

Gemeinde

Sulzemoos

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Sulzemoos, 3. Erweiterung

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

Dobmann

QS: goe

Aktenzeichen

SUL 2-61

Plandatum

06.11.2023 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	4
	2.1 Lage.....	4
	2.2 Nutzungen.....	4
	2.3 Eigentumsverhältnisse	5
	2.4 Erschließung	5
	2.5 Immissionen, Emissionen.....	5
	2.6 Biotop.....	5
	2.7 Boden.....	6
	2.8 Bodendenkmäler	7
	2.9 Wasser.....	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
	3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern.....	9
	3.2 Regionalplan	9
	3.3 Flächennutzungsplan	10
	3.4 Weitere übergeordnete Planungen.....	10
	3.5 Bebauungspläne und Satzungen.....	12
	3.6 Bodenschutz	12
	3.7 Auslegungsfrist.....	13
4.	Städtebauliches Konzept	13
5.	Planinhalte	14
	5.1 Art der baulichen Nutzung	14
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	14
	5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
	5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	15
	5.5 Bauliche Gestaltung	15
	5.6 Werbeanlagen.....	15
	5.7 Einfriedungen und Stützmauern	16
	5.8 Erschließung	16
	5.9 Grünordnung, Ausgleichsbedarf, Artenschutz	18
6.	Klimaschutz, Klimaanpassung	27
7.	Immissionsschutz	28
8.	Altlasten, Bodenschutz	28
9.	Flächenbilanz	28

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Sulzemoos hat mit der Sitzung des Gemeinderates vom __.__.2023 die Aufstellung der 3. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sulzemoos“ beschlossen und die Ausarbeitung der Planung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

Die gegenständliche 3. Erweiterung ersetzt in ihrem Geltungsbereich einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sulzemoos“, 2. Erweiterung i.d.F. vom 27.06.2016 (Inkrafttreten 07.09.2016) und des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet“ i.d.F. vom 25.06.2012 (Inkrafttreten 26.06.2012).

Anlass der Planung ist die Beantragung zur Vergrößerung der Betriebsfläche auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1079/13 (Teilfläche) sowie 1092, beide Gemarkung Sulzemoos durch im Gewerbegebiet bereits ansässige Unternehmen. Ziel der Planung ist es, die anhaltende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet zu decken:

- die Vergrößerung der Betriebsfläche eines im Gewerbegebiet bereits ansässigen Industriemontage-, Sonder- und Schwertransportunternehmens um ca. 0,48 ha auf dem Grundstück Fl. Nr. 1079/13 (Teilfläche)
- die Erweiterung des Lagerorts eines im Gewerbegebiet bereits ansässigen Handelbetriebs für Wohnwagen, Wohnmobile und Zubehör um ca. 3,6 ha auf dem Grundstück Fl. Nr. 1092

Da die vorhandenen Flächen im Gewerbegebiet Sulzemoos zügig entwickelt wurden, plant die Gemeinde neue Gewerbeflächen auszuweisen, um die gegenwärtige wirtschaftliche Dynamik auszunutzen und die Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Die Erweiterung dient der Planungs- und Investitionssicherheit und trägt zur langfristigen Sicherung des Standortes bei. Die räumliche Lage mit einer Vorbelastung durch die Autobahn (Verkehrslärm) bietet sich für eine gewerbliche Entwicklung an, da wenige Lärmkonflikte zu erwarten sind. Die Lagegunst zwischen den Ballungszentren Augsburg und München bietet gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes.

Die beabsichtigten Gewerbeflächen sind im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Sulzemoos geplant, um die günstige Lage an der Autobahn A 8 München-Stuttgart, sowie die bestehende Infrastruktur des Gewerbegebietes zu nutzen.

Folgende Planungsziele werden mit der Bebauungsplanerweiterung verfolgt:

- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung des Maßes der baulichen Anlagen
- Grünordnerische Festsetzung, um die Gewerbegrundstücke sowie den Übergang zur freien Landschaft zu gestalten
- Abstimmung sowie Berücksichtigung der ober-/ unterirdischen Versorgungsleitungen
- Gewährleistung der Erschließung des Plangebietes durch eine geeignete verkehrliche Erschließung
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche entlang der Verkehrsfläche
- Sicherung des vorhandenen Feldweges

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich südlich in ca. 1 km (Luftlinie) vom Hauptort Sulzemoos entfernt und umfasst eine Fläche von ca. 4,86 ha. Es liegt etwa 500 m südlich außerhalb der Baubeschränkungszone der Autobahn A 8 München-Stuttgart und in etwa 2 km Entfernung von der Ausfahrt Sulzemoos.

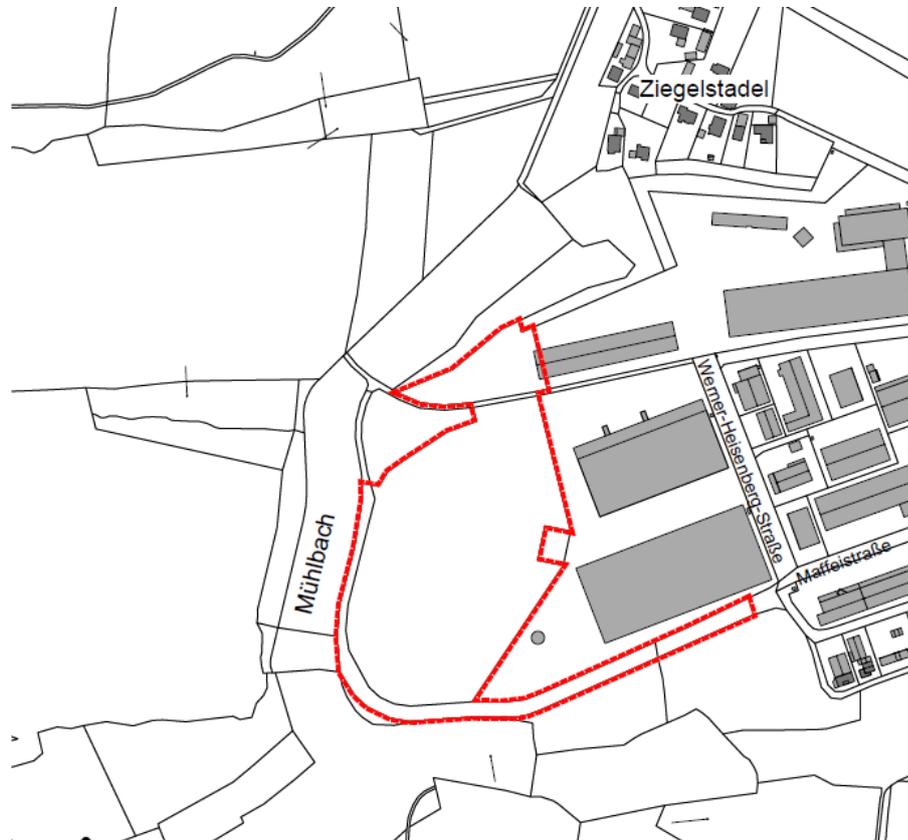


Abb. 1: Auszug aus DFK mit Darstellung des Plangebietes, (Plangebiet schematisch rot umrandet), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.08.2023

Der Geltungsbereich der 3. Erweiterung erstreckt sich über folgende Grundstücke: Fl. Nrn.: 1079/13 (Teilfläche), 1105/4 (Teilfläche), 1092, 1092/1 (Teilfläche), 1091/2 (Teilfläche), alle Gemarkung Sulzemoos. Das Plangebiet steigt auf einer Länge von ca. 320 m von Norden (ca. 499,56 m ü. NHN) nach Süden (ca. 506,5 m ü. NHN) um bis zu ca. 7 m an.

2.2 Nutzungen

Das Plangebiet grenzt östlich an das bestehende Gewerbegebiet Sulzemoos. Am östlichen Rand verläuft die 110-kV-Freileitung Maisach - Aichach (Bayernwerk AG). Auf der südlichen Seite befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche. Westlich und nordwestlich liegen Ausgleichsflächen für die Erweiterung des Gewerbegebietes. Nördlich liegt der Ortsteil Ziegelstadel. Im Süden und im Westen tangiert das Plangebiet randlich einen Feldweg und den Entwässerungsgraben.

Planungsrechtlich sind auf der Fläche Ausgleichs- und Ökokontoflächen festgesetzt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Fl. Nr. 1079/13 (Teilfläche) Gemarkung Sulzemoos befindet sich in privatem Eigentum. Die Verkehrsfläche und die öffentliche Grünfläche sind im kommunalen Besitz.

2.4 Erschließung

Der Standort ist an den überörtlichen Verkehrsstraßen (Staatsstraße 2054 und Autobahn BAB 8 München - Stuttgart) unmittelbar angeschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationsleitungen sind bereits vorhanden.

Zur verkehrlichen Erschließung wird der Feldweg im Süden zur leistungsfähigen Verkehrsfläche festgesetzt.

2.5 Immissionen, Emissionen

Das Plangebiet befindet sich im Geräuscheinwirkungsbereich der Bundesautobahn BAB 8 (Verkehrslärm) als auch aus dem östlichen Gewerbegebiet (Gewerbelärm).

2.6 Biotop

Nördlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich folgende Biotope:

	7733-0012-001	Hangwäldchen südlich Ziegelstadel
	7733-0013-004	Gewässerbegleitende Gehölzstrukturen nordöstl. Hilpertsried
Biotopkartierung (Flachland)	7733-0013-003	Gewässerbegleitende Gehölzstrukturen nordöstl. Hilpertsried
	7733-1047-000	Binsenreiche Nasswiese und feuchte Hochstaudenflur westlich Lederhof

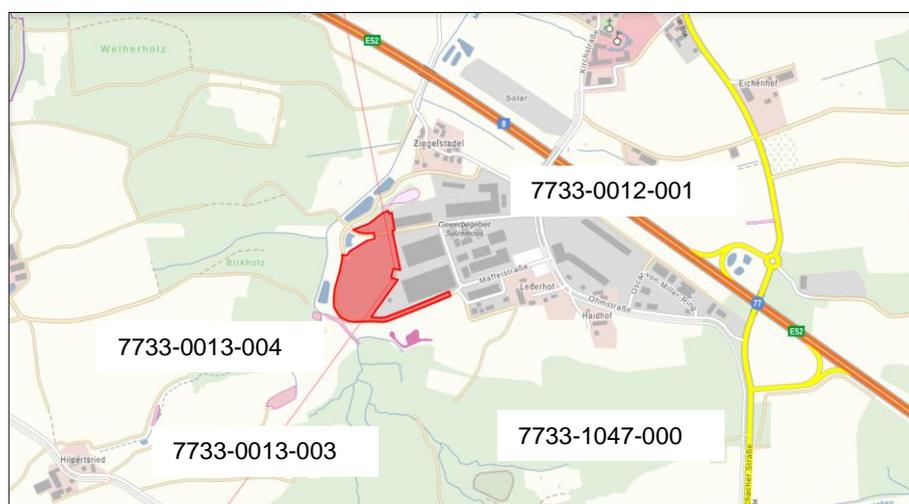


Abb. 2: Lage der Schutzgebiete mit Darstellung des Geltungsbereiches (schematisch rot umrandet), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 29.08.2023

2.7 Boden

2.7.1 Bodenaufbau

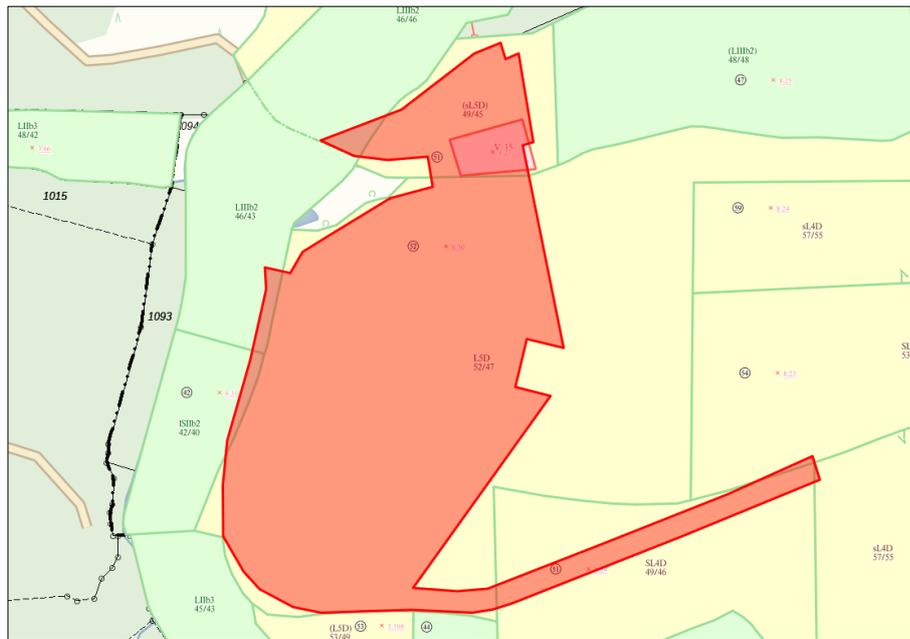


Abb. 3: Art der Bodenschätzungsflächen mit Darstellung des Geltungsbereiches (schematisch rot umrandet), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 29.08.2023.

Die standortkundliche Bodenkarte stellt für das Plangebiet folgendes dar:

- für das Grundstück Fl. Nr. 1079/13 (Teilfläche) „Ackerland (A)“ als Kulturart und „sandiger Lehm“ (sL) als Bodenart. Nach der Bodenschätzung wurde bei dem nördlichen Teil des Geltungsbereiches die Boden-/Grünlandzahl 49/45 (Bodenstufe V) festgestellt. Der sandige Lehmboden ist ein sehr nährstoffreicher Boden mit einer optimalen Luftzirkulation.
- für das Grundstück Fl. Nr. 1092 „Ackerland (A)“ als Kulturart und „Lehm“ (L) als Bodenart. Nach der Bodenschätzung wurde bei dem südlichen Teil des Geltungsbereiches die Boden-/Grünlandzahl von 52 (Bodenstufe V) festgestellt. Der Lehmboden ist nährstoffreich und kann viel Feuchtigkeit speichern. Als Ackerzahl ist 47 dokumentiert.

Durch die Versiegelung des Bodens wird die natürliche Bodenfunktion eingeschränkt. Der Oberflächenabfluss wird erhöht, während die Grundwasserneubildungsrate sinkt.

2.7.2 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.

Sollten bei den weiteren Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

2.8 Bodendenkmäler

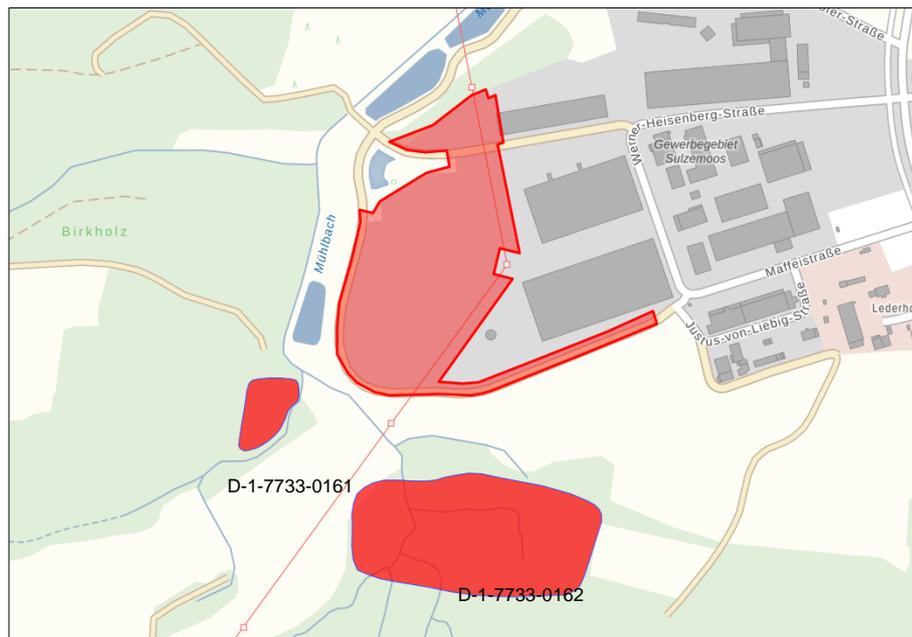


Abb. 4: Bodendenkmäler mit Darstellung des Plangebietes (schematisch rot umrandet), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 21.06.2022

Die zwei nächstgelegenen Bodendenkmale liegen in etwa 60-100 m südlich vom Plangebiet:

- D-1-7733-0161 „Abschnittsbefestigung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“)
- D-1-7733-0162 „Mehrgliedriger Ringwall vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

Durch das geplante Vorhaben der 3. Erweiterung ist keine nachteiligen Veränderungen im Nahbereich dieses Bodendenkmals zu erwarten. Ein direkter Sichtkontakt besteht nicht. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird in der Satzung hingewiesen.

2.9 Wasser

2.9.1 Trinkwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Bayerischen Landesamt für Umwelt keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (ID 2210773300331) liegt etwa 1,2 km südöstlich vom Plangebiet.

2.9.2 Wassersensibler Bereich

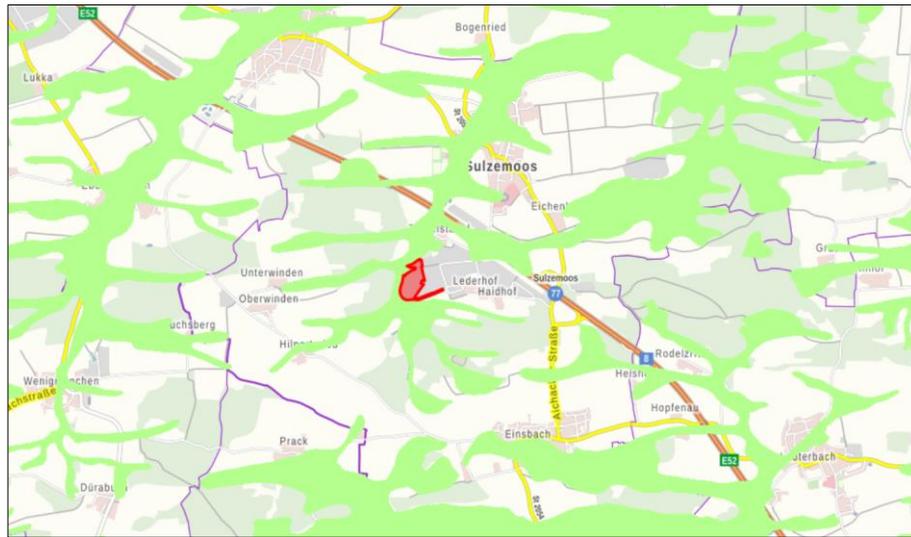


Abb. 5 Darstellung des wassersensiblen Bereiches mit Darstellung des Geltungsbereiches (schematisch rot umrandet), ohne Maßstab; Quelle BayernAtlas, 29.08.2023.

Das Plangebiet tangiert im Westen teilweise einen wassersensiblen Bereich, der durch den Einfluss von Wasser geprägt und anhand der Auen und Niedermoore, Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt wird. Infolgedessen kann das Vorhaben durch den hohen Wasserabfluss beeinträchtigt werden. Der wassersensible Bereich kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier insbesondere durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

2.9.3 Starkregen

Gemäß der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (LfU Bayern) liegt im Plangebiet keine erhöhte Gefährdung bei Starkregen vor. Allerdings verlaufen in den Randbereichen (entlang des vorhandenen Grabens), Abflussrinnen mit mäßigem Abflussgeschehen.

Bei baulichen Veränderungen der Topografie muss daher darauf geachtet werden, dass dieser Abfluss nicht in das Plangebiet geleitet wird. Jenseits des bisherigen Feldweges ist nach der Hinweiskarte ein wassersensibler Bereich kartiert. Dort ist mit oben genannten Risiken zu rechnen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Sulzemoos im allgemeinen ländlichen Raum. Zur Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen nennt das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben (Stand 01.06.2023):

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]*

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Berücksichtigung in der Planung

Die Sicherung und Förderung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen stellt die räumliche Dimension staatlicher Vorsorge zur Gewährleistung vergleichbarer Chancen der freien und gleichen Entfaltung der Persönlichkeit und gesellschaftlicher Teilhabe dar. Der Bedarf an neuen Siedlungsflächen im Außenbereich ist laut der Auslegungshilfe *„Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“* des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie zu begründen, siehe hierzu Kap. 3.6. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe von Bundes- und Staatsstraßen sowie zum bestehenden Gewerbegebiet. Es ermöglicht lokalen Betrieben Erweiterungsflächen vor Ort zu realisieren. Die Flächen sind an bestehende Gewerbeflächen angebunden.

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Sulzemoos ist als ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Münchens eingestuft.

Der Regionalplan für die Region München (14), mit Stand vom 01.04.2019, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

B IV Wirtschaft und Dienstleistungen

1 Leitbild

G 1.1 *Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden.*

G 1.2 *In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen.*

G 1.3 *Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.*

Berücksichtigung in der Planung

Die Lage an der Autobahn mit dem bestehenden Gewerbegebiet erscheint prädestiniert für die effiziente Ausnutzung von Flächenpotenzialen zur Unterbringung von Erweiterungsbedarfen lokaler Betriebe.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzemoos (inkl. der 24. FNP-Änderung) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Stromversorgungsstrassen der Bayernwerk AG sind nachrichtlich übernommen. Der Bebauungsplan zur verbindlichen Bauleitplanung wird im Parallelverfahren geändert (siehe 29. FNP-Änderung).

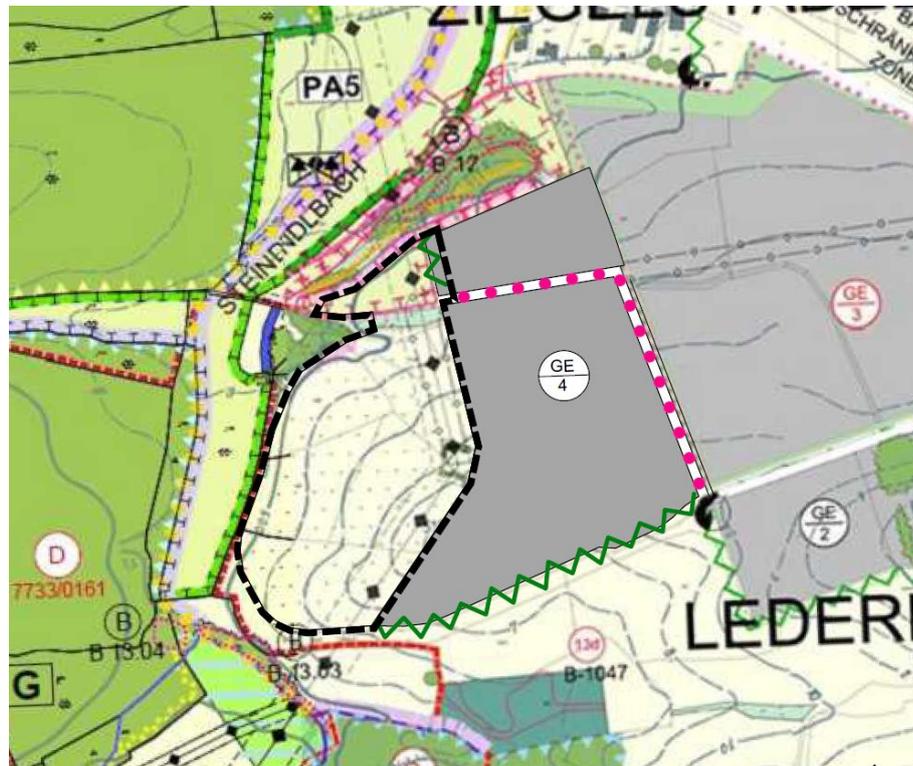


Abb. 6 Rechtswirksamer FNP mit Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes (schwarz umrandet), ohne Maßstab, 29.08.2023.

3.4 Weitere übergeordnete Planungen

Bis Ende 2027 muss der RPV mindestens 1,1 Prozent seiner Regionsfläche als Vorranggebiete für die Errichtung von Windenergieanlagen ausweisen. Das sind 60

Quadratkilometer. Bis Ende 2032 muss der Freistaat Bayern in Summe bayernweit 1,8 Prozent seiner Landesfläche ausweisen. Wie das auf die 18 bayerischen Planungsregionen verteilt wird, ist noch offen. Die Ausweisung regionaler Vorranggebiete für Windenergie regelt der Freistaat Bayern im Landesentwicklungsprogramm (LEP). Dessen Novellierung trat am 1. Juni 2023 in Kraft und bildet für den RPV die rechtliche Grundlage, den Regionalplan für Windenergie fortzuschreiben.

Der Regionale Planungsverband München (RPV) stellt derzeit ein Steuerungskonzept zur Windenergienutzung im Rahmen der Teilfortschreibung des Regionalplans auf. Per Beschluss leiteten die Mitglieder auf ihrer Sitzung am 19.09.2023 im Münchner Rathaus das Verfahren formal ein. Bestandteil des Konzepts sind regionale Vorranggebiete für Windenergie. Der RPV präsentierte eine erste Karte mit möglichen Suchflächen in der Region München, die etwa 7,4 Prozent der Regionsfläche betragen. Mit diesen Flächen gilt es, ein landschaftsbildverträgliches Gesamtkonzept zu erarbeiten.

Im Landkreis Dachau haben sich die Bürgermeister am 26.09.2022 entschieden, eine gemeinsame solidarische Planung zu beauftragen mit dem Ziel, mehr als 1,1 % der Landkreisfläche zu melden. Beteiligt waren die Stadt Dachau und alle Landkreisgemeinden (außer Pfaffenhofen a.d. Glonn und Odelzhausen, da hier bereits bestehende Flächen in den Landkreisbilanzen eingebracht wurden). Das Büro Brugger Landschaftsarchitekten, 86551 Aichach hat die Planungen ausgearbeitet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos hat am 15.05.2023 beschlossen die in der Untersuchung ermittelten Potenzialflächen dem Regionalen Planungsverband der Region München als mögliche Vorrangflächen zu melden.

In der weiteren Umgebung des gegenständlichen Plangebiets liegen 2 potenzielle Windkraftstandorte. Dabei handelt es sich um 2 Teilflächen der Konzentrationsfläche Nr. 5.2. Es handelt sich um eine verfestigte Planungsabsicht, die im vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen ist.

Da im Geltungsbereich Wohnnutzungen und Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden, ist prinzipiell von einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsfähigkeit der Windkraftanlage auszugehen, da nicht auf schutzbedürftige Räume (z.B. Schlaf- und Übernachtungsräume) Rücksicht genommen werden muss.

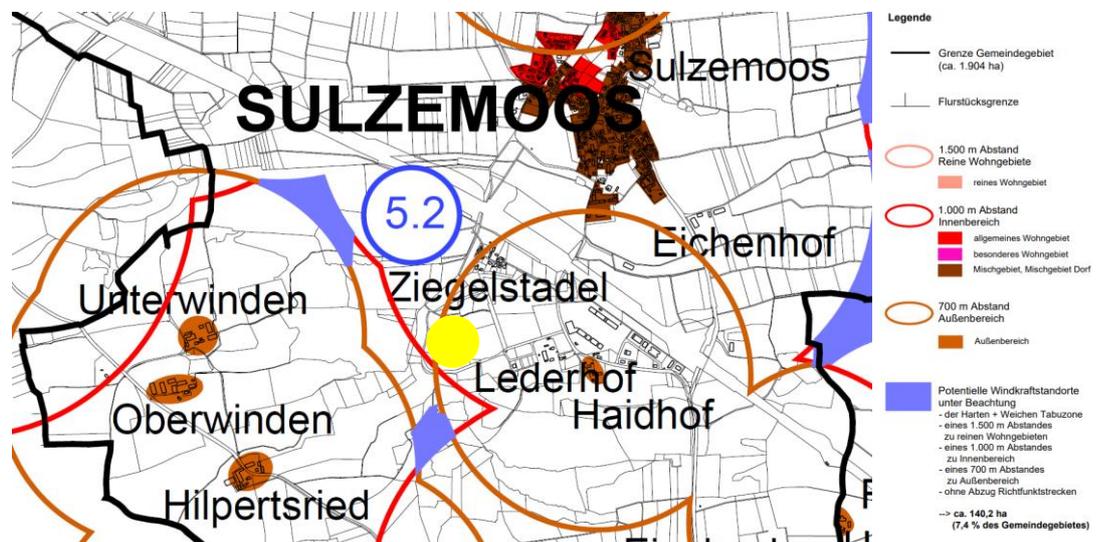


Abb. 7 Auszug der Plandarstellung Brugger Landschaftsarchitekten, Potentiell Windkraftstandorte Gemeinde Sulzemoos mit Markierung Plangebiet (gelber Punkt), ohne Maßstab; Stand vom 08.03.2023.

3.5 Bebauungspläne und Satzungen

Für den Geltungsbereich liegen rechtsverbindlich teilweise ein Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sulzemoos“, 2. Erweiterung i.d.F. vom 27.06.2016, sowie „Erweiterung Gewerbegebiet Sulzemoos“ i.d.F. vom 25.06.2012 vor.

Für das Grundstück Fl. Nr. 1079/13 (Teilfläche) wurde im Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Sulzemoos“ eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Für das Grundstück Fl. Nr. 1092 ist laut der 2. Erweiterung eine Fläche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche und Ökokontofläche) festgesetzt.



Abb. 8 Planungsrechtliche Analyse mit Darstellung der Bebauungspläne, ohne Maßstab; Stand vom 10.10.2023.

3.6 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung im südlichen Ortsteil der Gemeinde Sulzemoos insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Verwaltung hat dazu Flurstücke, die nach ihrer Einschätzung als Baulücke einzustufen sind und Flurstücke, die ein Nachverdichtungspotenzial bieten würden überprüft.

Keine der Standorte eignen sich für die Entwicklung als gewerbliche Baufläche. Dies scheidet schon an der notwendigen Nähe zu den im gegenständlichen Gewerbegebiet angesiedelten Unternehmen. Diese sind Anlass der Bebauungsplanaufstellung, da sie auf eine Erweiterung ihrer Unternehmensflächen dringend angewiesen sind.

Daraus resultiert, dass im Gemeindegebiet keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen, die für eine Entwicklung von Gewerbebauland wiedernutzbar gemacht werden könnten. Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine nennenswerte Entwicklung zulassen würden, bestehen für eine gewerbliche Nutzung in diesem Umfang nicht. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche gedeckt werden. Die herangezogenen Flächen sind aufgrund der Bodenbevorratung der Gemeinde verfügbar.

Es werden bisherige Ausgleichs- bzw. Ökokontoflächen in Anspruch genommen, diese wurden aber größtenteils nicht hergestellt. Die Fläche wurde vor der Umwidmung zum Baugebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das Plangebiet lag mit einer Ackerzahl von 47 unter dem Landkreisdurchschnitt von 52. Die planungsrechtliche Festsetzung als Ausgleichs- bzw. Ökokontofläche verursacht die Notwendigkeit zunächst an anderer Stelle die verlorengehenden Ausgleichsflächen zu ersetzen und in einem zweiten Schritt den Eingriff in einen planungsrechtlich festgesetzten Entwicklungsstand der Ausgleichsfläche zu kompensieren. Dies führt zu einem insgesamt hohen Bedarf an Ausgleichsflächen.

Die Gemeinde Sulzemoos hat nach Beratung über diese Konsequenzen dennoch beschlossen an der Planung festzuhalten, da der dringende Bedarf an gewerblichen Bauflächen an anderer Stelle nicht gedeckt werden kann und die betroffenen Unternehmen im Gemeindegebiet gehalten werden sollen. Da das Thema der Ausgleichsflächen gelöst werden konnte, überwiegt in der Abwägung die Entwicklung der lokalen Betriebe.

3.7 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen können.

4. Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde hat sich für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Westen entschieden, um die gewerblichen Nutzungen im Gemeindegebiet der Gemeinde Sulzemoos zu konzentrieren. Darüber hinaus sollen die bestehenden Standortvorteile genutzt werden.

Das geplante Vorhaben ist an die überörtlichen Verkehrswege (Staatstraße 2054 und Autobahn A 8 München - Stuttgart) in günstiger Entfernung angeschlossen.

Nun sollen die Gewerbefläche GE 9 und GE 10 mit einer Ortsrandeingrünung ausgewiesen werden. Der bestehende Feldweg, der zwischen den Gewerbeflächen GE 9 und GE 10 verläuft, wird in der 3. Erweiterung übernommen.

Die Erschließung für das Gebiet GE 10 ist durch den Ausbau des bestehenden südlichen Feldweges vorgesehen und wird eine ausreichende Breite für LKW aufweisen.

Die Schutzstreifenbreite der 110-kV-Freileitung Maisach-Aichach der Bayern Werk AG ist zu berücksichtigen. In der 3. Erweiterung sind auch die unterirdischen Hoch- und Mittelspannungsanlagen nachrichtlich in Planzeichnung übernommen. Auf diesen Flächen ist die bauliche Nutzung aufgrund der Sicherheitsvorkehrungen eingeschränkt.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, wobei die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen die Nutzungen wie folgt einschränkt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Um eine, der östlich angrenzenden Gewerbenutzung ähnelnde Entwicklung sicherzustellen, werden Nutzungen ausgeschlossen, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet bessere Standorte vorfinden. Ebenso soll das im Gemeindegebiet Sulzemoos begrenzte vorhandene Flächenpotenzial für Gewerbeflächen der mittelständischen Betriebsgröße zugänglich sein und nicht durch anderweitige Nutzungen belegt werden, die an geeigneteren Stellen entlang der BAB A8 unterzubringen sind.

Eine Wohnnutzung wird im Gewerbegebiet ausgeschlossen um Lärmimmissionskonflikte zu vermeiden. Die Gemeinde Sulzemoos betrachtet den vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfassten Standort für die übrigen Nutzungen als nicht geeignet, da eine soziale Kontrolle v.a. in den Abend- und Nachtstunden nicht gegeben ist. Grundsätzlich erscheinen andere Standorte im Gemeindegebiet als geeigneter, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl GRZ und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 0,8. Sie bezieht sich auf die Summe aller baulichen Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO. Dadurch wird gewährleistet, dass mindestens 20 % der Grundstücksflächen für grünordnerische Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN festgesetzt, um Unklarheiten beim Einmaß im hängigen Grundstück zu vermeiden. Die maximal zulässigen Höhen der Gebäude orientieren sich an der vorhandenen Bebauung, den näheren bestehenden Gewerbegebieten sowie an der topografischen Lage des Geltungsbereiches. Im nördlich liegenden GE 9 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß Planeinschrieb auf 518 m ü. NHN begrenzt. Im Bereich des GE 10 werden im Osten eine Gebäudehöhe bis 520 m und im Westen bis 516 m ü. NHN als ausreichend erachtet.

Die maximal zulässigen Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gebäude sind an der jeweiligen topographischen Lage orientiert. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Gestaltung der Gebäude gewähren eine hohe Flexibilität und ermöglichen

dadurch einerseits die Verwirklichung moderner Architektur, andererseits wird die anstehende Topografie aufgegriffen, so dass sich die bauliche Entwicklung in die landschaftliche und städtebauliche Umgebung integrieren lässt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die großzügigen Bauflächen ermöglichen eine hohe Flexibilität der Nutzung. Gleichzeitig werden ausreichende Abstände an den Grundstücksgrenzen vorgesehen, um eine sinnvolle Eingrünung zu ermöglichen. Die Errichtung der baulichen Anlagen sowie der Stellplätze in den Schutzstreifenbreiten ist im Detail mit der Bayernwerk AG abzustimmen.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt: die Gebäude werden aufgrund der Lage am Rand des Gewerbegebiets mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Eine Länge der Baukörper von über 50 m ist zulässig, um die für die beabsichtigte autobahnaffine Nutzung z.B. als Produktions-, Lager- oder Logistikstandort notwendigen Baukörpergrößen zu ermöglichen.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf die rechtskräftige Stellplatzsatzung der Gemeinde Sulzemoos verwiesen. Es wird empfohlen Stellplatzanlagen zur Vermeidung einer durchgängigen Versiegelung und zur optischen Auflockerung mit Bäumen einzugrünen.

Die Anlage von Stellplätzen, Nebenanlagen und verfahrensfreien Bauvorhaben ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig um eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltungsqualität sichern und gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Es soll sich das, im bestehenden Gewerbegebiet entwickelte Erscheinungsbild im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes fortsetzen. Es werden Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung getroffen. Ziel ist es, eine optisch zurückhaltende Gestaltung der Wand- und Dachflächen zu erreichen. Grelle, weit leuchtende Farbtöne und stark variierende Dachflächen sollen vermieden werden.

5.6 Werbeanlagen

Die Gemeinde Sulzemoos beabsichtigt, das städtebauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebietes hinsichtlich der Werbeanlagen zu ordnen und eine unruhige, sehr vielfältige Ansammlung von Werbeanlagen zu vermeiden. Um eine störende Wirkung in Richtung der Autobahn BAB A8 zu verhindern, sind Einschränkungen der Materialwahl und der Beleuchtung sowie der Orientierung erforderlich.

5.7 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen sind in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von 2,0 m entweder aus senkrechten Holzlatten oder als Drahtgitterzäune jeweils ohne Mauersockel, mit Bepflanzung auf der Grundstücksinnenseite zu errichten.

Um eine sinnvolle Ausnutzung des Geländes zu ermöglichen werden Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 2,0 zugelassen.

5.8 Erschließung

5.8.1 Verkehrserschließung und Brandschutz

Das Plangebiet liegt südwestlich an der Kreuzung der BAB A8 und an der Staatsstraße 2054. Über die Werner-Heisenberg-Straße ist das Gewerbegebiet GE9 erschlossen. Eine geplante Verlängerung der Maffeistraße mit einer Breite von 6,5 m ist das Gewerbegebiet GE10 vom Süden angebunden. Die geplante Straße mündet in eine Wendeanlage, der einen ausreichenden Radius für die Lastzüge ausweist.

Zur Sicherung der ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen der Bayernwerk AG sind im Plangebiet Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind teils weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Vorkehrungen für den **Brandschutz** sind daher erforderlich. Diese müssen von Bauherren bei der Ausführungs-/ Genehmigungsplanung berücksichtigt werden.

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 maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen nicht ausgeschlossen.

Die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen sind nach den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie technischen Vorgaben (vgl. hierzu die Hinweise der Planzeichnung) herzustellen. Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungsbereich dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst). Nach Absatz 2 BayFwG haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Die Gemeinde hat außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten. Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereines für Gas- und Wasserfach e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die baulichen Anlagen herangezogen werden, d.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Maßgeblich sind die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden. Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan).

Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

5.8.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser ist ohne das Erfordernis einer Ertüchtigung über Anschlüsse in der Werner-Heisenberg- und der Maffeistraße gesichert. Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann über das bestehende Kanalnetz im Trennsystem zum Steindlbach über die Retentionsbecken abgeführt werden.

5.8.3 *Versorgungsleitung*

Durch den Geltungsbereich verlaufen ober- und unterirdische Hochspannungskabel der Bayernwerk AG. Zu diesen ist plangemäß ein Schutzabstand einzuhalten.

110 kV Freileitung Maisach- Aichach der Bayernwerk AG, im Osten des Geltungsbereiches verläuft, hat eine Schutzstreifenbreite von 22,5 m beidseits zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen, die in der Nähe des Schutzstreifens geplant sind, müssen vorab mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine unterirdische Mittelspannungs-Versorgungsleitung der Bayernwerk AG. Bei der Bepflanzung der dort festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind die einschlägigen Richtlinien (z.B. DIN 18920, das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen (Hrsgb.) und die DVGW –Richtlinie GW 125) zu beachten. Die Bepflanzung ist ebenso mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Es ist erforderlich, sich vor Beginn von Erdarbeiten im Umfeld der Erdkabel mit dem Versorgungsträger in Verbindung zu setzen und erforderliche Sicherungsmaßnahmen frühzeitig abzustimmen.

5.8.4 *Oberflächenwasserbeseitigung*

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 belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA m 153 und DWA-A 138 zu beachten.

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). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU liegen keine Hinweise auf eine erhöhte Gefährdung des Plangebiets durch überschwemmungsgefährdete

Geländesenken oder Aufstaubereiche wild abfließenden Wassers bei Starkniederschlagsereignissen vor. Mit einer vollständigen Sicherheit ist allerdings grundsätzlich nicht zu rechnen. Durch die Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen.

5.8.5 *Sonstiges*

Die Erschließung ist Gegenstand der Bauleitplanung bzw. Ausführungsplanebene. Die technischen Voraussetzungen für einen Anschluss sind am Standort vorhanden. Die Erschließung erfolgt über die Werner-Heisenberg- und Maffeistraße.

5.9 **Grünordnung, Ausgleichsbedarf, Artenschutz**

5.9.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Die Grünordnung des vorliegenden Bebauungsplanes führt das grünordnerische Konzept des bestehenden, östlich anschließenden Gewerbegebietes fort. Die gewerblichen Bauflächen werden entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit Gehölzen eingegrünt, um einen harmonischen Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft herzustellen.

Aufgrund der Nähe zur 110-kV-Freileitung werden in der Schutzstreifenbreite ausschließlich Sträucher mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m verwendet, um den Mindestabstand zur Freileitung einzuhalten. Der Abstand für Bepflanzung von 2,5 m gemäß DIN EN 50341-1104:2010 kann gewahrt werden.

5.9.2 *Ausgleichsbedarf*

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind negative Folgen des Vorhabens durch Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und unvermeidliche Auswirkungen minimiert werden. Nicht vermeidbare Eingriffe die nicht minimiert werden können, sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen, bzw. zu kompensieren. Durch bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des gegenständlichen Vorhabens finden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild statt.

Die Gemeinde Sulzemoos plant die 3. Erweiterung des Gewerbegebietes Sulzemoos an der A8. 2012 und 2016 wurde das Gewerbegebiet bereits erweitert. Mit dieser Erweiterung werden Flächen, die bei den vorherigen Erweiterungen als Ausgleichsflächen ausgewiesen wurden, überplant.

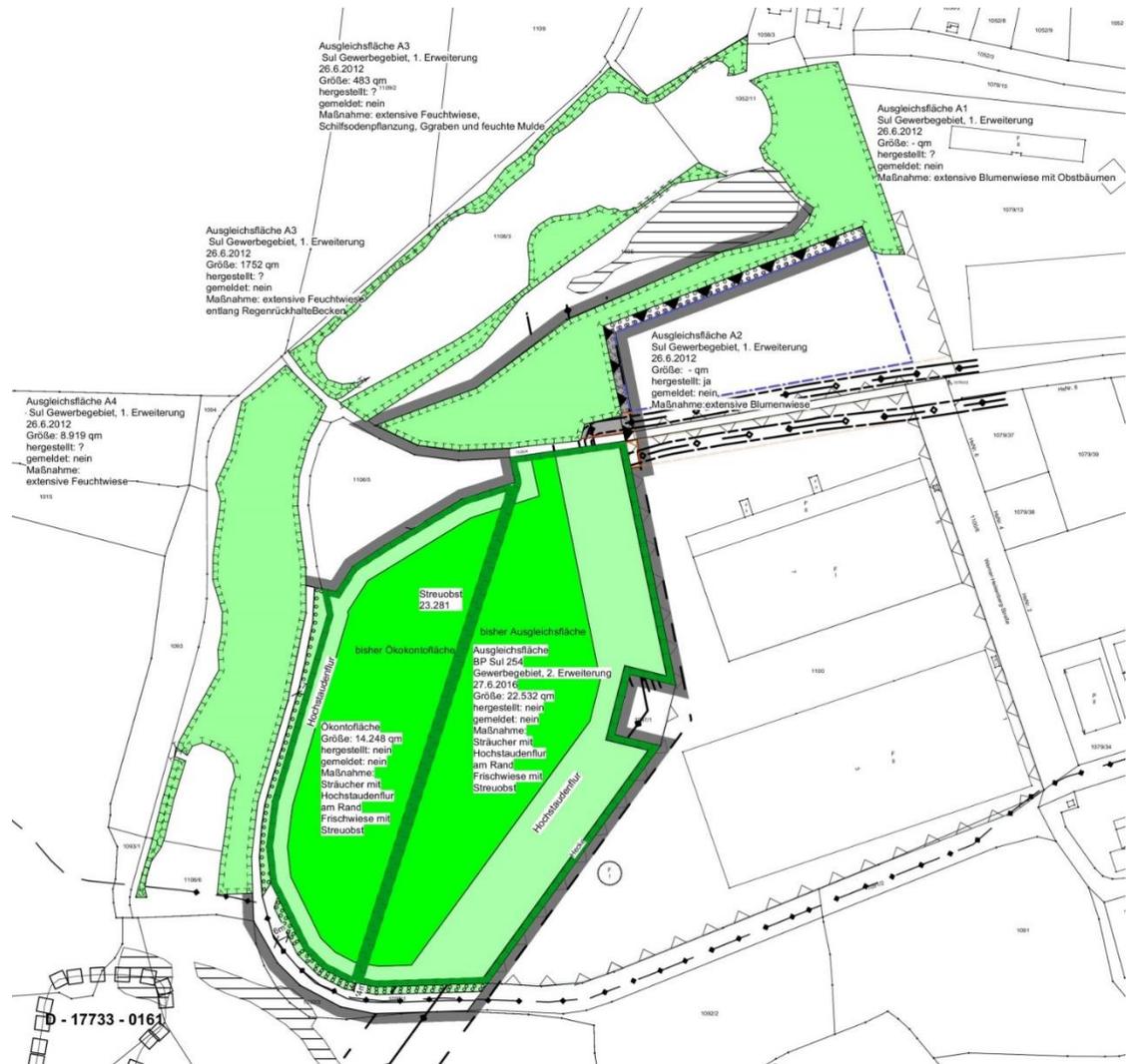


Abb. 1: Ausgleichsflächen A1 bis A4 der 1. Erweiterung
Bisherige Ausgleichsfläche und Ökokontofläche der 2. Erweiterung

Folgende Flächen werden mit der 3. Erweiterung überplant.

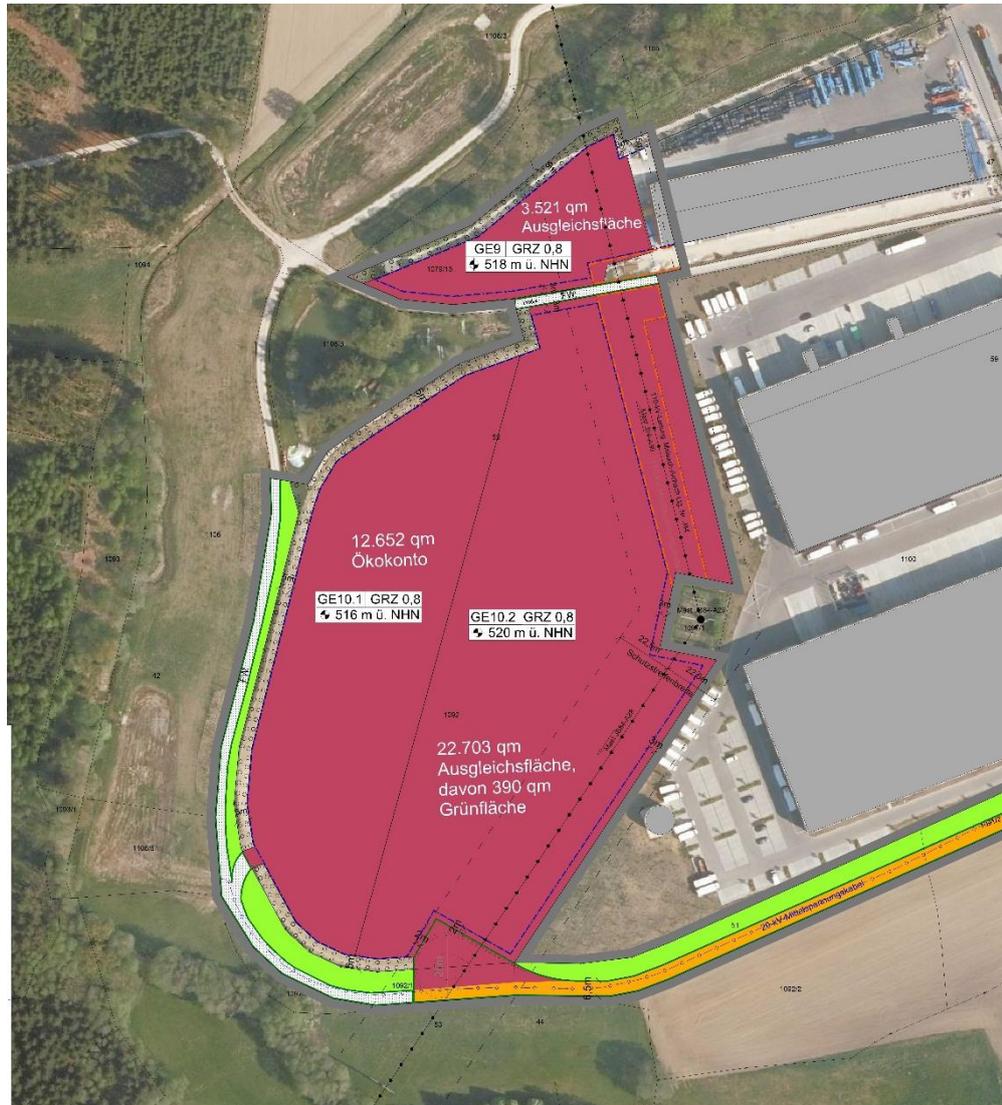


Abb. 2: Überplante Flächen, Eingriffsflächen (rot)

Dabei werden 3.521 qm der Ausgleichsfläche A2 überplant. Die Fläche wurde inzwischen an ein Unternehmen verkauft. Die Flächenabgrenzung wurde aus dem vorliegenden Kartenausschnitt des Kaufvertrags abdigitalisiert. Zudem werden die gesamte Ausgleichsfläche für GE 2 (22.703 qm) und das geplante Ökokonto (12.652 qm) überplant.

Die Ermittlung des neuen Ausgleichsbedarfs erfolgt in zwei Schritten: Für die überplanten Ausgleichsflächen ist zunächst Ersatz an anderer Stelle zu schaffen. Als zweiter Schritt kann dann der Ausgleichsbedarf für die 3. Erweiterung ermittelt werden.

Diese Vorgehensweise wurde vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde Dachau abgestimmt (Mail vom 20.09.2019).

Die Gemeinde Sulzemoos entwickelt derzeit ein neues Ökokonto. Dieses Ökokonto bietet ein Kontingent an Wertpunkten, der Ausgleichsbedarf soll in Form von Wertpunkten abgebucht werden. Dafür ist zum einen die Umrechnung der überplanten Ausgleichsflächen in Wertpunkten erforderlich. Zu anderen ist der neue Ausgleichsbedarf, der sich durch die 3. Erweiterung ergibt, ebenfalls in Wertpunkten zu ermitteln.

Schritt 1: Umrechnung des bisherigen Ausgleichsbedarfs der 1. und 2. Änderung in Wertpunkten

Um die überplanten Ausgleichsflächen ersetzen zu können, ist die Umrechnung der bisherigen 1. und 2. Erweiterung in Wertpunkte erforderlich. Dabei werden die Parameter der ursprünglichen Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die jeweiligen Bebauungspläne zugrunde gelegt. Als Berechnungsmethode wird die Bayrische Kompensationsverordnung (BayKompV), angewendet.

Für die 1. Erweiterung ergibt sich folgender Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen nach BayKompV

Anwendung der BayKompV		
	Eingriffsschwere	Ausgleich in WP
Gebiete geringerer Bedeutung: Ackerfläche Wert 2	hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: GRZ > 0,35	
Fläche: 84.739	Beeinträchtigungsfaktor 0,7	$84739 \times 0,7 \times 2 = 118.634,6 \text{ WP}$

Dies ist der Bedarf für die gesamte 1. Erweiterung. Es wird mit der 3. Erweiterung jedoch nur ein Teilbereich von 3.000 qm überplant. Der Anteil an Wertpunkten, der dafür an anderer Stelle als Ersatz erbracht werden muss, wird als prozentualer Anteil errechnet.

Für die 1. Erweiterung waren 33.895,6 qm an Ausgleichsfläche erforderlich. Die 3.000 qm, die nun überplant werden, machen einen Anteil von 8,9 % aus. 8,9 % von 118.634,6 WP sind 9.490,8 WP.

Somit wären für die 1. Erweiterung **9.491 Wertpunkte** als Ersatz notwendig.

Für die 2. Erweiterung ergibt sich somit folgender Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen nach BayKompV

Anwendung der Bay-KompV		
	Eingriffsschwere	Ausgleich in WP
Gebiete geringer Bedeutung: Ackerfläche [Wert 2]	hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: GRZ > 0,35	
Fläche: 52.730 qm	Beeinträchtigungsfaktor 0,7 (Beeinträchtigung mittel)	$52.730 \times 0,7 \times 2 = \mathbf{73.822 \text{ WP}}$
Gebiete mittlerer Bedeutung: Ackerfläche als Grünfläche festgesetzt [Wert 7]	hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: GRZ > 0,35	
Fläche: 1.041 qm	Beeinträchtigungsfaktor 0,7 (Beeinträchtigung mittel)	$1.140 \text{ qm} \times 0,7 \times 7 = \mathbf{5.586 \text{ WP}}$

Insgesamt sind für die überplanten Ausgleichsflächen **der 1. und 2. Erweiterung** ein **Ersatz** in Höhe von **88.899 Wertpunkten** erforderlich.

Schritt 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs der 3. Erweiterung in Wertpunkten

Nach dem 1. Schritt ist die Fläche von der Widmung als Ausgleichsfläche befreit. Die Ausgleichsfläche der 1. Erweiterung ist bereits hergestellt. Es handelt sich um eine extensive Wiese. Die Ausgleichsfläche der 2. Erweiterung, sowie das geplante Ökoko-konto wurden noch nicht hergestellt. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutz-behörde Dachau (Mail vom 20.09.2019) kann bei der Ermittlung des Ausgleichsbe-darfs für die Ausgleichsflächen der 2. Erweiterung und dem Ökoko-konto vom tatsächli-chen Zustand ausgegangen werden.

Im Rahmen der 3. Erweiterung wird demnach in eine Ackerfläche (Flächen der 2. Erweiterung) und eine extensive Wiese (Fläche der 1. Erweiterung) eingegriffen.

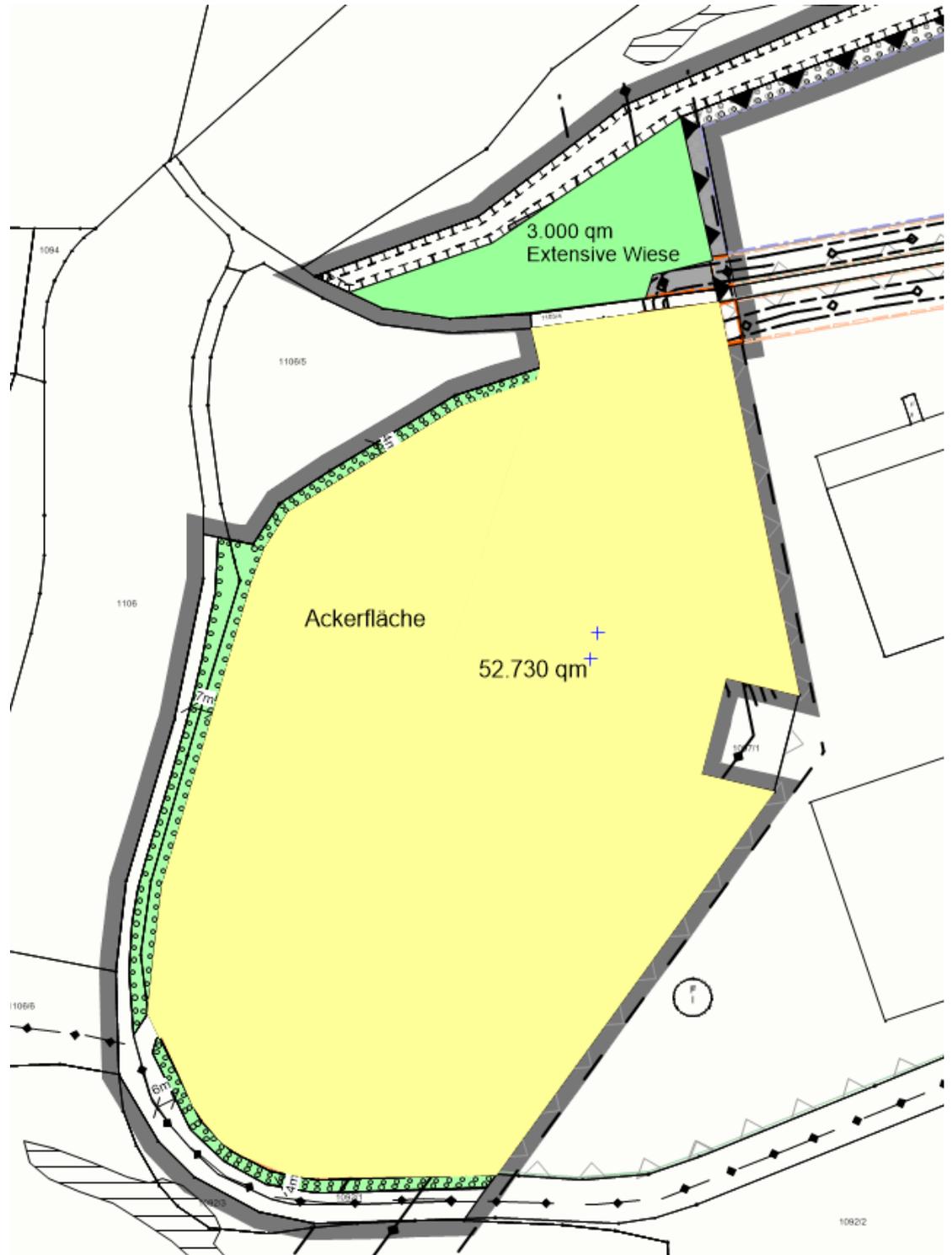


Abb. 3: Eingriffsflächen der 3. Erweiterung

Der Bedarf wird wiederum mittels der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV) in Wertpunkten ermittelt.

Anwendung BayKompV		
	Eingriffsschwere	Ausgleich in WP
Gebiete geringer Bedeutung: Ackerfläche [Wert 2]	hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: GRZ > 0,35	
Fläche: 35.355	Beeinträchtigungsfaktor 0,7 (Beeinträchtigung mittel)	$35.737 \times 0,7 \times 2 = 49.497$
Gebiete hoher Bedeutung: Extensive Wiese [Wert 6]	hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: GRZ > 0,35	
Fläche: 3.521	Beeinträchtigungsfaktor 1 (Beeinträchtigung hoch)	$3.000 \text{ qm} \times 1 \times 6 = 21.126$

Für die 3. Erweiterung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von **70.623** Wertpunkten

Zusammenfassung

Mit der 3. Erweiterung werden planungsrechtlich festgesetzte Ausgleichsflächen überplant. Der Verlust der Flächen muss zunächst ersetzt werden. Dafür sind Maßnahmen in Höhe von **88.899 Wertpunkten** erforderlich.

Für die 3. Erweiterung selbst ergibt sich aufgrund des Eingriffes ein Ausgleichsbedarf von **70.623 Wertpunkten**.

Für die 3. Erweiterung sind insgesamt mit erforderlichen Ersatz und Ausgleich des Eingriffes 159.522 Wertpunkten Ausgleichsbedarf erforderlich.

5.9.3 *Ausgleichsmaßnahmen*

Die Ausgleichsflächen werden auf Flächen der Kath. Pfarrkirchenstiftung St. Peter und Paul, Tandern verwirklicht. Die dort hergestellten Ausgleichsmaßnahmen werden in Wertpunkte nach dem BayKompVO umgerechnet und dem Ausgleichsbedarf der 3. Erweiterung (siehe vorheriges Kap. 5.9.2) entgegengehalten.

Die Dienstleistung ist vertraglich zwischen der Kath. Pfarrkirchenstiftung St. Peter und

Paul, Tandern und der Gemeinde Sulzemoos vertraglich (Vertrag vom 27./28.03.2023) abgesichert

Die Ausgleichsmaßnahmen finden auf dem Flur St. Nr. 1160, Gmgk Tandern, Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, Ldks Dachau statt.



Derzeit handelt es sich um ein Intensivgrünland (Ausgangszustand: G 11 nach Biotopwertliste, 3 WP je qm), dass durch Bepflanzung den Zielzustand Wald (L213, Eichen-Hainbuchen-Wälder, 14 WP je qm) erreichen soll.

Aus der Differenz des Ausgangszustandes mit dem Zielzustand ergibt sich der Aufwertungsumfang. Dieser kann als Ausgleich dem Ausgleichsbedarf zugerechnet werden.

Ausgangswert Intensivgrünland: 49.917 WP (3 WP x 16.639 qm)

Zielzustand 232.946 WP (14 WP x 16.639 qm)

Aus der Differenz ergibt sich eine Aufwertung von 11 WP je qm. Aufgrund des langen Entwicklungszeitraums von ca. 80 Jahren ist ein Abschlag von weiteren 3 WP je qm erforderlich.

Daraus ergibt sich eine Aufwertung von 8 WP x 16.639 qm: 133.112 WP

Daraus ergibt sich eine Differenz von 26.400 WP die bis zum berechneten Ausgleichsbedarf von 159.522 WP verbleiben.

Die Gemeinde Sulzemoos bewertet in Abwägung der Belange des vollständigen Ausgleichs und der Schaffung von dringend notwendigen gewerblichen Bauflächen den Belang der Baurechtsschaffung für die lokale Wirtschaft von höherem Gewicht. Dies ergibt sich aus der zeitlichen Dringlichkeit (da ansonsten die Abwanderung lokaler Betriebe droht), die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der zu erwartenden Stabilisierung der kommunalen Finanzen durch die Steuereinnahmen. Aufgrund der hohen Flächenkonkurrenz ist die Suche nach Ausgleichsflächen in der Gemeinde von hoher Komplexität. Die intensive Flächensuche hat nur das oben beschriebene Flur St. Nr. 1160, Gmgk Tandern, in der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, Ldks. Dachau zu Tage gebracht. Daher sieht sich die Gemeinde nicht in der Lage weitere Flächen dem Ausgleich zur Verfügung zu stellen, um den vollen Ausgleichsumfang zu erreichen. Die Berechnung des Ausgleichs ergibt, dass aufgrund des langen Entwicklungszeitraums von ca. 80 Jahren ein Abschlag von 3 WP je qm

notwendig wird. Vor dem Hintergrund, dass die Umsetzung durch die Kath. Pfarrkirchenstiftung St. Peter und Paul, Tandern verwirklicht wird, ist aus Sicht der Gemeinde davon auszugehen, dass die Maßnahme weit länger als die Wirkungskdauer des Eingriffs bestehen bleiben wird. Damit besteht zwar Einverständnis mit dem Abzug von 3 WP aufgrund des Time Lags, es wird aber darauf hingewiesen, dass dies ein theoretischer Wert ist, der in diesem Fall auf auch geringer hätte ausfallen können. Schon die Reduktion um einen WP auf 2 WP Abzug würde eine Aufwertung auf bis zu knapp 150.000 WP ergeben.

In der Abwägung spielen auch die hohen Kosten für die Beschaffung der erforderlichen Wertpunkte eine Rolle. Die Gemeinde erachtet es auch aus diesem Grund für gerechtfertigt nicht den vollen Ausgleichsumfang anzustreben.

Ferner ist zu beachten, dass lediglich 70.623 Wertpunkte dem gegenständlichen Eingriff zuzurechnen sind und 88.899 Wertpunkte aus der 1. und 2. Erweiterung entstammen. Die Wirkung dieser Eingriffe hat zumindest geringfügig aufgrund ihrer bereits längere Zeit (2012 und 2016) zurückliegenden Rechtsverbindlichkeit abgenommen.

Die Gemeinde erachtet daher in Anbetracht des Vorgesagten, mit der Herstellung von 84 % des berechneten Ausgleichsbedarfes einen ausreichenden Grad des Ausgleichs erreicht.

5.9.4 *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 erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu vorherigen Gewerbegebietserweiterungen (1. Erweiterung) im April 2011 und im März 2012 durch Mitarbeiter des Büros Brugger Landschaftsarchitekten, Aichach konnte ein Brutpaar der Feldlerche in den zum bestehenden Gewerbegebiet angrenzenden Bereichen festgestellt werden. Für den Geltungsbereich der 2. Erweiterung konnte ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden.

Bezüglich des erforderlichen artenschutzfachlichen Ausgleichs wurde daher der worst case zugrunde gelegt. Bei einer Reviergröße der Feldlerche von durchschnittlich 1 bis 2 Hektar und einer Größe der 2. Erweiterung abzüglich nicht störungsfreier Bereiche von ca. 2 Hektar war von einer Betroffenheit von zwei Brutpaaren auszugehen.

Im Rahmen der ersten Erweiterung des Gewerbegebietes wurde die Anlage von 5 Lerchenfenstern auf einer Fläche von 1,3 ha des Flurstücks 1092, Gemarkung Sulzemoos vorgesehen. Durch Überplanung dieser Fläche schon mit der Ökokontofläche konnten die Lebensraumfunktionen für die Feldlerche nicht mehr erfüllt werden. Die erforderlichen Lerchenfenster waren im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur 2. Erweiterung an anderer Stelle umzusetzen.

Die Lebensraumverbesserung für die im Rahmen der 1. und 2. Erweiterung des Gewerbegebietes betroffene europarechtlich geschützte Feldlerche erfolgte auf den Flurstücken Nr. 778 der Gemarkung Einsbach mit ca. 0,7 ha und 781 der Gemarkung Einsbach mit ca. 1,3 ha. Auf diesen Flächen wurden 10 Lerchenfenster angelegt und Blühstreifen in die landwirtschaftliche Nutzfläche eingesät. Die Lerchenfenster waren

mit einem Schutzabstand von ca. 50 m zur Staatsstraße St 2054 und dem nördlich angrenzenden Wald durchzuführen.

Somit, und aufgrund der Tatsache, dass die Eingriffsfläche als Ackerfläche klassifiziert wird, ist davon auszugehen, dass keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im Geltungsbereich des jetzt gegenständlichen Vorhabens, der 3. Erweiterung und dessen räumlich-funktionalen Zusammenhang vorliegen.

6. 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 CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ 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
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Lage am Ortsrand; Keine exponierte Südlage; Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit,</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Der westliche Rand des Plangebiets tangiert den wassersensiblen Bereich; Möglichkeit zur Nutzung eines vorhandenen Systems als Versickerungsflächen zur Entwässerung der Bauflächen; Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Anlage von Zisternen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser</p>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<p>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)</p>	<p>Überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes ->teilweise Nutzung bestehender Erschließungsstraßen, dadurch Verringerung der Flächeninanspruchnahme</p>

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 Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme
--	--

7. Immissionsschutz

Eine Begutachtung im Rahmen eines Schallgutachtens wird bei Bedarf im weiteren Verfahren durchgeführt, um Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird gebeten.

8. Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. 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 (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

9. Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche (ca. m ²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	48.604	100
Baugrundstücksfläche	41.203	84,77
<i>davon in GE9</i>	<i>4.862</i>	<i>10</i>
<i>davon in GE10</i>	<i>36.341</i>	<i>74,77</i>
überbaubare Grundstücksfläche	34.375	70,72
<i>davon in GE9</i>	<i>3.555</i>	<i>7,31</i>
<i>davon in GE10</i>	<i>30.820</i>	<i>63,41</i>
Verkehrsfläche	4.218	8,68
<i>davon öffentliche Verkehrsfläche</i>	<i>2.728</i>	<i>5,61</i>
<i>davon Feldweg</i>	<i>1.490</i>	<i>3,07</i>
Grünfläche	3.182	6,55
Ausgleichsflächenbedarf (Extern)	8.828	

Gemeinde Sulzemoos, den

.....
Erster Bürgermeister Johannes Kneidl