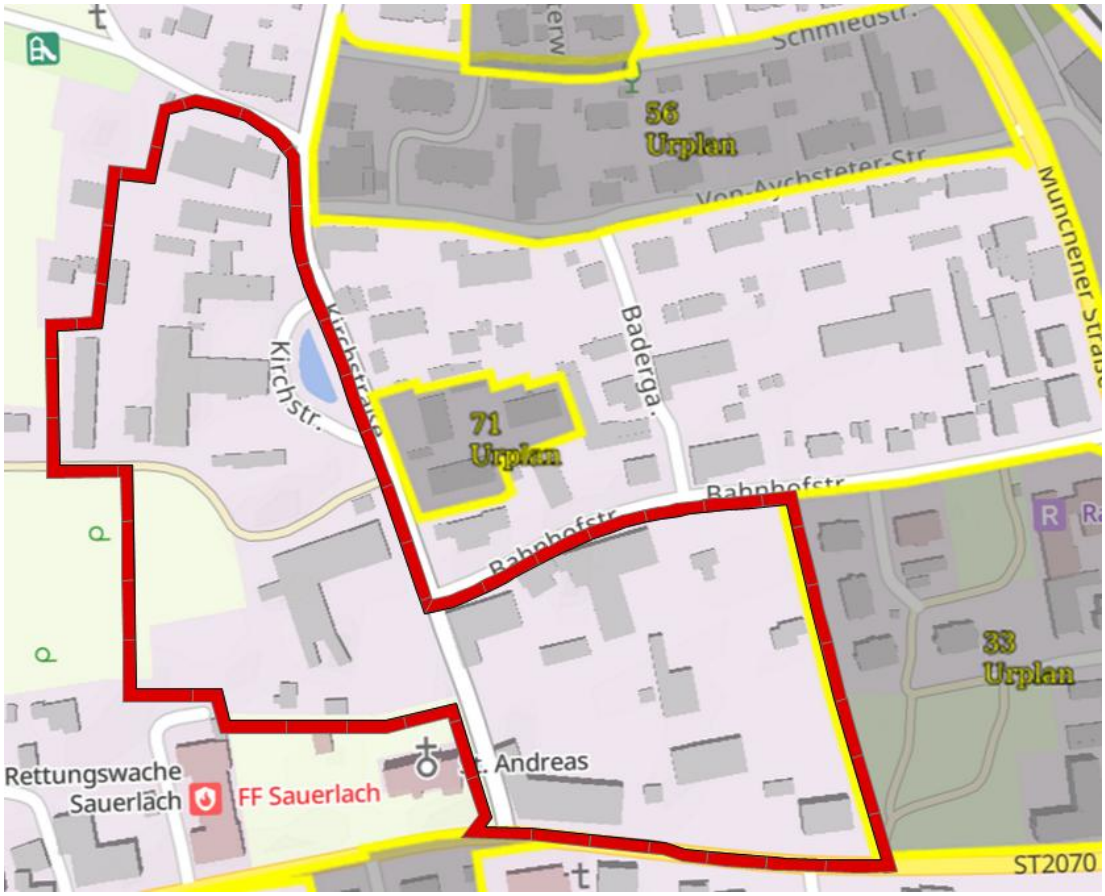


Abb. 1 Geltungsbereich (rot umrandet) und rechtskräftige Bebauungspläne (gelb umrandet) mit Beschriftung, unmaßstäblich; Quelle: BayernAtlas © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, vorausgesetzt es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt von insgesamt weniger als 20.000 qm, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Ein enger Zusammenhang lässt sich für die angrenzenden Bebauungspläne allein deswegen schon nicht herleiten, da der letzte angrenzende Bebauungsplan bereits im Jahr 2009 in Kraft getreten ist.

Mit Bekanntmachung vom 07.06.2022 wurde jedermann die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Außerdem konnte sich jeder über die allgemeinen Planungsziele und Planungszwecke informieren und Anregungen und/oder

Einwände gegen die Planung schriftlich oder zur Niederschrift einbringen. Hierzu lagen die Unterlagen vom 08.06.2022 bis einschließlich 11.07.2022 im Rathaus der Gemeinde Sauerlach aus.

Zusätzlich erfolgte in der Zeit vom 01.04.2025 bis 24.04.2025 eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie in der Zeit von 17.04.2025 bis 28.04.2025 eine frühzeitige Beteiligung des Landratsamtes München gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Am 11.09.2025 fand im Landratsamt München eine Besprechung zwischen Vertretern des Landratsamtes, der Gemeindeverwaltung Sauerlach, dem Planfertiger und Immissionsschutzgutachter statt zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise.

Kirchstraße 15 (Flurstück 149/1), 15a (Flurstück 149/2), 17a bis 17e (Flurstücke 147, 139/11 (TF), 147/8, 147/11, 147/7, 147/10, 147/6, 147/5, 147/3, 147/4 und 147/9), Deisenhofener Straße 2 (Flurstück 149), Kirchstraße 19 und 21 (Flurstück 145) sowie Kirchstraße 23 (Flurstücke 141 und 220) werden auf Empfehlung des Landratsamtes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen. Folgende Gründe liegen hierfür vor:

- Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ergeben sich unlösbare immissionsschutzrechtliche Konflikte im Bereich Kirchstraße 15, 15a, 17a bis 17e sowie Deisenhofener Straße 2. Die Festsetzung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes ist aufgrund der hohen Geruchsbelastung nicht möglich. Nach Gesprächen mit den ansässigen Landwirten ist eine zeitnahe Lösung der Problematik trotz Aussiedlung einer Hofstelle nicht zu erwarten.
- Die Nachverdichtung auf den Grundstücken Kirchstraße 15 und 15a sowie Kirchstraße 17a bis 17e hat sich bereits vollzogen und die weitere bauliche Entwicklung des verbleibenden Grundstücks am Ortsrand (Deisenhofener Straße 2) ist für die Erreichung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans nur von untergeordneter Bedeutung. Auch zeigte sich im Laufe des Bauleitplanverfahrens, dass die Festlegung einer GRZ im übrigen Plangebiet, v.a. dort, wo noch große ungeteilte Grundstücke vorhanden sind, angemessen erscheint, die Vorgehensweise jedoch im kleinteiligen Bereich der Doppel- und Reihenhäuser (Kirchstraße 17a bis 17e), wo keine Grundstücksteilungen mehr zu erwarten sind, an ihre Grenzen stößt.
- In den beiden Teilbereichen werden unterschiedliche Städtebauliche Ziele verfolgt: Im Süden der Erhalt der Nutzungsmischung Gewerbe, Landwirtschaft, Wohnen im Zentrum von Sauerlach; Im Norden: Entwicklung eines Wohnstandortes in Zentrumsnähe

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) erfolgte vom 28.01.2026 bis einschließlich 01.03.2026.

2.2 Flächennutzungsplan

Die digitale Fassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans einschließlich der rechtswirksamen Änderungen 1 – 4 mit Stand vom Mai 2006 stellt das Plangebiet als Dorfgebiet dar. Lediglich die östlichsten Baugrundstücke sind als Wohnbaufläche dargestellt (siehe folgende Abbildung).

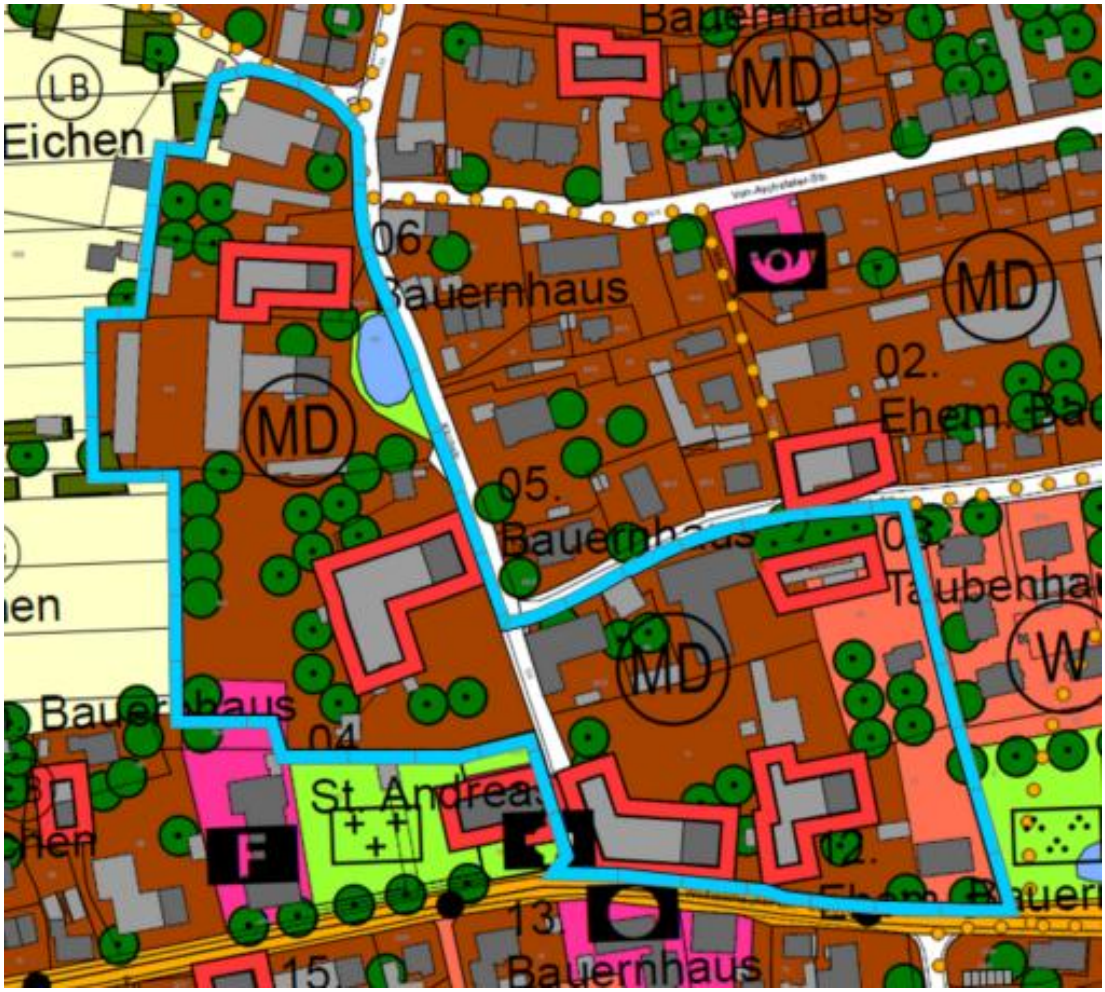


Abb. 2 Ausschnitt aus der digitalen Fassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit blauer Umrandung des Plangebietes, ohne Maßstab

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB *„kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“*

Abweichungen zwischen den festgesetzten Nutzungen des Bebauungsplans und Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich zwischen Bahnhofstraße und Wolfratshausener Straße, wo abweichend vom Flächennutzungsplan statt eines Dorfgebietes ein Mischgebiet festgesetzt wird. Das denkmalgeschützte Nebengebäude des Bauernhauses „Melcherhans“ ist abgerissen. Auch die übrigen Nebengebäude werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die Festsetzung als Mischgebiet spiegelt den Bestand und die angestrebte Entwicklung wider.

In erster Baureihe entlang der Bahnhofstraße wird auf Flurstück 80/2 ein Mischgebiet festgesetzt. Hierin spiegelt sich die Mischnutzung des gesamten Straßenzuges. Einzelne Wohngebäude sind dennoch möglich, ohne den Charakter des Mischgebietes zu verändern, und stehen im Bereich des Flurstücks 80/2 in Übereinstimmung mit der Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan.

Da die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung der in diesem Bereich des Dorfgebietes befindlichen Hofstellen nicht mehr vorhanden und nicht mehr beabsichtigt ist,

wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes vollzogen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist nicht erforderlich. Die Änderung der Nutzung erfolgt im Wege der Berichtigung.

2.3 Baurecht nach § 34 BauGB

Im gesamten Gebiet regelt sich das Baurecht bisher nach dem § 34 BauGB. Somit richten sich Neubauten bisher nach der Eigenart der näheren Umgebung, d.h. nach Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut wird.

Der Bebauungsplan bildet das bestehende Baurecht ab und steuert dieses zur Wahrung der städtebaulichen Ziele.

2.4 Abstandsflächensatzung

Für das Plangebet ist die „Satzung der Gemeinde Sauerlach über die Tiefe der Abstandsflächen“ (Abstandsflächensatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden (derzeit Fassung vom 26.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021).

Der Bebauungsplan trifft eine Reihe von abweichenden Festsetzungen, die örtlichen Gegebenheiten geschuldet sind und der Wahrung der Städtebaulichen Ziele in der besonderen baulichen Situation des historischen Ortskerns dienen.

2.5 Stellplatzsatzung

Für das Plangebet ist die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder der Gemeinde Sauerlach“ (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden (derzeit Fassung vom 01.07.2025, in Kraft getreten am 01.08.2025).

Der Bebauungsplan trifft nur wenige von der Stellplatzsatzung abweichende Festsetzungen, die örtlichen Gegebenheiten geschuldet sind.

2.6 Ortsgestaltungssatzung

Für das Plangebet ist die „Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Sauerlach“ (Ortsgestaltungssatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden (derzeit Fassung vom 01. 07. 2025, in Kraft getreten am 01.10.2025).

Der Bebauungsplan trifft nur wenige von der Ortsgestaltungssatzung abweichende Festsetzungen, die örtlichen Gegebenheiten geschuldet sind, ~~und~~ der Wahrung der Städtebaulichen Ziele in der besonderen baulichen Situation des historischen Ortskerns dienen sowie der Vereinheitlichung von Begrifflichkeiten des Bebauungsplans und der Ortsgestaltungssatzung dienen.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt westlich der Kirchstraße, zwischen Deisenhofener Straße im Norden und der katholischen Kirche St. Andreas im Süden, sowie östlich der Kirchstraße zwischen Bahnhofstraße im Norden und Wolfratshausener Straße im Süden. Es umfasst einen Teilbereich des Ortskerns, der sich auszeichnet durch eine hohe Dichte an aktiven und brachgefallenen Hofstellen. Im Gegensatz zu angrenzenden Gebieten hat sich noch keine Nachverdichtung in Form kleinteiliger Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern vollzogen.

Folgende Luftbildaufnahme zeigt das Plangebiet mit roter Umgrenzung:

Abb. 3 Plangebiet mit roter Umgrenzung, ohne Maßstab, Quelle: DOP40/2023 © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Gelände ist weitgehend eben. Lediglich westlich der Kirchstraße besteht ein leichter Geländesprung zwischen dem Niveau der Ortsstraße und den höher gelegenen Baugrundstücken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 139/10, Teilstück aus 233, Teilstück aus 157, Teilstück aus 151, Teilstück aus 155, 139/8, 161, Teilstück aus 159, 164/2, 164/3, 163, Teilstück aus 164, Teilstück aus 139, 81/2, 81, 80, 74, 77, 77/1, 74/1, 77/2 der Gemarkung Sauerlach.

3.2 Nutzungen

Folgende Abbildung visualisiert die Ergebnisse der Bestandsaufnahme:

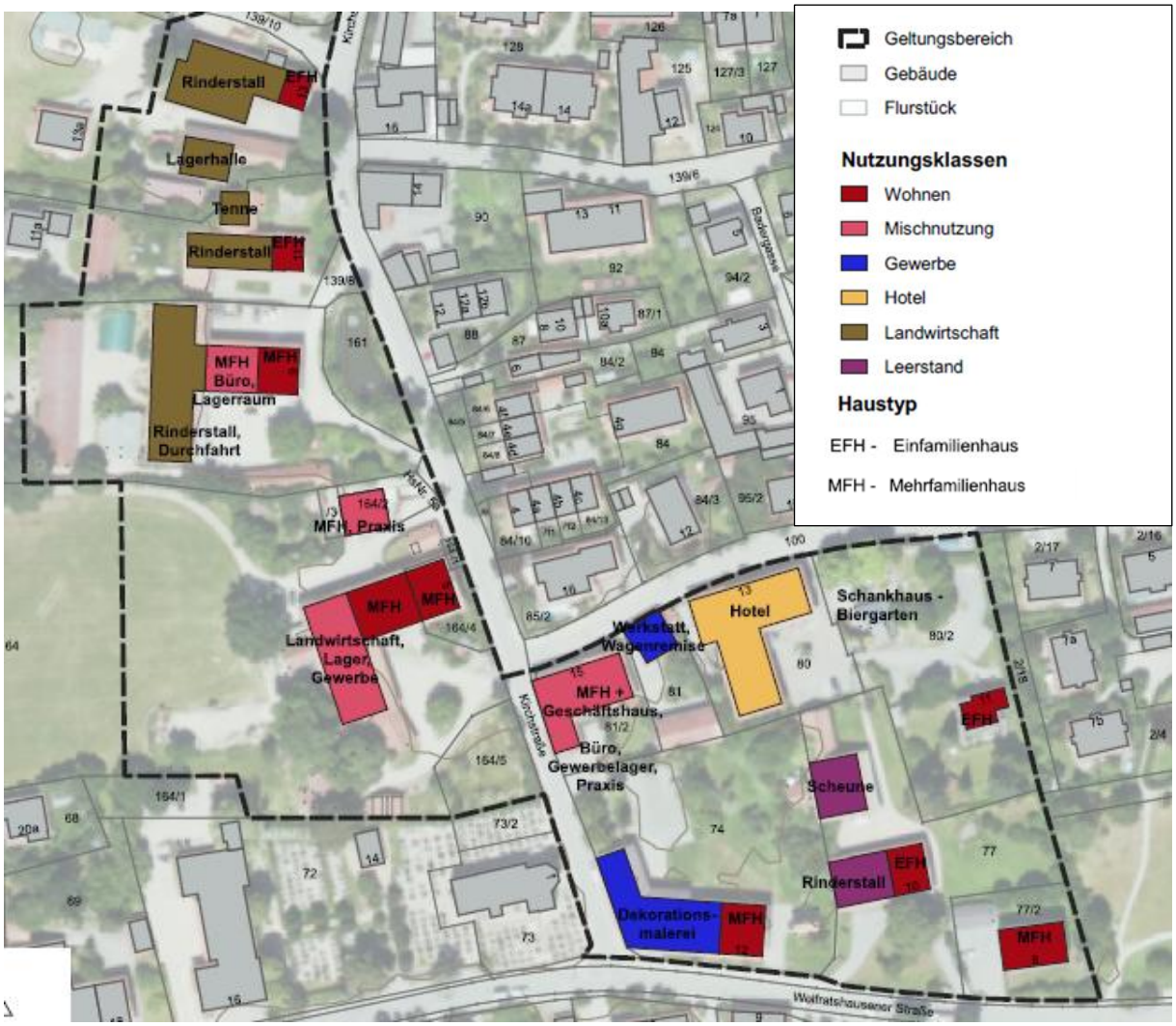


Abb. 4 Bestandsanalyse Karte 1 „Nutzungen – Haustyp“, ohne Maßstab, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Durch Auswertung von Bauakten und im Rahmen einer Ortsbegehung wurden die genehmigten und die bestehenden Nutzungen aufgenommen. Hierbei zeigte sich eine schwerpunktmäßige Verteilung folgender Nutzungen:

- Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe zwischen Deisenhofener Straße und St. Andreas
- Gewerbe, Wohnen und Leerstand zwischen Bahnhofstraße und Wolfratshausener Straße

Im näheren Umfeld des Plangebietes ist vorwiegend Wohnnutzung vorzufinden. Lediglich südlich der Wolfratshausener Straße findet sich auch gewerbliche Nutzung.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Nahezu sämtliche Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz. Lediglich westlich der Kirchstraße befinden sich die Grünfläche mit historischem Löschteich im Eigentum der Gemeinde.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Wolfratshausener Straße. Hierbei handelt es sich um die Staatsstraße St 2070 mit kurzer Anbindung an die Autobahn A8. ~~Lediglich~~ Die Wolfratshausener Straße 8, 10 und 12 ~~wird~~ werden hierüber erschlossen. Die übrigen Baugrundstücke liegen an wichtigen örtlichen Straßen, von denen die Kirchstraße eine besondere Bedeutung für den innerörtlichen Verkehr trägt. Im Mündungsbereich der Kirchstraße in die Staatsstraße ist das freizuhaltende Sichtdreieck in der Planzeichnung eingetragen.

Alle Teile des Plangebietes liegen in einer Entfernung von etwa 5 bis 10 Minuten Fußweg zum Bahnhof Sauerlach. Dort verkehrt im Takt von 20 Minuten die S-Bahn der Linie 3 zwischen München und Holzkirchen.

Am Südende der Kirchstraße liegt zudem die Bushaltestelle „Sauerlach-Kirche“. Der Bus der Linie 226 verkehrt dort etwa stündlich zwischen Sauerlach und Deisenhofen.

Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind im Plangebiet vorhanden.

3.5 Flora / Fauna

Bei den Freiflächen des Plangebietes handelt es sich um intensiv genutzte Gärten bzw. Flächen im funktionellen Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben.

3.6 Boden / 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

3.7.1 Bodendenkmäler

Südlich des Plangebietes liegt im Bereich der katholischen Kirche St. Andreas das Bodendenkmal mit der Nummer D-1-8035-0082 gemäß bayerischem Denkmalatlas. Es handelt sich dabei um untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der katholischen Pfarrkirche St. Andreas und ihrer Vorgängerbauten. Aufgrund der aktuellen Abgrenzung des Bodendenkmals ist von keinen Beeinträchtigungen durch Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes auszugehen. Im Nahbereich ist bei Bodenarbeiten jedoch besondere Vorsicht geboten.

3.7.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 6 Baudenkmäler.

Baudenkmal Nr. D-1-84-141-6 (Kirchstraße 11):

Kurzbeschreibung: Wohnteil des Einfirsthofes, sog. Beim Schlehhuber, zweigeschossiger Blockbau mit flachem Satteldach, 1. Viertel 18. Jh., Dachaufbau und umlaufende Laube 19./20. Jh.

Abb. 5 Schlehhuber; Quelle: Bayerischer Denkmalatlas © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Baudenkmal Nr. D-1-84-141-5 (Kirchstraße 5):

Kurzbeschreibung: Hakenhof, sog. Beim Schwarzhuber, zweigeschossiger Satteldachbau mit Kniestock, Wohnteil mit Putzgliederungen, Eisenbalkonen und Giebelzier, 1878

Abb. 6 Schwarzhuber; Quelle: Bayerischer Denkmalatlas © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Baudenkmal Nr. D-1-84-141-13 (Wolfratshausener Straße 12):

Kurzbeschreibung Hauptgebäude: Einfirsthof, sog. Beim Lindmaier, verputzter zweigeschossiger Satteldachbau mit ausgebautem Kniestock, bemalten Giebelbalkonen mit Balustern und geschnitzter Haustür, 1842

Abb. 7 Lindmaier; Quelle: Bayerischer Denkmalatlas © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Baudenkmal Nr. D-1-84-141-13 (Wolfratshausener Straße 12):

Kurzbeschreibung Nebengebäude: erdgeschossiger Satteldachbau, massiv, gleichzeitig; Einfriedung, massiv mit Schindelbedachung, Anfang 20. Jh.

Abb. 8 Quelle: Bayerischer Denkmalatlas © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Baudenkmal Nr. D-1-84-141-12 (Wolfratshausener Straße 10)

Kurzbeschreibung: Ehem. Bauernhaus, sog. Beim Melcherhans, zweigeschossige verputzte Einfirstanlage mit flachem Satteldach, Balkonen mit Aussägearbeiten und am Wirtschaftsteil Bundwerk, 2. Viertel 19. Jh.

Abb. 9 Melcherhans; Quelle: Bayerischer Denkmalatlas © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Baudenkmal Nr. D-1-84-141-3 (Bahnhofstraße 13)

Kurzbeschreibung: Taubenhaus, zweigeschossiges Wohnhausmodell mit Satteldach auf Ständer mit Ziersägefächern, Holz, Mitte 19. Jh.

Abb. 10 Quelle: Bayerischer Denkmalatlas © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Der Status als Baudenkmal bot in der Vergangenheit keinen ausreichenden Schutz. Als zusätzlichen Schutz bildet die Gemeinde durch das im gegenständlichen Plan geregelte Baurecht die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude ab. Durch die Lenkung von Baurecht können Wirkräume denkmalgeschützter Gebäude freigehalten werden.

Südlich des Plangebietes liegt das Baudenkmal mit der Nummer D-1-84-141-4 gemäß Denkmalatlas. Es handelt sich dabei um die katholische Kirche St. Andreas.

Abb. 11 St. Andreas; Quelle: Bayerischer Denkmalatlas © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Durch die Regelung des bestehenden Baurechts ruft der Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf den Wirkraum des denkmalgeschützten Gebäudes hervor.

4. Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan zugrunde liegen die Städtebaulichen Entwürfe Variante 1 und Variante 2 des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (siehe folgende Abbildungen). Beide wurden in der Gemeinderatssitzung vom 18.06.2024 erörtert. Während Variante 1 das bestehende Baurecht berücksichtigt, bildet Variante 2 im Wesentlichen die bis dato aktuellen Bauvorhaben der Grundstückseigentümer ab. Der Gemeinderat gab keiner der beiden Varianten den Vorzug. Der gegenständliche Bebauungsplan schafft – soweit möglich – den Rahmen für die Umsetzung beider Varianten.

Abb. 12 Städtebaulicher Entwurf Variante 1, unmaßstäblich

Abb. 13 Städtebaulicher Entwurf Variante 2, unmaßstäblich

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Nutzungsart

Für die Anwesen Kirchstraße 5, 9, 11 und 13 liegt eine landwirtschaftliche Nutzung im Haupterwerb vor. Es findet die Haltung von Rindern, Pferden, Schafen und Gänsen statt. ~~Der~~ Die Eigentümer von Kirchstraße 13 und Kirchstraße 9 vollziehen derzeit die Aussiedlung der Hofstelle. Hierfür wurden bereits Bauanträge genehmigt und neue Gebäude errichtet. ~~Eine Umnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude im Innenbereich hat noch nicht stattgefunden.~~ Eine Umnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude zu gewerblichen Zwecken ist bereits teilweise vollzogen und geplant. Im Dorfgebiet befindet sich zudem eine Schreinerei. Der Teilbereich des Plangebietes südlich der Deisenhofener Straße und westlich der Kirchstraße wird daher als Dorfgebiet festgesetzt. Dies dient der Sicherung des traditionellen dörflichen Charakters. Die landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke westlich der Kirchstraße entspricht ausdrücklich den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Durch die Festsetzung eines

Dorfgebietes wird einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe entgegengewirkt. Traditionelle Nutzungen können gewahrt werden und stehen im Einklang mit dem Erhalt des historischen Ortsbildes, ortsbildprägender Freiräume, Gebäudeansichten und -kubaturen. Die Untergliederung in MD1 und MD2 erfolgt aufgrund des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (siehe Punkt 5.2).

Entlang der Bahnhofstraße und im Bereich der Anwesen Wolfratshausener Straße 10 und 12 jeweils mit rückwärtigen Bereichen wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Bereits im Mischgebiet vorhanden sind folgende Nutzungen:

MI1: eine Dekorationsmalerei, eine Künstlerschmiede/Werkstatt, eine Wagenremise, ein Büro, ein Gewerbelager und eine Praxis sowie 13 Wohnungen
Ein ehemaliger Stall steht derzeit leer. Eine Teilfläche ist derzeit noch unbebaut.

MI2a und MI2b: ein Hotel/Gasthof mit Biergarten

Die Gemeinde möchte in diesem Bereich, der aufgrund seiner zentralen Lage und Nähe zum Bahnhof eine Versorgungsfunktion trägt, den Charakter eines Mischgebietes erhalten. Wohnen und Gewerbe sollen im gesamten Mischgebiet (MI1 + MI2) weiterhin in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stattfinden. Die Untergliederung in MI1 und MI2 erfolgt aufgrund unterschiedlicher Vorgaben zur Zahl der Wohneinheiten und der Nutzungsart. Im Bereich von MI2 (Hotel/Gasthof mit Biergarten) werden keine Wohneinheiten zugelassen. Der östliche Teilbereich des bestehenden Biergartens soll kurzfristig bebaut werden. Mittels des MI2 möchte die Gemeinde auf der verbleibenden Fläche die Nutzung als Hotel und Gasthof (MI2a) mit Biergarten (MI2b) sichern.

Eine Überprüfung durch den PV ergab, dass sich das Mischungsverhältnis im MI1 mit MI2 derzeit folgendermaßen darstellt: Etwa 70 % der Geschossfläche werden gewerblich genutzt, etwa 30 % für Wohnungen. Auf den noch unbebauten Flächen bestehen derzeit lediglich Pläne bzw. Vorüberlegungen für die Errichtung von Wohnhäusern, sodass sich das Mischungsverhältnis im Bereich MI1 und MI2 künftig etwa folgendermaßen darstellt: Etwa 40 % der Geschossfläche werden gewerblich genutzt, etwa 60 % für Wohnungen.

Die übrigen Baugrundstücke zwischen Bahnhofstraße und Wolfratshausener Straße werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entsprechen damit der vorhandenen und geplanten sowie den außerhalb des Plangebietes angrenzenden Nutzungen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur katholischen Kirche St. Andreas und dem zugehörigen Friedhof sollen im gesamten Plangebiet keine Vergnügungsstätten zugelassen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sollen darüber hinaus keine Tankstellen und Gartenbaubetriebe zugelassen werden. Hierfür stehen das Dorf- und Mischgebiet bzw. das nahe befindliche Gewerbegebiet zur Verfügung.

Wohneinheiten

Städtebaulicher Grund für eine Festlegung einer Obergrenze an Wohneinheiten ist die Möglichkeit, hierdurch den im Baugebiet verursachten Quellverkehr auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Anhand eines aktuellen Bauantrages im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann die Bedeutung der Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten ermessen werden.

Geplant sind 22 Wohneinheiten auf einer Fläche von 2.997 qm.

Daraus ergibt sich eine Wohneinheit pro 136 qm.

Übertragen auf das gesamte Plangebiet ergibt sich somit eine Zahl an Wohneinheiten von 297 Wohneinheiten (= 40.440 qm / 136 qm). Dies entspricht einer Mehrung der Zahl an Wohneinheiten um 251 bzw. einer prozentualen Mehrung von etwa 546 % bei einem Ausgangswert von 46 bestehenden Wohneinheiten.

Bei nur 3 Fahrbewegungen pro Tag ergeben sich bereits 753 zusätzliche Fahrten.

Bereits jetzt gibt es im Bereich der Kirchstraße Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch Verkehrslärm. Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in diesen Bereichen Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden erforderlich.

Darüber hinaus möchte die Gemeinde sicherstellen, dass die Kapazitäten der Kirchstraße als örtlicher Straße mit Anschluss an die Staatsstraße St2070 (Wolfratshausener Straße) nicht überschritten werden.

Durch die Beschränkung der Wohneinheiten lässt sich der Quellverkehr um mehr als die Hälfte reduzieren.

Darüber hinaus wird – den städtebaulichen Zielen entsprechend – die Zahl der Wohneinheiten reguliert, um ein Übergewicht an Wohnnutzungen in traditionell landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Bereichen zu vermeiden. Der Entstehung von zahlreichen Kleinappartements soll in diesem Zusammenhang entgegengewirkt werden.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten erfolgt zur Förderung der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung im Gebiet. Eine künftige Wertschöpfung der Gebäude kann somit am besten erfolgen, wenn auch eine gewerbliche Nutzung einen bedeutenden Teil an der Gesamtnutzung des Gebäudes ausmacht.

Maßgeblich für die Bestimmung der Dichte an Wohneinheiten sind aktuell umgesetzte Bauvorhaben im näheren Umfeld (Bahnhofstraße 7 – 7b) sowie die im Gebiet vorhandenen Zahlen an Wohneinheiten. Mit Ausnahme von wenigen Ausreißern, deren genehmigte Zahl an Wohneinheiten jedoch durch den gegenständlichen Bebauungsplan gesichert wird, orientieren sich die Werte im Allgemeinen Wohngebiet an der bisher zulässigen maximalen Dichte der Wohneinheiten.

Ausgehend von der Dichte der zulässigen Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt unter Berücksichtigung genehmigter Zahlen an Wohneinheiten eine Abstufung gegenüber dem Mischgebiet und dem Dorfgebiet. Während im Allgemeinen Wohngebiet in Wohngebäuden eine Wohneinheit pro 150 qm Grundstücksfläche zulässig ist, wird der Wert der zulässigen Wohneinheiten im Mischgebiet halbiert auf

eine Wohneinheit pro 300 qm Grundstücksfläche, da die Gemeinde dort ein Gleichgewicht aus Wohn- und gewerblicher Nutzung anstrebt. Eine weitere Abstufung erfolgt im Dorfgebiet, wo – ebenfalls unter Berücksichtigung bereits genehmigter Wohneinheiten – aufgrund des hohen Flächenbedarfs der landwirtschaftlichen Nutzung lediglich ein Wert von einer Wohneinheit in Wohngebäuden pro 400 qm Grundstücksfläche zugelassen wird. Hiervon abweichend wird aufgrund der initiierten Umnutzung der Hofstelle auf Flurstück 159 – aber auch im übrigen MD1 – zu gewerblichen Zwecken, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten im MD1 festgelegt auf 1/300 qm. Hierdurch können die großen bestehenden Baukörper besser ausgenutzt werden.

Allgemeine Zulässigkeit für nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Das Allgemeine Wohngebiet befindet sich im Nahbereich gemischt genutzter Gebiete, u.a. mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes, nicht störenden Gewerbebetrieben und dem Rathaus. Im Allgemeinen Wohngebiet können diese Nutzungen i.d.R. nur ausnahmsweise zugelassen werden. Da die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Übergang zwischen den bahnhofsnahen gemischt genutzten Gebieten und ruhigeren Wohngebieten im weiteren Umfeld bilden, sollen diese Nutzungen allgemein zulässig sein. Eine Entwicklung in Richtung Mischgebiet ist dadurch nicht zu erwarten. Vielmehr soll hierdurch dem allgemeinen Trend einer Entmischung der Nutzungen im Zentrum von Sauerlach, mit einem deutlichen Trend hin zum Wohngebiet, entgegengewirkt werden.

Ausschluss Zulässigkeit für nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Um den Durchgangsverkehr entlang der Hauptstraßen zu konzentrieren, wird in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstelle“ ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Gartenbaubetriebe“. Diese sind bevorzugt auf den großflächigen Grundstücken im Dorfgebiet unterzubringen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gemeinde hat das realisierte Baurecht anhand von Bauakten und einer Ortseinsicht tabellarisch erfasst. Aus dem baulichen Bestand ließen sich für das Gesamtgebiet Parameter ableiten, die für die Beurteilung des Einfügebotes relevant sind und damit das Baurecht definieren. Bei der Festlegung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich die Gemeinde jeweils an den gebietsweisen Höchstwerten, sondert aber deutlich abweichende Einzelwerte aus (städtebauliche Ausreißer). Auch für die städtebaulichen Ausreißer ist jedoch kein Baurechtsentzug anzunehmen, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung in diesem Fall den baulichen Bestand abbildet. Zum Schutz ortsbildprägender Freiräume und Gebäude steuert die Gemeinde das Baurecht. Hierfür sind die Verwendung einer Grundflächenzahl und das Zusammenspiel aus Baulinien einerseits und großen Baufeldern andererseits zweckdienlich.

Grundflächenzahl für Hauptgebäude

Die festgesetzte Grundflächenzahl richtet sich nach der jeweils gebietsweise vorhandenen maximalen baulichen Dichte. Sie gilt grundstücksbezogen, wobei Knödellinien (Planzeichen Nr. 15.14 gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung 1990) als Grundstücksunterteilungen fungieren. Für das gesamte Gebiet konnte eine Grundflächenzahl von 0,30 als maßgeblicher Wert ermittelt werden. Einzelne hiervon abweichende Ausreißer liegen vor im Bereich von Kleinstgrundstücken (164/2 und 164/3) und übermäßig stark verdichteten Grundstücken (81/2) sowie im Sonderfall MI2 Hotel mit Biergarten.

Die Grundflächenzahl von 0,80 im MI2b bezieht sich auf den Biergarten und das Schankhaus als bauliche Hauptanlagen. Die vergleichsweise hohe GRZ von 0,40 im MI2a ist begründet durch die Unterteilung des MI2. Hierdurch entsteht im MI2a ein verhältnismäßig kleines Baugrundstück als Bezugsraum für die Hauptanlage Hotel.

Folgende Tabelle visualisiert, welche Parameter als maßgeblich bewertet wurden für die Ableitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß Bebauungsplan und in welchen Gebieten städtebauliche Ausreißer identifiziert wurden. Der Städtebauliche Entwurf Variante 1 diente in diesem Zusammenhang zur Plausibilisierung der festgelegten Werte. Ausreißer wurden jeweils gemäß dem Bestand festgesetzt.

Kategorie	Gebiet	GRZ - Bestand	GRZ - Bewertung	GRZ - Planung
Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern	WA	0,19	Spitzenwert	0,30
Mischgebiet mit Wohn- und Geschäftshäusern	MI1	0,26	Spitzenwert	0,30
Mischgebiet mit Wohn- und Geschäftshäusern	MI1	0,41	Ausreißer	
Mischgebiet mit Hotel	MI2a	0,39	Sonderfall	0,40
Mischgebiet mit Biergarten	MI2b	0,10	Sonderfall	0,80
Dorfgebiet	MD	0,34	Ausreißer	
Dorfgebiet	MD	0,30	Spitzenwert	0,30

Grundfläche für Vordächer, Balkone und Terrassen

Zusätzlich wird eine Grundfläche für Vordächer, Balkone und Terrassen festgesetzt, die sich in den jeweiligen Gebieten am Bestand orientiert. In Einzelfällen nimmt die Summe der Grundflächen von Vordächern, Balkonen, Terrassen und Außentreppen

einen höheren Anteil an der Gesamtgrundfläche ein. Die im gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzte „Gesamtgrundfläche“ unterschreitet jedoch in keinem Fall die genehmigte Grundfläche von Bestandsgebäuden mit ihren Vordächern, Balkonen, Terrassen und Außentreppen.

Für Neubauten werden im sensiblen Bereich des historischen Ortskerns aus gestalterischen Gründen keine Außentreppen mehr zugelassen.

Gesamt-Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden. Grundlegend für die Bestimmung der Überschreitungsmöglichkeiten in den einzelnen Teilbereichen des Plangebietes sind der Bestand sowie eine Analyse des künftigen Bedarfes. Folgende Rechnung liegt der maximalen Gesamt-Grundflächenzahl zugrunde:

- zulässige Grundfläche der Hauptgebäude +
- zulässige Grundfläche für Vordächer, Balkone und Terrassen +
- Flächenbedarf für Stellplätze gemäß bestehender Wohneinheiten, aber mindestens 8 oberirdische Stellplätze oder Anzahl genehmigter Stellplätze +
- Flächenbedarf für zulässige Tiefgaragenzufahrten +
- Flächenbedarf für weitere erforderliche unterirdische Stellplätze gemäß geplanter Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten von 40 qm Nutzungsfläche bei Sonderbetrachtung Hotel und Außengastronomie (unter der Annahme, dass Tiefgaragen zu 2/3 unter dem Hauptgebäude Platz finden) +
- grafisch ermittelte Fläche für interne Erschließung auf Basis der Städtebaulichen Entwürfe +
- Flächen für bestehende Garagen/Nebengebäude =

erforderliche Gesamt-Grundflächenzahl unter Einhaltung eines Maximalwertes von 0,80.

Durch die Vorgaben kann sichergestellt werden, dass die Versiegelung insgesamt durch den Stellplatzbedarf nicht übermäßig erhöht wird und gleichzeitig bestehende oberirdische Stellplätze erhalten werden können sowie aufgrund bestehender Wohneinheiten nicht die Verpflichtung zur Errichtung einer Tiefgarage entsteht. Darüberhinausgehender Bedarf an Stellplätzen ist über die Errichtung von Tiefgaragen zu decken. Diese sind – soweit sie nicht vollständig – unter anderen Gebäuden errichtet werden können, mit Oberboden zu bedecken und zu begrünen. Unterirdische Stellplätze leisten somit einen Beitrag zum Erhalt der Bodenfunktionen und für ein besseres Mikroklima.

Abweichungen von den gebietsweise ermittelten rechnerischen Werten wurden lediglich zugelassen für das Kleinstgrundstück 164/2 und 164/3.

Vollgeschosse und Wandhöhen

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Wandhöhen orientiert sich in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplans an den jeweils maßgeblichen Bestandsgebäuden im Plangebiet sowie der näheren Umgebung.

Folgende Tabellen visualisieren, welche Parameter als maßgeblich bewertet wurden für die Ableitung der zulässigen Vollgeschosse und Wandhöhen gemäß Bebauungsplan und in welchen Gebieten städtebauliche Ausreißer identifiziert wurden. Ausreißer wurden jeweils gemäß dem Bestand festgesetzt.

Kategorie	Gebiet	Vollgeschosse	Vollgeschosse - Bewertung	Vollgeschosse - Planung
Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern	WA	III	Ausreißer	I
Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern	WA	II	Spitzenwert	II
Mischgebiet mit Wohn- und Geschäftshäusern	MI1	II+D	Spitzenwert	III
Mischgebiet mit Hotel	MI2a	II+D	I	III
Mischgebiet mit Biergarten	MI2b	I	I	I
Dorfgebiet	MD1	II+D	Spitzenwert	III
Dorfgebiet	MD1	II+D	I	I
Dorfgebiet	MD2	II	Spitzenwert	II

Kategorie	Gebiet	Wandhöhe	Wandhöhe - Bewertung	Wandhöhe - Ergebnis
Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern	WA	9,2	Ausreißer	9,2
Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern	WA	6,3	Spitzenwert	6,6
Mischgebiet mit Wohn- und Geschäftshäusern	MI1	8,6	Ausreißer	8,6

Mischgebiet mit Wohn- und Geschäftshäusern	MI1	7,8	Spitzenwert	8,0
Mischgebiet mit Hotel	MI2a	7,9		8,0
Mischgebiet mit Biergarten	MI2b			
Dorfgebiet	MD1	8,0	Spitzenwert	8,0
Dorfgebiet	MD2	6,8	Spitzenwert	6,8

Insgesamt wird durch den Bebauungsplan folgende Abstufung der Gebäudehöhen und Vollgeschosszahlen definiert:

Der Kernbereich des Plangebietes umfasst das südöstliche Dorfgebiet (MD1) und das gesamte Mischgebiet. Er ist geprägt von überdurchschnittlich hohen Gebäuden. Die Zahl der Vollgeschosse wird daher auf maximal 3 und die Wandhöhe auf maximal 8,0 m festgesetzt.

An den Kernbereich grenzt im Nordwesten das MD2, welches den Übergang zur freien Landschaft und zum nördlich angrenzenden Wohngebiet bildet. Entsprechend den Bestandsgebäuden werden maximal II Vollgeschosse und eine maximale Wandhöhe von 6,8 m geregelt.

Die übrigen Teilbereiche des Plangebietes befinden sich in einem Übergangsbereich zur benachbarten Bebauung. Die Wandhöhen und Zahlen der Vollgeschosse werden entsprechend dem baulichen Bestand und der umgebenden Bebauung außerhalb des Plangebietes geregelt, die im Vergleich zum Kernbereich und dem MD2 niedriger ist.

Für einzelne Ausreißer (Flurstück 74 Teilbereich mit denkmalgeschütztem Gebäude, Flurstück 77/2 werden zur Sicherung des genehmigten Baubestandes höhere Zahlen an Vollgeschossen bzw. Wandhöhen zugelassen.

Zur Lage der Oberkante des Fertigfußbodens siehe unter „Abgrabungen und Aufschüttungen“.

Abgrabungen und Aufschüttungen

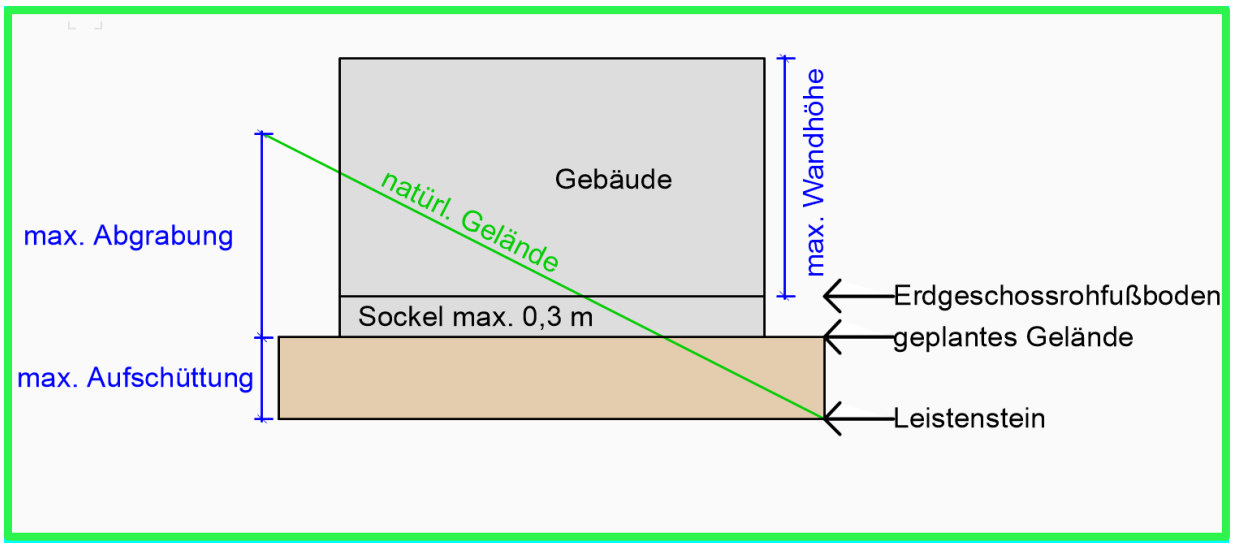
Das Gelände ist vor allem nördlich der Deisenhofener Straße und östlich der Kirchstraße relativ eben. In diesen Bereichen ist eine starke Regulierung zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen ohne Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Grundstücke möglich.

Westlich der Kirchstraße steigt das Gelände zur freien Landschaft um bis zu 2,5 m an. Um das Geländeniveau innerhalb der Baugrundstücke ausgleichen zu können und hierdurch die Bebaubarkeit der Grundstücke mit den charakteristischen langen Baukörpern zu ermöglichen, ist in diesem Teilbereich des Plangebietes ein größerer Spielraum für Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Aufschüttungen sollen gegenüber Abgrabungen jedoch stärker beschränkt werden, um ein Heraustreten der

ohnehin hohen Gebäude gegenüber der Erschließungsstraße so gering wie möglich zu halten.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung des historischen Ortsbildes und der Freihaltung ortsbildprägender Freiräume und Gebäudeansichten von Bebauung. Die Aufschüttung von Lärmschutzwällen entlang von Straßen entspricht nicht der Zielsetzung der Gemeinde und soll durch die Begrenzung von Aufschüttungen ebenfalls vermieden werden. Aus städtebaulichen Gründen sind daher andere, vom Immissionsschutzgutachter vorgeschlagene Lösungsmöglichkeiten zu favorisieren.

Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens über Gelände darf max. 30 cm betragen. Diese Festsetzung hat Vorrang gegenüber Punkt 9.3 der Ortsgestaltungssatzung.



5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baulinien und Baugrenzen

Das Plangebiet ist geprägt von großflächigen Einzelhäusern. Mehrere Gebäude weisen einen L-förmigen oder einen T-förmigen Grundriss auf. Der überwiegende Teil der Baugrundstücke besteht aus großen Parzellen. Das Plangebiet unterscheidet sich in dieser Hinsicht stark von seiner näheren Umgebung, wo kleinteilige Grundstücksparzellierung und eine Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen mittlerweile überwiegt. Ziel der Gemeinde ist es, die vorhandene identitätsstiftende Bebauung und die großzügigen Freiräume vor einer Zersplitterung und Auflösung zu bewahren. Dieses städtebauliche Ziel soll mittels folgender Festsetzungen erreicht werden:

- Baulinien sollen Gebäude mit der höchsten Bedeutung für die Raumbildung und das Ortsbild (v.a. denkmalgeschützte Gebäude) möglichst gemäß ihrem derzeitigen Charakter und ihrer derzeitigen Wirkung erhalten.
- Enge Bauräume sollen das bauliche Leitbild gemäß Städtebaulichem Entwurf Variante 1 sichern, aber auch Raum für die Entwicklungsziele der Eigentümer gemäß Städtebaulichem Entwurf Variante 2 geben. Abweichend vom Städtebaulichen Leitbild wurden im hinteren Teil von Grundstücken großzügige Bauräume festgelegt, da diese Teilbereiche im öffentlichen Raum weniger zur Geltung kommen.

- Wo Bestands- und Plangebäude so nah an der Grundstücksgrenze stehen, dass keine 3 Meter Abstand eingehalten werden können, wird als Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze der Abstand des Bestandsgebäudes festgelegt. Neben großflächigen Gebäuden, die große Freiraume umschließen, tragen auch Gebäude mit Grenzbebauung oder abweichenden Abstandsflächen zum besonderen Charakter und zur Raumbildung im Plangebiet bei. Hierdurch entsteht eine besondere Vielfalt, die sich unterscheidet von planmäßig angelegten Quartieren mit einer gleichmäßigen Verteilung der Gebäude und einheitlichen Freiräumen und Vorgartenzonen.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m und um bis einem Drittel der Gebäudelänge überschritten werden. Die festgesetzten Baulinien hingegen dürfen um bis zu 3 m in der Tiefe überschritten werden, da die Baulinien innerhalb ihrer Grenzen wenig bis keinen Spielraum für die Anlage von Terrassen und Terrassenüberdachungen, Vordächern und Balkonen lassen.

Bauweise

Ebenfalls zur Sicherung der Städtebaulichen Ziele wurde als Bauweise das Einzelhaus festgelegt. In Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl und den relativ engen Bauräumen werden hierdurch günstige Voraussetzungen für die Errichtung von großflächigen, dem Gebietscharakter entsprechenden Gebäuden geschaffen und einer Zersplitterung der Grundstücke entgegengewirkt. Aus demselben Grund werden für Grundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung und auf Flurstück 74 eine abweichende Bauweise festgesetzt und Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen. Zur Sicherung einer abwechslungsreichen Raumbildung und des vorhandenen Baurechtes wird teilweise auch Grenzanbau zugelassen. Grundstücke, für welche Grenzanbau zugelassen werden soll, werden in der Planzeichnung markiert.

Abstandsflächen

Wie bereits unter Punkt 2.4 erläutert, ist die „Satzung der Gemeinde Sauerlach über die Tiefe der Abstandsflächen“ (Abstandsflächensatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung bestimmend für die Grenzabstände von Gebäuden.

Der Bebauungsplan trifft jedoch eine Reihe von abweichenden Festsetzungen, die örtlichen Gegebenheiten geschuldet sind und der Wahrung der Städtebaulichen Ziele in der besonderen baulichen Situation des historischen Ortskerns dienen. Wo bestehende Bebauung bereits die gemäß Abstandsflächensatzung geregelten Abstände unterschreitet, soll dies auch weiterhin zulässig sein.

Abweichende Abstandsflächen tragen zu einer abwechslungsreichen Raumbildung im Plangebiet bei. Der Charakter eines organisch gewachsenen Gebietes kann hierdurch besser gewahrt werden.

Die Seiten der Bestandsgebäude, an denen eine Unterschreitung der Abstandsflächen zulässig ist, sind farblich markiert. Hierdurch werden die zulässigen Abweichungen deutlich eingeschränkt. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse aufgrund mangelnder Belichtung, Belüftung und Besonnung ist deshalb nicht anzunehmen. Ebenso sind ausreichende Flächen für Nebenanlagen auf den Baugrundstücken vorhanden.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe anzulegen, damit eine sichere Nutzung der Garage ohne Behinderung des Verkehrs gewährleistet ist.

Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen, damit der öffentliche Straßenraum nicht von Autoreihen dominiert wird und das Zu- und Abfahren geregelter verläuft.

5.5 Bauliche Gestaltung

Für das Plangebet ist die „Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Sauerlach“ (Ortsgestaltungssatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Der Bebauungsplan trifft nur wenige von der Ortsgestaltungssatzung abweichende Festsetzungen, die örtlichen Gegebenheiten geschuldet sind.

Auf die Vorgabe, Vorgärten bis zu einer Entfernung von 5 m zur Grundstücksgrenze von einer Bebauung freizuhalten, wird verzichtet, da dies aufgrund der bestehenden Bebauung mit ihrer teils charakteristischen Raumbildung nicht durchgängig umsetzbar ist.

In Ergänzung der Ortsgestaltungssatzung ist je Gebäude nur eine Art von Gauben zulässig.

5.6 Verkehr und Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bilden den Bestand an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ab. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Zugunsten einzelner Grundstücke werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegt.

- Flurstück 164/5: Es besteht keine Eigentümeridentität. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll den Zugang zur Garage im Norden des Flurstückes 164/5 sichern, da zwischen dem Grundstück und der Erschließungsstraße ein Geländesprung vorhanden ist.
- Flurstück 77: Derzeit besteht Eigentümeridentität. Ein Eigentümerwechsel ist nicht ausgeschlossen. Auf diese Weise wird der Zugang zum Teilbereich des Grundstückes 77 im WA gesichert.

Brandschutz

Teilbereiche der Flurstücke 74, 77, 80/2, 151, 155, 159 und 164 sind mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Die Festsetzungen großzügiger Bauräume und übrige Regelungen zur Vermeidung von kleinflächigen Grundstücksteilungen schaffen günstige Voraussetzungen für die Erreichbarkeit dieser Teilbereiche durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird verwiesen.

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 Wandhöhen lediglich im Bereich von Flurstück 77/2 und Flurstück 74 Teilbereich des denkmalgeschützten Gebäudes zu erwarten. Die festgesetzten Wandhöhen bilden in diesen Teilbereichen lediglich den genehmigten baulichen Bestand ab.

Um Konflikten mit dem Brandschutz vorzubeugen und auf Brandschutzwände für Hautpanlagen verzichten zu können, werden im Umfeld von 5 m zu Baulinien keine Baufelder festgelegt. Hierdurch kommt es zu keiner maßgeblichen Einschränkung der Bebaubarkeit von Grundstücken.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Grünordnung

Der Bebauungsplan sichert den Erhalt der zentralen Grünfläche mit historischem Löschwasserteich an der Kirchstraße.

Alter Baumbestand mit ortsbildprägender Wirkung wird zum Erhalt festgesetzt. Hierdurch können die Auswirkungen baulicher Maßnahmen minimiert werden.

Die zeichnerische Größe der zum Erhalt festgesetzten Bäume wurde generalisiert. In Abwägung mit einer Bebaubarkeit des Grundstückes wurde lediglich der unbedingt schützenswerte Bereich zum Erhalt festgesetzt. Bei Bedarf soll ein Rückschnitt möglich sein. Dies dient der Minimierung von Konflikten und dem dauerhaften Erhalt schützenswerter Gehölze.

Der Bebauungsplan regelt mittels Pflanzgeboten die Begrünung des Plangebietes zum Schutz eines günstigen Mikroklimas und zur Minimierung der Auswirkungen von Bauvorhaben auf den Naturhaushalt. Pflanzqualitäten und Pflanzzeitpunkte gewährleisten eine schnelle Wirksamkeit des Siedlungsgrüns in seinen Funktionen.

Eine Gliederung der Flächen für Stellplätze durch Pflanzflächen wird über die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder der Gemeinde Sauerlach“ (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung geregelt.

Darüber hinaus regelt der gegenständliche Bebauungsplan einen Pflanzzeitpunkt, um einen zeitlichen Zusammenhang zwischen baulichen Maßnahmen und eingriffsminimierenden Maßnahmen sicherzustellen.

Eingriff, Ausgleich

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforder-

lich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Erhalt schützenswerter Bäume
- Pflanz- und Begrünungsgebote
- Gliederung von Stellplätzen durch Pflanzflächen gemäß Stellplatzsatzung
- Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen auf das erforderliche Mindestmaß
- Überdeckung von Tiefgaragen mit Boden
- Regelung von Pflanzzeitpunkten

Artenschutz

Bei den Freiflächen des Plangebietes handelt es sich um intensiv genutzte Gärten bzw. Flächen im funktionellen Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben. Aufgrund der intensiven Nutzung und dem Mangel an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener Arten unwahrscheinlich. Die Freiflächen werden vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt. Aufgrund des Erhalts der älteren Bestandsbäume und der weiten Verbreitung dieser Arten ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auszugehen. Zudem finden bauliche Maßnahmen im Plangebiet erfahrungsgemäß nicht gleichzeitig, sondern zeitlich gestaffelt statt, sodass stets eine ausreichende Ausstattung mit Lebensraumstrukturen vorhanden ist. Als Sommerquartier für Spalten und Höhlen bewohnende Fledermäuse oder Bruthabitat von Vögeln sowie Bewohner von Totholz kommen in erster Linie die zum Erhalt festgesetzten Gehölze infrage. Gemäß Artenschutzkartierung liegen mehrere Fundpunkte von Einzelindividuen der Fledermausart Großes Mausohr aus den Jahren 1992 bis 2006 vor, einmal im Bereich des historischen Löschteiches und einmal im Bereich des nördlichsten Baugrundstückes.

Die vorhandenen Gebäude wurden nicht auf Habitatstrukturen untersucht. Es wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch Auflage von bedarfsgerechten Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion im Baugenehmigungsverfahren nicht ausgelöst werden.

Bei nachweislichem Vorkommen geschützter Arten erfolgt ein Abriss von Gebäuden ausschließlich im Herbst / Winter, um das Risiko der Beeinträchtigung von Gebäudebrütern zu minimieren. Entsprechende Ersatzlebensräume an Neubauten (z.B. künstliche Nisthilfen, Spaltenverstecke an Gebäudefassaden) werden bedarfsgerecht vorgesehen.

Besteht Verdacht auf Vorkommen von Fledermäusern ist der Zeitraum für diese Arbeiten ohne vorherige Kontrollen beschränkt auf Ende September bis Ende November. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechenden Quartieren sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Maßnahmen können mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumerhalt und Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen, teilweise Lage am klimatisch ausgleichend wirkenden Ortsrand
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	bedarfsgerechte Begrenzung der Gesamt-Grundflächenzahlen, Überdeckung von Tiefgaragen mit Oberboden und vorrangige Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich des Bahnhofs und einer Bushaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO_2-emittierenden Individualverkehr

Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	Förderung der CO_2-Bindung durch Pflanzung von Gehölzen, Regelung von Mischnutzung in einem zentralen Gebiet des Hauptortes, dadurch günstige Voraussetzungen für die ortsnahe Versorgung und Vermeidung von Individualverkehr mit CO_2-Emissionen

5.9 Immissionsschutz

Mit der Untersuchung immissionsschutzfachlicher Belange wurde das Ingenieurbüro Möhler + Partner aus München am 02.09.2024 beauftragt.

In der schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht 710-02418-2 vom Februar 2026) wurden die Ein- und Auswirkungen der Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt.

Grundlegend für die Betrachtung war, dass neben der geplanten Situation gemäß Bebauungsplan auch die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich betrieben werden können, ohne Lärmkonflikte mit der angrenzenden Nachbarschaft hervorzurufen.

Gemäß Bericht liegen folgende Ergebnisse vor:

Anlagenlärm

- Relevanter Anlagenlärm geht im Plangebiet vom Hotel mit dem angrenzenden Biergarten, KFZ-Stellplätzen und Tiefgarage) sowie ~~kleineren gewerblichen Betrieben~~ die Freiwillige Feuerwehr Sauerlach aus.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete von 60/45 dB(A) Tag/Nacht können jedoch auch unter Berücksichtigung etwaiger Vorbelastung außerhalb des Plangebiets eingehalten werden.
- Im Zuge der Bebauungsplanung Nr. 83 soll~~en~~ im Plangebiet ein neues Allgemeines Wohngebiet~~e~~ entstehen. Auch im Planfall werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) und für Dorf- und Mischgebiete von 60/45 dB(A) nicht überschritten.
- Jedoch können im Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Spitzenpegel von 60 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und von 65 dB(A) für Dorf- und Mischgebiete in der Nachbarschaft des Hotels mit angrenzendem Biergarten weder in der Bestandssituation noch im Planfall durchgehend eingehalten werden. Die maßgebenden Spitzenpegel werden durch das Schließen der Kofferraumklappen auf den nächtlich genutzten Parkplätzen hervorgerufen.
- Gemäß Schreiben vom 11.03.2025 des Eigentümers des Hotel Neuwirt werden die oberirdischen KfZ-Stellplätze „zukünftig nur tagsüber in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr angefahren“.
- Ist eine rechtliche Sicherung der nächtlichen Nutzungsunterlassung des Parkplatzes nicht gegeben, sind alternativ an den betroffenen Baugrenzen Immissionsorte

i.S. der TA Lärm auszuschließen (Ausschluss öffenbarer Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109). Weiterhin könnte geprüft werden, inwiefern eine aktive Schallschutzmaßnahme (z.B. Wand) zur Konfliktlösung beitragen kann.

Weitergehende Maßnahmen sind daher zum Schutz vor Anlagenlärm nicht erforderlich.

Verkehrslärm

Relevante Verkehrsgeräusche gehen im vorliegenden Fall insbesondere von der südlich gelegenen Wolfratshausener Straße (St 2070) aus. Zusätzlich führen die Kirchstraße und die Deisenhofener Straße, die durch das Plangebiet verlaufen, zu relevanten Schallimmissionen im Plangebiet.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet treten im Süden angrenzend an die Wolfratshausener Straße von bis zu 73/65 dB(A) Tag/Nacht auf.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht und für Dorf- und Mischgebiete von 60/50 dB(A) Tag/Nacht werden an zahlreichen Gebäudefassaden der Plan- und Bestandsgebäude nicht eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) und für Dorf- und Mischgebiete von 64/54 dB(A) Tag/Nacht werden im Plangebiet an einigen Gebäudefassaden entlang der Wolfratshausener Straße und entlang der ~~nördlichen und südlichen~~ Kirchstraße überschritten.

Zudem wird an einem Bestandsgebäude, das an der Kreuzung der Wolfratshausener Straße und der Kirchstraße liegt, der Verkehrslärmpegel von 60 dB(A) in der Nacht nicht eingehalten.

Weitergehende Maßnahmen sind daher zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Allgemeines Wohngebiet 59/49 dB(A) und für Dorf- und Mischgebiet 64/54 dB(A) Tag/Nacht. Gerade im Nachtzeitraum sollte der gesundheitsgefährdende Lärmpegelwert von 60 dB(A) keinesfalls überschritten werden. Diese Lärmpegel werden auch in zahlreichen Gemeinden/Städten in Bayern für den Abwägungsspielraum in der Stadtentwicklung bei Verkehrslärmimmissionen an Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer) herangezogen.

Im vorliegenden Fall kommt es zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete an den verkehrszugewandten Fassaden der Gebäude entlang der Wolfratshausener Straße und der Kirchstraße. An der Wolfratshausener Straße kommt es zusätzlich zu einer Überschreitung des gesundheitsgefährdenden Pegels. Demnach sind für diese Bereiche weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im vorliegenden Fall wird eine Lärm-

schutzbebauung aus Gründen des Ortsbildes und des Denkmalschutzes ausgeschlossen. Zur Wahrung des Baurechtes wird auch auf ein Abrücken der geplanten Baugrenzen von den verkehrsbelasteten Straßen verzichtet, um die prognostizierten Überschreitungen zu verhindern. An den Bestandsgebäuden ist diese Maßnahme ohnehin nicht möglich, weshalb die Überschreitungen hier hingenommen werden müssen. Der notwendige Schallschutz kann dennoch anhand von Schalldämmlüftern oder durch eine angepasste Grundrissorientierung schutzbedürftiger Wohnräume an lärmabgewandte Fassaden erreicht werden. Ferner kann in den von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betroffenen Plangebäude der notwendige Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer) durch passive Maßnahmen, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Dach usw., in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungen hergestellt werden. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Die Lärmpegelbereiche für die Ermittlung des erforderlichen Schallschutzes der Außenbauteile können der Schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Dies hat im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe April 2021, ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109.

Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Geruchsbelastung

Nach § 3 des BImSchG fallen Gerüche bei Erfüllung bestimmter Kriterien in die Kategorie der schädlichen Umwelteinwirkungen.

In der geruchstechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 710-02418-GE vom Mai 2025) wurden die Ein- und Auswirkungen der Landwirtschaftsbetriebe mit Tierhaltung auf bestehende und geplante Nutzungen im und außerhalb des Plangebietes prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schutz vor Luftverunreinigungen entsprechend Anhang 7 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) beurteilt. Ausgehend von den Geruchsemissionen, den meteorologischen Verhältnissen und den weiteren Randbedingungen wurden die Geruchsimmissionen im Untersuchungsgebiet durch Ausbreitungsberechnung mit AUSTAL ermittelt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch den landwirtschaftlichen Betrieb in der Kirchstraße 13 zum Teil sehr hohe Geruchsbelastungen innerhalb des Plangebietes vorliegen.

Es kommt im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarem Umfeld teils zu erheblichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß Anhang 7 der TA Luft. Die festgestellten Geruchshäufigkeiten, insbesondere im Bereich der Kirchstraße, liegen z.T. deutlich über den zulässigen Werten für sowohl Allgemeine Wohngebiete als auch Dorfgebiete. Damit bestehen bereits im derzeitigen Bestand Geruchskonflikte.

Die Geruchseinwirkungen sind im Wesentlichen standortbedingt und lassen sich nicht technisch wirksam begrenzen. Lediglich eine Verlegung der Festmiststätte und des Stalls würde zu einer Verbesserung der Geruchssituation führen. Es ist bekannt, dass der Landwirt in der Kirchstraße 13 einen neuen Stall im Außenbereich errichtet hat, diesen derzeit jedoch noch nicht nutzt. Daher ist davon auszugehen, dass die aktuellen Nutzungen am bestehenden Standort nur noch zeitlich begrenzt fortbestehen.

Solange die Nutzung jedoch weiterhin vorliegt, ist innerhalb der Baugrenzen des nördlichsten Bauraums im MD2 (Kirchstraße 13) darauf zu achten, dass in Bereichen hoher Geruchsbelastung (Geruchsstundenhäufigkeiten von > 15 %) keine öffenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Alternativ kann die Festmiststätte verlegt werden. Dies liegt im Ermessen des Eigentümers, der selbst von den erheblichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß Anhang 7 der TA Luft betroffen ist.

5.10 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in qm
Allgemeines Wohngebiet	4.566
Mischgebiet	13.337
Dorfgebiet	22.537
Öffentliche Verkehrsfläche	1.020
Grünfläche	509
Wasserfläche	266
alle Nutzungen	**42.235**

6. Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung zum B.-Plan Nr. 83 „Historischer Ortskern“, Möhler+Partner Ingenieure, Bericht Nr. 710-02418-2, vom 05.02.2026
- Geruchstechnische Untersuchung zum B.-Plan Nr. 83 „Historischer Ortskern“, Möhler+Partner Ingenieure, Bericht Nr. 710-02418-1-GE, vom 28.11.2025

Gemeinde Sauerlach, den .....

.....
Erste Bürgermeisterin, Barbara Bogner