



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

<b>Gemeinde Sulzemoos</b>
<b>Bebauungsplan</b>
"Gewerbegebiet Sulzemoos" 3. Erweiterung
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)

Zu Ziffer 6.2 Ausgleich (Umweltbericht)

Die §§ 13ff BNatSchG und §§ 1a und 35 BauGB bestimmen die Eingriffsregelung. Der Verursacher ist gemäß § 15 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Der Ausgleichsbedarf ist gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu ermitteln. Die Gemeinde Sulzemoos ist bisher nicht ihrer Verpflichtung nachgekommen, die Ausgleichsflächen für die 1. und 2. Erweiterung des Gewerbegebiets ordnungsgemäß und in vollem Umfang herzustellen. Ausgleichsflächen, die für diese beiden Verfahren vorgesehen waren, wurden bisher nicht hergestellt oder werden nun im Zuge der 3. Erweiterung des Gewerbegebiets überplant. Die Argumentation, dass die vorherigen Eingriffe in ihrer Rechtsverbindlichkeit geringfügig abgenommen haben, ist absolut nicht nachvollziehbar, da die Eingriffe nach wie vor bestehen und Ausgleichsflächen auf die Dauer des Eingriffs bestehen bleiben müssen. Der Umfang des Ausgleichsflächenbedarfs wurde für die jeweilige Erweiterung errechnet und festgelegt und ist somit Bestandteil der jeweils rechtskräftigen Festsetzung bzw. auch der Satzung und damit der Gültigkeit der Bebauungspläne „Erweiterung Gewerbegebiet“ vom 26.06.2021 und „Gewerbegebiet Sulzemoos 2. Erweiterung“ vom 27.06.2016. Der Umfang des Ausgleichsflächenbedarfs für die 3. Erweiterung ist spätestens in der nächsten Auslegung nachvollziehbar darzulegen. Eine Reduzierung des Umfangs des Ausgleichsflächenbedarfs ist nicht zulässig und widerspricht den gültigen Rechtsvorschriften.

- Rechtsgrundlagen

§ 13, §14 Abs. 1, §15 Abs. 1 und 2 BNatSchG; §§ 1a und 35 BauGB, § 2 Abs. 1 Satz 2, § 11 BayKompV

- 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. Da Gewerbegebiete an sich einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, sind in den Festsetzungen Flächen zu benennen, die sich positiv auf die Bodenfunktion auswirken. Beispiele hierfür sind die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien und die Anlage von Versickerungs- und Pflanzflächen 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 je nach betrieblicher Ausrichtung und baulicher Machbarkeit zu prüfen, ob Flächen eingespart werden können, indem je nach betrieblicher Ausrichtung eine bauliche Anpassung erfolgen kann. Anstatt großflächiger Versiegelung durch Parkplatzflächen könnten mehrstöckige Parkhäuser eine Lösung sein. Dies gilt ebenso für das bereits bestehende Gewerbegebiet, welches zwar nicht Teil dieses Verfahrens ist, jedoch ebenso eine sehr hohe Dichte an Parkplätzen aufweist.

Zu Ziffer 6.2 Ausgleich (Umweltbericht)

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). Eine Reduzierung des Ausgleichsbedarfs ist weder vertretbar noch zulässig (siehe Einwendungen).

Zu Ziffer 5.9.2 Ausgleichsflächenbedarf (Begründung)

Der übersichtlicher wäre es sinnvoll, wenn die Begründung eine detaillierte und beschriftete Karte beinhaltet, aus der ganz klar ersichtlich ist, welche Ausgleichsflächen für welches Verfahren hergestellt wurden und welche nicht und wo es Überplanungen gibt. In Abbildung 1 sind einige Angaben mit Fragezeichen versehen, so dass hier nicht deutlich hervorgeht, ob diese Flächen hergestellt wurden. Generell sind die einzelnen Schritte und Beschreibungen der Vorgänge schwer zu verstehen, dass es ratsam ist, bei zukünftigen Bebauungsplänen,

den Ausgleichsflächenbedarf dauerhaft auf einer Fläche zu planen und zu belassen und die Ausgleichsfläche auch zeitnah herstellt. Eine spätere Änderung der Ausgleichsflächen kann zur Unwirksamkeit des bestehenden Bebauungsplanes führen.

Kann der Umfang des Ausgleichsflächenbedarfs nicht über gemeindeeigenen Flächen oder über Ökokonten gedeckt werden, so sind die Planungen entsprechend einer kleineren Gewerbegebietserweiterung anzupassen bzw. über den Kauf weiterer Wertpunkte abzuwickeln. Die Erweiterung des Gewerbegebiets generiert hier schließlich auch weitere Steuereinnahmen.

Die Herstellung der einzelnen Ausgleichsflächen muss zudem wertpunktegenau dem jeweilig entsprechenden Bebauungsplan zugeordnet werden können.

Eine Reduzierung des Umfangs des Ausgleichsflächenbedarfs widerspricht der Verpflichtung des Eingriffsverursachers diese angemessen und gemäß gültigen Rechtsvorschriften auszugleichen. Anmerkungen diesbezüglich siehe hierzu auch Ziffer 6.2 und Einwendungen.

Zu Ziffer 6 Klimaschutz, Klimaanpassung (Begründung)

Gewerbegebiete weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf und heizen sich in immer häufiger vorkommenden Hitzeperioden im Verhältnis zur freien Landschaft stark auf. Um Verdunstungseffekte zu erzielen sind neben der Anlage von Grün-, Versickerungs- und Gehölzflächen Fassadenbegrünungen und Gründächer wirksame Methoden, die sich durch den Kühleffekt positiv auf die Umgebungstemperatur auszuwirken. Fassadenbegrünungen tragen zudem zur Minimierung von Geräuschpegeln, der Feinstaubbelastung und Sonnenreflexion bei.

Großflächige Industriedächler eignen sich zudem zur Nutzung von Solarenergie und tragen somit auch einen Beitrag zur Gewinnung erneuerbarer Energien und Flächeneinsparung bei.

Zu Ziffer 8 Einfriedungen und Stützmauern

Zäune sollten bis zur Geländeoberfläche einen Abstand von mindestens 0,1 m als Durchgang für Kleinsäuger aufweisen.

Rechtsgrundlagen

§1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB, §1a Abs. 3 BauGB; §§ 13ff BNatSchG; §§ 1a und 35 BauGB

Grenzen der Abwägung

§1 Abs. 7 BauGB

Dachau, den 18.12.2023