

Gemeinde

# Sulzemoos

Lkr. Dachau

Bauleitplan

## Flächennutzungsplan 29. Änderung

Planung

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

Bearbeitung

Dobmann

QS: Goetz

Aktenzeichen

SUL 1-29

Plandatum

[08.04.2024 \(Entwurf\)](#)

06.11.2023 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planerische Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	4
3.2	Regionalplan München.....	5
3.3	Windkraftpotenzialflächen .....	6
3.4	Bodenschutz .....	7
3.5	Auslegungsfrist.....	8
<b>4.</b>	<b>Nutzungen</b> .....	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Bisherige Darstellungen</b> .....	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Geplante Darstellung</b> .....	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Sonstiges</b> .....	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung</b> .....	<b>10</b>
<b>9.</b>	<b>Klimaschutz, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b> .....	<b>11</b>
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>12</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat hat am 06.11.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sulzemoos gefasst.

Anlass der Planung ist die Nachfrage nach Betriebsflächen der im Gewerbegebiet Sulzemoos bereits ansässigen Unternehmen. Derzeit liegen der Gemeinde zwei Anfragen nach der Erweiterung der Gewerbeflächen vor. Die Vertriebs- und Logistikunternehmen sind bereits dort angesiedelt. Ziel der Planung ist es, diese Nachfrage im Gemeindegebiet durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zu decken.

Die Lage des Plangebietes ist planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Innerörtliche Flächen stehen der Gemeinde in dieser Größe nicht zur Verfügung. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzemoos in der Fassung vom 27.06.2016 weist südlich der Bundesautobahn wenige Flächenpotenziale aus, die bisher noch nicht bebaut wurden und sich für eine Gewerbeerweiterung eignen. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich, um den oben angeführten Belangen Rechnung zu tragen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können. Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzemoos mit seinen rechtswirksamen Änderungen.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen. Sie umfasst Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sulzemoos“, 3. Erweiterung, der parallel aufgestellt wird.

## 2. Planerische Ausgangslage

Die Gemeinde Sulzemoos liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im nordwestlichen Teil der Region München (14). Die Gemeinde gehört zum Landkreis Dachau. Die Entfernung zur Landeshauptstadt München (Metropole) beträgt ca. 20 km (Luftlinie). Mit dem Auto ist München in ca. 20 Minuten zu erreichen, mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) in ca. 30 Minuten.

Trotz des leichten Rückgangs der Bevölkerung in 2021 sowie des Pendlersaldos hat die Gemeinde keine Defizite im öffentlichen Haushalt. Die Konzentration des Gewerbes entlang der Bundesautobahn zwischen den beiden bayerischen Wirtschaftsräumen Augsburg und München fungiert als erfolgreicher Wirtschaftsstandort. Dies führt zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Erweiterungsflächen.

Im Hinblick auf die derzeitige Lage des Änderungsbereichs im planungsrechtlichen Außenbereich ist der Bedarf an Gewerbeflächen darzulegen. Folgende Ausführungen begründen die Flächeninanspruchnahme zu Gewerbebezwecken:

Auf absehbare Zeit bleibt für die Gemeinde Sulzemoos laut den statistischen Daten die Gewerbesteuererinnahme als wichtige Quelle für die kommunalen Ausgaben.

Der Bedarf an Gewerbeflächen liegt in der Gemeinde Sulzemoos auf einem hohen Niveau, insbesondere aufgrund der Lage zwischen den Ballungszentren Augsburg und München.

Bei der Standortwahl hat sich die Gemeinde für eine Erweiterung des bestehenden

Gewerbegebietes nach Westen entschieden, um die gewerblichen Nutzungen auf dem Gemeindegebiet zu konzentrieren und die vorhandene Standortpotenziale auszunutzen:

- Die Gemeinde ist über die Staatsstraße 2054 an die Autobahn A8 angeschlossen.
- Lokale Unternehmen können am Standort erweitern, d.h. die Arbeitsplätze und Gewerbesteuererinnahmen wandern nicht in andere Regionen ab.
- Die Gemeinde Sulzemoos sichert ihre wirtschaftliche Entwicklung.
- Zusätzliche Lärmimmissionskonflikte sind nicht zu erwarten.
- Das Plangebiet bindet an das bestehende Gewerbegebiet an und sichert eine effiziente Ausnutzung vorhandener Flächenpotenziale.
- Vermeidung einer Ausweisung an einer anderen Stelle mit erstmaliger Nutzung von Außenbereichsflächen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm 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 Flächennutzungsplanänderung:

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. 3.4. 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.

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Gemäß RP 14 B II Z 4.1 sind bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innentwicklung vorrangig zu nutzen, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann. Es existieren im Gemeindegebiet jedoch keine Flächen, die für den aktuellen Erweiterungsbedarf der beiden ansässigen Unternehmen geeignet wären und für die Nachverdichtung aktiviert werden könnten (vgl. hierzu Kap 3.4). Der konkrete Flächenbedarf entspricht weitgehend den Flächen im Umgriff der Planung.

Die Nutzung von praktisch bereits größtenteils versiegelten, wenn auch planerisch nicht als solchen dargestellten Flächen, bietet sich an und trägt letztlich dem Grundsatz des Flächensparens (LEP 3.1.1 G) Rechnung. Insbesondere wird hier jedoch auch auf „die Schonung der natürlichen Ressourcen und die Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume“ verwiesen. Die Auswirkungen durch die bauliche Inanspruchnahme der Flächen wird durch eine Eingrünung minimiert. Die verbliebenen Auswirkungen werden durch externe Ausgleichsflächen kompensiert.

## 3.2 Regionalplan München

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 Windkraftpotenzialflächen

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.

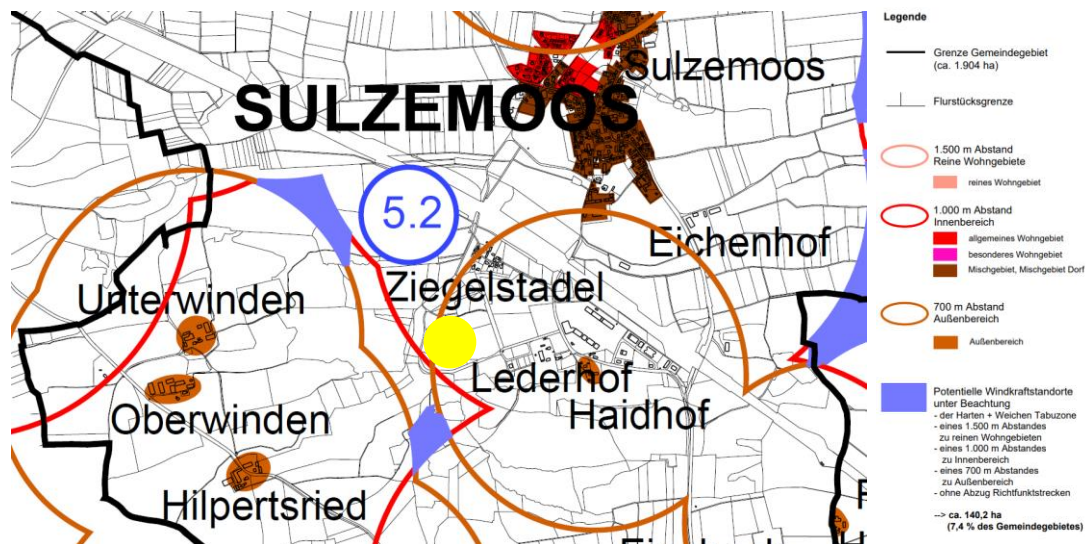


Abb. 7 Auszug der Plandarstellung Brugger Landschaftsarchitekten, Potentiell Windkraftstandorte Gemeinde Sulzemoos mit Markierung Plangebiet (gelber Punkt), ohne Maßstab; Stand vom 08.03.2023..

### 3.4 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.

### **3.5 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 könnten.

## **4. Nutzungen**

Der Bereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4 ha (40.280 m<sup>2</sup>). Er liegt südlich des Ortsteils Ziegelstadel und westlich vom Gewerbegebiet Sulzemoos (GE2, GE3, GE4). Südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland Wiesenflächen). Ebenfalls im Süden liegen Bodendenkmäler und Biotope (Flachland).

Im Süden und im Westen des Geltungsbereiches tangiert ein Feldweg und Entwässerungsgraben. Im Westen und im Norden bestehen Flächen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (Pufferfläche für die empfindlichen Biotopbereiche). Dort sind überwiegend Sträucher, teilweise mit Bäumen bepflanzte Flächen sowie Wasserflächen vorhanden. Ebenfalls westlich vom Plangebiet fließt der Steindlbach.

Zwischen den Plangebietes GE 5 und GE 6 befindet sich ein Feldweg mit einer Breite von ca. 4 m. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft die 110-kV-Freileitung Maisach-Aichach der Bayernwerk AG mit einer Schutzstreifenbreite von 40 m.

## **5. Bisherige Darstellungen**

Der Änderungsbereich der 29. Änderung beinhaltet folgende Grundstücke mit den Flurnummern: 1097/1, 1079/13 (Teilfläche), 1105/4 (Teilfläche), 1092, alle Gemarkung Sulzemoos.

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1092 ist laut Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, d.h. Ackerfläche mit einem Vermerk: „Vermeidung von Bodenerosion, Erhaltung von Geländestrukturen, bei Ackernutzung Erosionsschutzmaßnahmen“ dargestellt.

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1079/13 (Teilfläche) ist im FNP als Grünfläche abgebildet. Der Änderungsbereich umfasst Darstellungen öffentlicher Grünflächen mit Maßnahmenflächen für den Naturschutz im nördlichen Bereich.





Abb. 2 Ausschnitt rechtswirksamen FNP 24. Änderung, (Geltungsbereich mit schwarz umrandet), ohne Maßstab, 2016

## 6. Geplante Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Sulzemoos wurde durch die 9. Änderung in der Fassung vom 12.02.2007 vollständig überarbeitet und digitalisiert. Die Bekanntmachung der Genehmigung durch das Landratsamt erfolgte am 18.07.2007. Mit der 18. Änderung wurde die 1. Erweiterung und mit der 24. Änderung die 2. Erweiterung des Gewerbegebiets ausgewiesen.

Im Bereich der 29. Änderung sollen nun Gewerbegebiete (GE 5 und GE 6) dargestellt werden, die mit einer Ortsrandeingrünung nach Westen abgeschlossen werden. Der bestehende Feldweg, der zwischen den Gewerbeflächen GE 5 und GE 6 verläuft, wird in der 29. Änderung übernommen.

Die Schutzstreifenbreite der 110-kV-Freileitung Maisach-Aichach der Bayernwerk AG ist aufgrund des Umbaus dargestellt. Ebenfalls sind in der 29. Änderung die unterirdischen Hoch- und Mittelspannungsanlagen übernommen.

## 7. Sonstiges

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser ist Gegenstand der Bauleitplanung bzw. Ausführungsplanebene. Die technischen Voraussetzungen für einen Anschluss sind am Standort vorhanden. Die Erschließung erfolgt über die Werner-Heisenberg- und die Maffeistraße.

### Elektromagnetische Felder

Gemäß den genannten Hinweisen zur Durchführung der 26. BImSchV, Ziffer II.3.1 sind folgende Abstände zu beachten:

#### Freileitungen

Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens:

110 kV Freileitung 10 m

110 kV Erdkabel: Bereich im Radius um das Kabel: 1 m

Maßgebliche Immissionsorte sind Orte, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und sich im unten genannten Bereich einer Anlage befinden.

Das schutzwürdige Gebäude oder Grundstück muss nicht notwendigerweise einem dauernden Aufenthalt, z. B. zum Wohnen, dienen.

Voraussetzung ist weiterhin nicht, dass man sich täglich dort aufhält. Ausreichend ist beispielsweise auch ein Aufenthalt, der in regelmäßigen Abständen nur tagsüber oder nur in bestimmten Jahreszeiten stattfindet. Zur Feststellung, ob ein Gebäude oder Grundstück im Einzelfall zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt bestimmt ist, ist insbesondere die bauplanungsrechtliche Einordnung von Belang. Bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplans oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils oder bei einem mit Wohngebäuden bebauten Grundstück im Außenbereich ist in der Regel von einer Bestimmung zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt auszugehen.

Entsprechend der vorgenannten Abgrenzung dienen dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt insbesondere Wohngebäude, Krankenhäuser, Schulen, Schulhöfe, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Kleingärten. Bei diesen Nutzungen sind in der Regel sowohl die Gebäude als auch die Grundstücke zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt. Demnach ist das gegenständliche Plangebiet nur dann als Ort der nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dient, zu bezeichnen, wenn innerhalb der oben genannten Abständen ein Arbeitsplatz, z.B. ein Büroarbeitsplatz eingerichtet wird. Da dies im Angebotsbebauungsplan nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, werden die Abstände von den Frei- und Erdleitungen daher nachrichtlich übernommen. Zur Übernahme in die Planzeichnung ist die Lage der äußeren Leitungen ausschlaggebend. Diese sind vom Versorgungsträger abzufragen.

### **Wasserrechtliche Erlaubnis**

Für Maßnahmen, welche Auswirkungen auf die Gewässer oder ihre Ufer haben, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig.

## **8. Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung**

Durch die 29. Änderung des Flächennutzungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 18 BNatSchG zu erwarten, für die gem. § 21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz gem. § 1a BauGB zu entscheiden ist.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt eine grobe Abschätzung des Ausgleichsbedarfs. Eine detaillierte Betrachtung sowie die Festsetzung von Maßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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.

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. Im Ergebnis wurde ein Ausgleichsumfang in Höhe von etwas unter 160.000 Wertpunkten ermittelt. Ausgleichsflächen mit einem Umfang von 133.112 Wertpunkten werden auf Flächen der Kath. Pfarrkirchenstiftung St. Peter und Paul, Tandern verwirklicht. Weitere 26.400 Wertpunkte, d.h. der [verbliebene Ausgleichsflächenbedarf wird auf FINr. 1120, 1121 / Gmk. Welshofen / Gemeinde Erdweg umgesetzt.](#)

[In beiden Ausgleichsflächen werden Fichtenbestände im Wald zu naturnahen Laubwaldbeständen umgebaut. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert. Damit ist der Kompensationsbedarf der gegenständlichen Bauleitplanung vollumfänglich ausgeglichen.](#)

~~[Dieser kann bis zu einer Höhe von ca. 133.000 Wertpunkten ausgeglichen werden. Die Gemeinde prüft ob sie in der Abwägung der Belange der lokalen Wirtschaft gegenüber dem Belang eines vollumfänglichen Ausgleichs der Baurechtsschaffung ein höheres Gewicht einräumt. Dies wird auf Ebene des Bebauungsplanes vollzogen.](#)~~

## 9. Klimaschutz, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

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<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> 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)	Lage am Ortsrand; Keine exponierte Südlage; Erhalt von Gehölzen und Pflanzung neuer Gehölze, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit;
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Der westliche Rand des Plangebiets tangiert den wassersensiblen Bereich; Möglichkeit zur Nutzung eines vorhandenen Systems als Versickerungsfläche zur Entwässerung der Bauflächen;

<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
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)	Überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und freie Wahl von Dachformen/ -neigungen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie; Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes ->teilweise Nutzung bestehender Erschließungsstraßen, dadurch Verringerung der Flächeninanspruchnahme; Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO <sub>2</sub> -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

## 10. Flächenbilanz

Die überplanten Flächen (ohne Ausgleichsfläche) sind folgender Tabelle zu entnehmen:

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Fläche (ca. in ha)</b>	<b>Anteil (%)</b>
Gewerbeflächen	4	99,4
<i>GE 5</i>	0,35	
<i>GE 6</i>	3,65	
Verkehrsfläche (Feldweg)	0,024	0,6
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4,024</b>	<b>100</b>

Gemeinde Sulzemoos, den .....

.....  
Erster Bürgermeister Johannes Kneidl