



Fachbereich: Untere Naturschutzbehörde



## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemeinde Sulzemoos

### Flächennutzungsplan

"29. Flächennutzungsplanänderung"

in der Fassung vom 06.11.2023

#### Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

#### Fachliche Stellungnahme:

1.  (Entgegenstehende) Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) auslösen
2.  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes (ggf. förmlicher Widerspruch nach § 7 BauGB)
3.  **Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)  
  
 Rechtsgrundlagen  
  
 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
4.  **Hinweise**, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige **fachliche Informationen und Empfehlungen** aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

#### Zu Ziffer 4.1 Schutzgut Boden (Umweltbericht)

Das Geländeprofil weist im Westen des Planungsgebiets ein natürlich entstandenes Gefälle Richtung Steindlbach auf. Die angrenzenden tiefergelegenen Flächen liegen im wassersensiblen Bereich und weisen laut BayernAtlas einen Bodenkomplex aus Gleyen und andere grundwasserbeeinflusste Böden auf. Auch wenn hier nicht direkt in diese Bereiche eingegriffen wird, so ist zu berücksichtigen, dass Veränderungen in Form von Geländeauffüllungen und Versiegelung Auswirkungen auf unmittelbar angrenzende Bereiche haben. Großflächige Eingriffe in den Boden haben Auswirkungen auf die Wasserregulierung und die Grundwasserneubildung und beeinflussen somit die Standorteigenschaften der überplanten Flächen sowie angrenzender Flächen. So sind vorsorglich Maßnahmen bei der Gestaltung der Gewerbegebietserweiterung zu treffen, die diese Effekte minimieren. Beispiele hierfür sind die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien und Versickerungsflächen innerhalb des Plangebiets.

Zu Ziffer 4.2 Fläche (Umweltbericht)

Aktuell wird die Fläche auf Flurnummer 1092 als riesige Parkplatzfläche genutzt. Im Sinne einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist zu prüfen, ob Flächen eingespart werden können, indem je nach betrieblicher Ausrichtung eine bauliche Anpassung, z.B. durch die Errichtung eines Parkhauses erfolgen kann, da durch das bereits bestehende Gewerbegebiet aufgrund von Parkplatzflächen einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

Zu Ziffer 6.2 Ausgleich

Der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundene und noch offene oder überplante Ausgleichsflächenbedarf ist gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu ermitteln, nachvollziehbar zu dokumentieren und mit der Unteren Naturschutzbehörde Dachau abzustimmen. Spätestens beim Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan muss die Durchführbarkeit des Ausgleichs sichergestellt sein. Hierzu müssen die Ausgleichsflächen für den jeweiligen Zweck zur Verfügung stehen (ggf. Sicherung) und festgelegt sein, wer zu welchem Zeitpunkt die Ausgleichsmaßnahme herstellt und die Erhaltungspflege übernimmt (ggf. Vertrag gem. § 11 BauGB). Der Verursacher ist gemäß § 15 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege angemessen auszugleichen oder zu ersetzen. Eine Reduzierung des Ausgleichsbedarfs in der Abwägung, dass die Belange der lokalen Wirtschaft gegenüber dem Belang eines vollumfänglichen Ausgleichs der Baurechtsschaffung ein höheres Gewicht einzuräumen ist, ist daher nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen

§1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB, §1a Abs. 3 BauGB

Grenzen der Abwägung

§1 Abs. 7 BauGB

Dachau, den 18.12.2023

