

Gemeinde

Sulzemoos

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

Am Lederhof 2. Änderung

Planfertiger

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

Bearbeiter

Specht

QS: Goetz

Aktenzeichen

SUL2-62

Plandatum

20.01.2020 (2. Entwurf)

14.06.2019 (Entwurf)

Korrekturvermerk:

Schwarz: Entwurf 14.06.2019

Blau: Ergänzungen 20.01.2020



Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2. | Städtebauliches Konzept | 3 |
| 3. | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 4 |
| 3.1 | Regionalplan | 4 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 3.3 | Bebauungspläne und Satzungen..... | 6 |
| 3.4 | Gemeinderatsbeschluss | 6 |
| 3.5 | Verfahren | 7 |
| 4. | Plangebiet | 7 |
| 4.1 | Lage..... | 7 |
| 4.2 | Nutzungen..... | 8 |
| 4.3 | Erschließung | 8 |
| 4.4 | Flora/ Fauna..... | 9 |
| 4.5 | Boden, Altlasten | 9 |
| 4.6 | Denkmäler..... | 10 |
| 4.7 | Wasser..... | 11 |
| 5. | Planinhalte | 11 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 5.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 12 |
| 5.4 | Bauliche Gestaltung | 12 |
| 5.5 | Stellplätze, Garagen, Lagerflächen und Nebenanlagen..... | 12 |
| 5.6 | Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz | 13 |
| 5.7 | Immissionsschutz..... | 14 |
| 5.8 | Artenschutz | 15 |
| 5.9 | Flächenbilanz | 16 |
| 6. | Anlagen | 16 |

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, den Bebauungsplan unter Wahrung der städtebaulichen Zielsetzungen an ein geändertes Betriebskonzept und eine Erweiterung des Blockheizkraftwerkes im nordöstlichen Teil anzupassen. Die Fläche für Versorgung an der Maffeistraße wurde vergrößert, um eine Erweiterung des Blockheizkraftwerks zu ermöglichen.

Im bisherigen GE1 werden Wohnungen für Mitarbeiter der umgebenden Gewerbebetriebe benötigt. Das bisherige GE1 wird als Mischgebiet festgesetzt, um Wohneinheiten für nicht betriebliches Wohnen zu ermöglichen. Für bestehende und zukünftig geplante Bebauungen des Mischgebiets sind schalltechnische Beschränkungen zu berücksichtigen.

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Der Umgriff wird im Norden an die Flurgrenzen angepasst und damit geringfügig geändert. [Im Süden werden die Ortsrandeingrünung und der Geltungsbereich an den Einmündungsbereich zweier Feldwege angepasst.](#)

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Lederhof“ in der Fassung vom 08.06.2011, den Bebauungsplan Erweiterung Gewerbegebiet Sulzemoos in der Fassung vom 26.06.2012 und den Bebauungsplan Gewerbegebiet Sulzemoos 2. Erweiterung in der Fassung vom 07.09.2016.

Mit Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Lederhof“ beauftragt.

2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der 1. Änderung des Bebauungsplans wird beibehalten. Die Verkehrserschließung wird nicht verändert. Das Gebiet wird im Norden durch die Maffeistraße erschlossen. Von der Maffeistraße zweigt die Justus-von-Liebig-Straße ab und erschließt das Gebiet in Form einer Ringstraße. Im Osten befindet sich die Ohmstraße. Von der Ohmstraße zweigt der Weg „Lederhof“ ab und erschließt die ehemalige Hofstelle.

Durch das neue Gewerbegebiet wurde ein neuer Ortsrand geschaffen. Deshalb wird das Gebiet zur landwirtschaftlichen Nutzfläche hin eingegrünt. Die Ortsrandeingrünung wird angepasst um die bestehende Erschließung zum Feldweg auf Flur Nr. 1091/4 und zum nach Südwesten führenden Feldweg zu sichern. [Fünf Bäume an der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flur Nr. 1086 werden entfernt. An den Baumpflanzungen an der Maffeistraße wird festgehalten.](#) Lediglich im Erweiterungsbereich der Versorgungsfläche entfällt ein zu pflanzender Baum.

Die privaten Grünflächen mit der Birkenallee entlang des „Lederhof“ und der Wasserfläche sowie das Baudenkmal bleiben erhalten. Der private Parkplatz im Nordosten wird von drei Seiten eingegrünt.

Im Geltungsbereich befinden sich drei Baufenster. Eins innerhalb der Ringstraße, ein zweites südlich der Ringstraße und das dritte umfasst die ehemalige Hofstelle

mit den Wohnhäusern. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben im westlichen Teil unverändert. Im östlichen Teil wird die Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet auf Mischgebiet geändert um die zukünftige Mischung von Gewerbeeinheiten und Wohnnutzung zu ermöglichen. Die Baugrenze wird im Norden geringfügig zugunsten einer Erweiterung der Versorgungsfläche verändert. Die GRZ bleibt unverändert. **Im Mischgebiet und im GE 2 wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe durch eine Höhenkote gemäß Planeinschrieb festgesetzt.** Die Geschossigkeit wird auf drei Geschosse vereinheitlicht.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan

Der Umgriff des Bebauungsplans befindet sich in einem Gebiet das als ‚Gewerbliche Baufläche‘ gekennzeichnet ist. In dem Bereich befindet sich kein besonderes Entwicklungs-, Schutz- oder Vorbehaltsgebiet.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, Ziele der Landes- und Regionalplanung stehen dem Vorhaben aufgrund der maßvollen Nachverdichtung nicht entgegen.

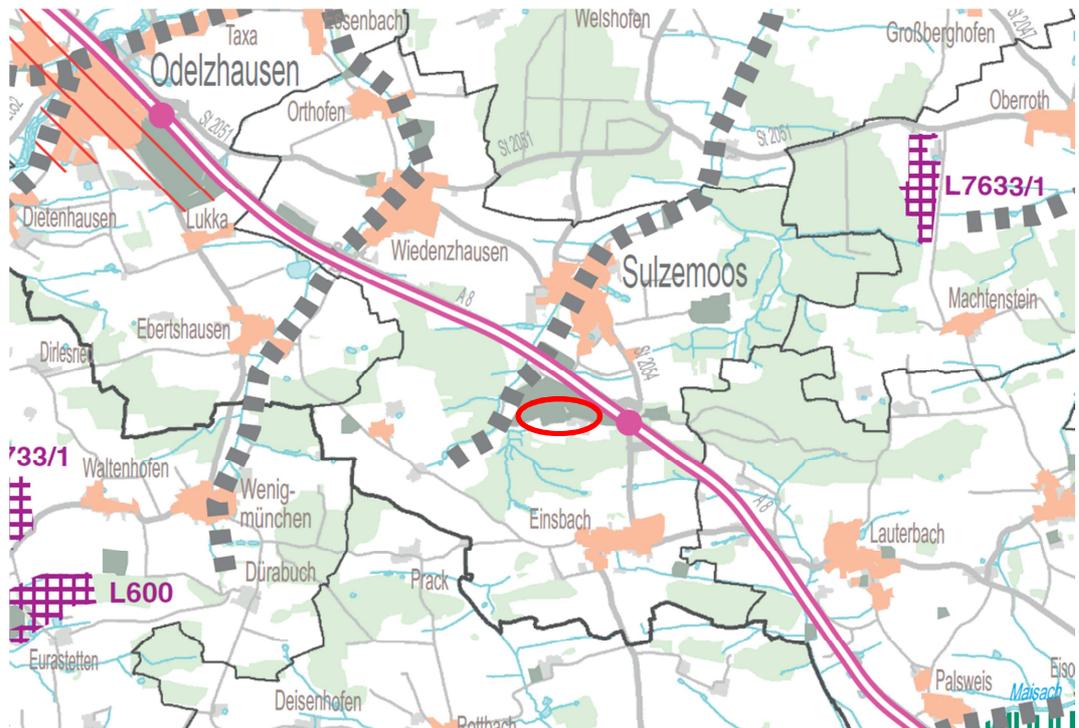


Abb. 1 Karte 2 – Siedlung und Versorgung, Quelle: Regionaler Planungsverband München, 12/2019

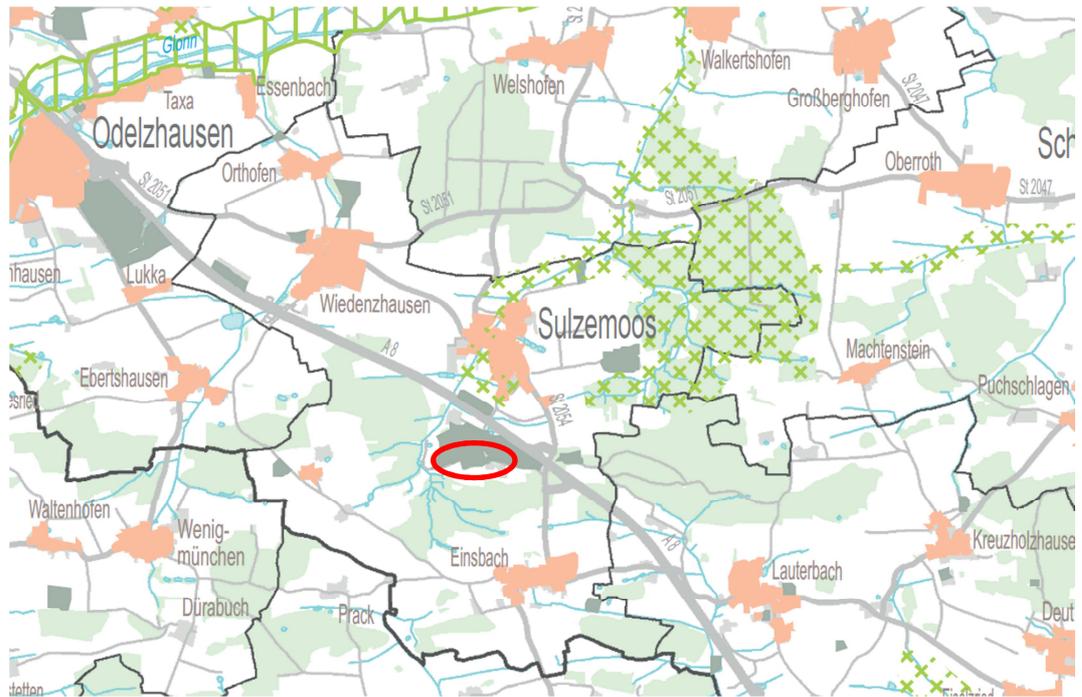


Abb. 2 Karte 3 – Landschaft und Erholung, Quelle: Regionaler Planungsverband München, 12/2019

3.2 Flächennutzungsplan



Abb. 3 Ausschnitt aus der aktuellen wirksamen FNP Fassung, einschließlich der 18. und 24. Änderung, ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzemoos ist die Änderungsfläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Bebauungsplan-Gebiet liegt südlich von Sulzemoos auf der Südseite der Autobahn A 8 München-Stuttgart. Es schließt, durch die Ohmstraße getrennt, an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sulzemoos“ an. Neben der Gewerbefläche sind ein privater Parkplatz, die bestehende Birkenallee und die unter Denkmalschutz stehende Kapelle dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans findet gem. Verfahren § 13 a BauGB im Rahmen der Berichtigung statt.

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

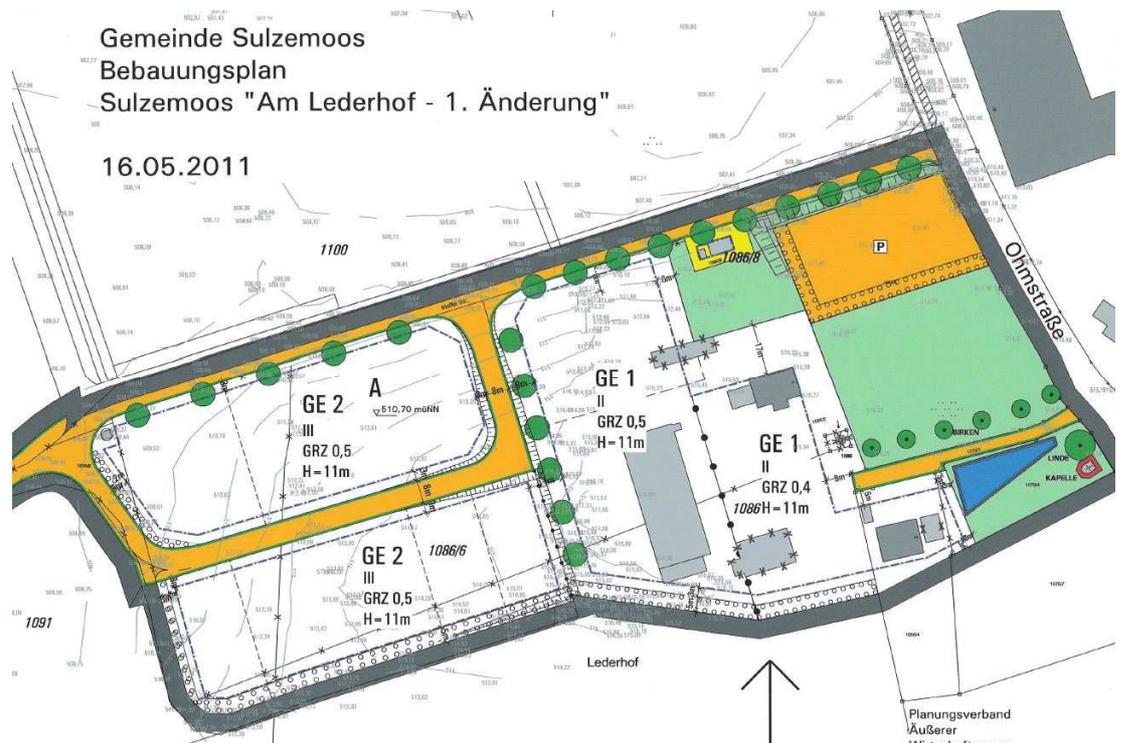


Abb. 4 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.06.2011

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans, Erweiterung Gewerbegebiet Sulzemoos'. Östlich grenzt der Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Sulzemoos‘ und Nordwestlich der Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Sulzemoos 2. Erweiterung‘ an. In den sich überlagernden Teilbereichen – diese befinden sich in öffentlichen Verkehrsflächen, werden die Bebauungspläne durch den vorliegenden ersetzt.

3.4 Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Lederhof“ in der Gemeinderatssitzung am 17.06.2019 beschlossen. Das Verfahren soll nach § 13a BauGB vereinfachtes Verfahren erfolgen.

3.5 Verfahren

Vorliegend werden Maßnahmen der Innenentwicklung (bestehende Baugebiet) sowie der Nachverdichtung (Erhöhung der Geschossigkeit, Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen) beabsichtigt.

Die zulässige Grundfläche nach § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB liegt unter 20.000 qm.

Die Summe der Bauflächen im Geltungsbereich (38.820 qm) beträgt 23.935 qm bei einer GRZ zwischen 0,4 und 0,5.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Sz. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (Überwachung bzw. Monitoring).

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von 3,9 ha und liegt im Bereich von etwa 510 bis 517 Meter ü. NN. Das Gebiet liegt südlich von Sulzemoos auf der Südseite der Autobahn A 8 München-Stuttgart. Es schließt, durch die Ohmstraße getrennt, unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Sulzemoos mit dessen Hauptbetrieb, der Caravan- und Campingfirma „Der Freistaat“, an. Der Lederhof ist eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, zu der auch zwei Wohngebäude gehören. Von der Ohmstraße abzweigend erschließt derzeit die Maffeistraße im Norden die Gewerbeflächen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 1079/7, 1086/12, 1086/6, 1086/13, 1086/14, 1086/15, 1086/16, 1086/17, teilweise 1091/2, teilweise 1086, 1079/6, 1086/8, 1079/5, 1086/2, teilweise 1086/4, 1079/4 und teilweise 1091/4, alle Gemarkung Sulzemoos.

Das Gelände ist nach Südosten hin leicht ansteigend. Auf der Nordseite hat es eine Geländekante (Böschung), die nach Westen hin ausläuft. Im östlichen Teil führt zwischen einem kleinen Weiher und einer Wiese (z.T. mit Obstbäumen) eine schmale Zufahrt begleitet von einer Birkenreihe zur ehemaligen Hofstelle. Es gibt einige erhaltenswerte Bäume, insbesondere eine große Linde neben einer denkmalgeschützten Kapelle an der Ohmstraße. Der Geltungsbereich grenzt im Süden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen, die sich in Ackernutzung befinden.



Abb. 5 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01/2019

4.2 Nutzungen

Die Ringstraße im Nordwesten des Geltungsbereichs wurde bereits erstellt. Dort haben sich einige Gewerbebetriebe angesiedelt. Die ehemalige Hofstelle besteht aus einem Ensemble aus einem großen Wirtschaftsgebäude, zwei Wohngebäuden und einem neu errichteten Wohngebäude mit Lagerhalle.

4.3 Erschließung

4.3.1 Versorgungsanlagen

Im Plangebiet werden Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Zum einen ganz im Westen für eine bestehende Trafostation und im Osten, unmittelbar neben dem Parkplatz, für **zwei Blockheizkraftwerke**, welche zur Versorgung von Gewerbebetrieben dort entstanden ist. **Die Kraftwerke werden** durch die Fa. BioEnergiePark Oberwinden GmbH & Co. KG betrieben. **Zusätzlich zum ersten wurde ein zweites Blockheizkraftwerk, als** eine Anlage zur Erzeugung von Strom in einer Verbrennungseinrichtung durch Einsatz von Biogas errichtet. Die Gemeinde begrüßt die positive Entwicklung der Energieerzeugung in Standortnähe des Energieverbrauchs.

4.3.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser sollte, soweit möglich auf den Grundstücken über belebte Bodenzonen bzw. Rigolenanlagen versickert werden. Vor Einleitung in die Rigolen sind Absetzanlagen einzurichten und zu betreiben. Diese müssen regelmäßig kontrolliert und gewartet werden. Die Sickereinrichtungen (Rigolen) sind gemäß den Vorgaben im Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 sowie Merkblatt ATV-DVWK M 153 zu erstellen und zu betreiben.

Im bereits bestehenden Gewerbegebiet „Am Lederhof“ wird das Niederschlagswas-

ser über ausreichend dimensionierte bestehende Kanäle und weiterführend über vorhandene offene Gräben zu einem Regenrückhaltebecken (Flur Nr. 1106) geführt und von dort aus gedrosselt in den Steindlbach geleitet. Bei der Bemessung dieser Leitungen und des Rückhaltebeckens wurden alle Flächen, die versiegelt werden dürfen, zugrunde gelegt.

Da auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Nachweis durch Bodengutachten), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen über eine ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtung gedrosselt in ein Oberflächenflächengewässer eingeleitet werden.

4.3.3 *Abwasser*

Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und der gemeindlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt. Die gemeindliche Abwasser-Kanalisation ist vorhanden. Das Gewerbegebiet „Am Lederhof“ ist angeschlossen. Die Kapazität der (neuen) Kläranlage in Sulzemoos ist ausreichend.

4.3.4 *Trinkwasser/Löschwasser*

Die Versorgung mit Trinkwasser/Löschwasser ist durch Anschluss an das Leitungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Sulzemoos-Arnach-Gruppe gesichert.

4.3.5 *Abfallbeseitigung*

Die Abfallbeseitigung ist auf Landkreisebene geregelt. Sie erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises Dachau. Für bestimmte betriebliche Abfälle gelten Sonderbestimmungen.

4.3.6 *Stromversorgung*

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt über die Maffeistraße und die Straße Lederhof über das vorhandene Leitungsnetz der E.ON Bayern AG.

4.4 **Flora/ Fauna**

Es befindet sich im Umgriff und in der näheren Umgebung kein Natur- oder Landschaftsschutz, keine Ökoflächen, kein Natura 2000 Gebiet, kein Vogelschutzgebiet und keine Biotopkartierung. Die nächst gelegene Biotopkartierung befindet sich ca. 140 Meter entfernt westlich des Geltungsbereichs. Von einer Betroffenheit des Biotops durch die nur lokal wirkenden Änderungen des Zulässigkeitsrahmens ist nicht auszugehen.

4.5 **Boden, Altlasten**

Der Boden besteht aus fast ausschließlich aus Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) (*Quelle: Bayernatlas 1/2019*). Bei der Boden-

4.6.2 Bodendenkmal

Westlich des Geltungsbereichs, ca. 200 Meter entfernt befinden sich zwei Bodendenkmäler:

D-1-7733-0162: Mehrgliedriger Ringwall vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

D-1-7733-0161: Abschnittsbefestigung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

4.7 Wasser

Es befindet sich kein Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet in der Nähe oder im Geltungsbereich.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der westliche Teil des Baulandes wird gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gebiet dient der Unterbringung bzw. Ansiedlung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen usw. im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO. Mit Rücksicht auf vorhandene Wohnanwesen in der Umgebung (z.B. Haidhof) werden Festsetzungen zur Emissionsbeschränkung erlassen, weshalb z.B. Steinbrechanlagen ausdrücklich nicht zulässig sind. Unzulässig sind auch den Charakter des Gebiets und das Landschaftsbild beeinträchtigende Anlagen, wie z.B. Schrott- und Abfallplätze.

Im östlichen Teil wird mit dieser 2. Änderung ein Mischgebiet statt bisher ein Gewerbegebiet festgesetzt. Es gibt bereits drei bestehende Wohnhäuser. Zudem hat sich das Betriebsmodell des Betriebes in diesem Bereich gewandelt. Im Sinne der Gemeinde werden durch die Festsetzung eines Mischgebietes Wohnungen für Mitarbeiter der umliegenden Betriebe möglich.

Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, haben durch ihr Erscheinungsbild, ihre Nutzungsart und einen eingeschränkten Nutzerkreis ähnliche negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Durch eine Zulässigkeit würde sich der Gebietscharakter nachteilig verändern. Diese Nutzungen können zudem Konflikte mit dem weiteren städtebaulichen Umfeld verursachen. Die Wohnqualität könnte insbesondere auch durch den abendlichen bzw. nächtlichen Publikumsverkehrs belastet werden. Daher wird der Ausschluss von Bordellen oder bordellähnlichem Gewerbe auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt.

Im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße in die vorhandene Ohmstraße ist ein privater Parkplatz festgesetzt. Er dient als Kundenparkplatz mit ca. 70 Pkw-Stellplätzen für die gegenüber angesiedelte Caravan- und Campingfirma „Der Freistaat“. Die im Plan festgesetzten Grünflächen und Weiher verbleiben in privater Hand.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die maximale Grundflächenzahl wird im östlichen Bereich, wegen der dort bestehenden Wohnhäuser, etwas weniger dicht mit 0,4 festgesetzt. Im westlichen Bereich, in dem nur gewerbliche Einrichtungen vorgesehen sind, liegt sie bei 0,5.

Im Mischgebiet wird die Geschossigkeit gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans von zwei auf drei erhöht. Dies ermöglicht für Gebäude mit Wohnnutzung ein drittes Geschoss.

Um Unklarheiten beim Einmaß im hängigen Grundstück zu vermeiden wird im Mischgebiet und im GE 2 eine maximal zulässige Gebäudehöhe durch eine Höhenkote gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die maximal zulässigen Höhen der Gebäude orientieren sich an der vorhandenen Bebauung bzw. der möglichen Bebauung im bestehenden Gewerbegebiet sowie an der Topografie des Geltungsbereiches. Im GE 1 wird an der Festsetzung der Wandhöhe festgehalten. Hier ist das Bezugsmaß der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Erschließung des Grundstückes dient.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baufenstern gegliedert. Gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Baugrenze im Mischgebiet im Norden geringfügig zugunsten einer Erweiterung der Versorgungsfläche verändert. Im GE 2 wird die Baugrenze im Südwesten an das Bestandsgebäude angepasst. Es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Die Baugrenze im Süden des MI 2 wird in Bezug auf die Geltungsbereichsgrenze und die Ortsrandeingrünung angepasst.

5.4 Bauliche Gestaltung

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltungsqualität sichern und gleichzeitig eine hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Es soll sich das im bestehenden Gewerbegebiet entwickelte Erscheinungsbild im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans fortsetzen. Es werden Festsetzungen, 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. Es gibt keine Festsetzungen zur Dachform, da im bestehenden Gewerbegebiet eine Vielzahl unterschiedlichster Dachformen anzutreffen ist.

5.5 Stellplätze, Garagen, Lagerflächen und Nebenanlagen

Für die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf die rechtskräftige Stellplatzsatzung der Gemeinde Sulzemoos verwiesen.

Die Anlage von Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflä-

che zulässig, um eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Garagen und Carports sind wiederum nur innerhalb der großzügig festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

An der Ortsrandeingrünung wird weitestgehend festgehalten. Auf der Nordseite ist eine Allee entlang der Maffeistraße vorgesehen. Auf der West- und Südseite des Gebiets ist eine 5 m breite Randbepflanzung mit standortgemäßen Gehölzen auf Privatgrund festgesetzt. Diese wird angepasst um die bestehende Erschließung zum Feldweg auf Flur Nr. 1091/4 und zum nach Südwesten führenden Feldweg zu sichern.

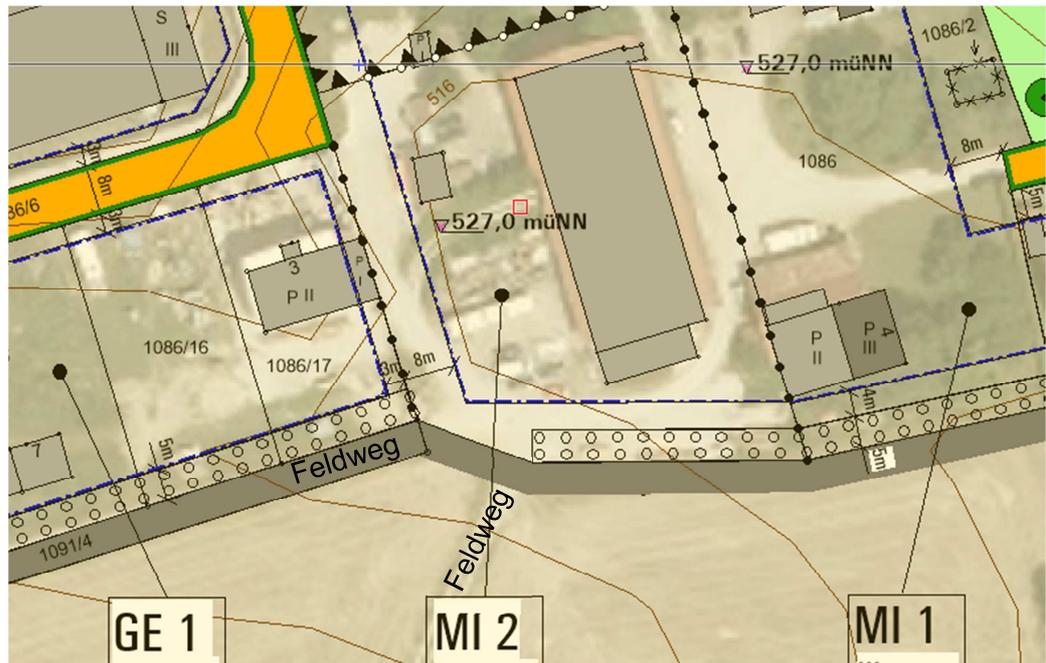


Abb. 7 Ausschnitt Planzeichnung: Geltungsbereich im Süden mit Luftbild (Lage der beiden Feldwege)

Der Parkplatz erhält eine eigene, ebenfalls ca. 5 m breite Eingrünung mit Gehölzen. Die Birkenreihe an der ehemaligen Hofzufahrt, jetzt Mischgebietszufahrt, soll erhalten werden. Dies gilt auch für weitere erhaltenswerte Bäume, insbesondere für die große Linde an der Gedächtniskapelle.

Im Bebauungsplan werden drei Grünflächen festgesetzt, alle sollen in Privateigentum bleiben. Der vorhandene Weiher innerhalb der Grünfläche Fl. Nr. 1079/4, südlich der alten Hofzufahrt, ist nach Möglichkeit zu erhalten. Die Grünfläche zwischen der alten Hofzufahrt und dem Parkplatz dient als Abstands- und für später als mögliche Reservefläche. Die dritte Grünfläche, westlich vom Parkplatz, liegt im Bereich der Böschung.

Nicht nur die Grünflächen, sondern auch die Bauflächen, sind landschaftlich bzw. gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht neben den zu errichtenden Hochbauten noch als Geh-, Fahr- und Lagerflächen sowie für Stellplätze benötigt werden. Das bedeutet, dass das Baugebiet nicht nur angemessen eingegrünt, sondern auch ansprechend durchgrünt werden soll.

Der Urplan erforderte die Festsetzung von Flächen zum Ausgleich.

Die ermittelten Ausgleichsflächen ergaben eine Gesamtgröße von 10.200 qm. Sie wurden vom Flächenüberschuss des gemeindlichen Ökokontos abgebucht, das im Rahmen der Planung für das Gewerbegebiet Sulzemoos erstellt worden ist, und den jeweiligen Bauwerbern in Rechnung gestellt. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um das „Wiesentälchen östlich Sulzemoos“, das Teilflächen der Fl. Nrn. 862, 885 und 886, Gmkg. Sulzemoos, umfasst. Der Feuchtbereich für Amphibien wurde durch Grabenaufweitungen und Anlegen von flachen, befahrbaren Mulden renaturiert, so dass sich an Vegetationsbeständen Röhricht, Hochstauden, Altgras oder extensives Grünland ansiedeln bzw. entwickeln kann.

Durch die 1. Änderung wurde die Eingrünung übernommen und der neuen Plankonzeption angepasst. Als Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme wurden zusätzlich ein 3 m breiter Grünstreifen für die Böschung des Parkplatzes und ein jeweils 3 m breiter Eingrünungsstreifen im Westen, in einer Größenordnung von 450 qm festgesetzt.

Die fünf Bäume an der westlichen Grundstücksgrenze wurden in der Planzeichnung entfernt, da sich dort eine Böschung bzw. Zufahrtsflächen für das Hofgrundstück befinden und sie damit als nicht sinnvoll betrachtet werden.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Sz. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

5.7 Immissionsschutz

Das geplante Gewerbegebiet wird – ebenso wie das gegenüber liegende, bestehende Gewerbegebiet Sulzemoos – mit Emissionsbeschränkung ausgewiesen. Dies geschieht sowohl aus Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung Haidhof und Lederhof als auch mit Blick auf die zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen sowie Büroräume.

Die Gemeinde Sulzemoos plant die Fläche ehemals „GE1“ des Bebauungsplans „Am Lederhof“, 1. Änderung, welche derzeit als GE-Gebiet eingestuft ist, als Mischgebiet festzusetzen und hierfür die 2. Änderung durchzuführen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH beauftragt. Das Gutachten liegt der Begründung als **Anlage 1** bei ([Schalltechnische Untersuchung zur 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Am Lederhof“ in der Gemeinde Sulzemoos, Landkreis Dachau, Ingenieurbüro Kottermair, Datum 23.08.2019, Auftragsnummer 6314.1/2019-JB](#)).

Im Einwirkungsbereich des Vorhabens liegen festgesetzte Gewerbegebietsflächen, zwei Blockheizkraftwerke mit Trocknung (Situation 1) bzw. Notkühler (Situation 2), Berechnung nach Genehmigungsbescheid (Situation 3) und das Betriebsgeschehen auf der relevanten Fläche selbst.

An den Immissionsorten IO2, IO4 und IO4a ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete unter Berücksichtigung sämtlicher gewerblicher Vorbelastung zu überprüfen.

Zusammenfassend wird die Aussage getroffen, dass auf Grundlage der vorliegenden Planung keine immissionsschutzfachlichen Belange dem Vorhaben entgegenstehen, sofern in die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Lederhof“

folgender Passus aufgenommen wird:

1. An der Nordfassade des Wohnhauses Nr. 1 Flurstück 1086 ist die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zur Nachtzeit nicht zulässig.

2. Die Fenster zur Belüftung von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 an der Ostfassade des Wohnhauses Nr. 1 Flurstück 1086 sind fest zu verglasen (Alternativ: Dreiecksfenster mit einem Öffnungsflügel nach Süden).

Zudem ist ein weiteres Heranrücken von zukünftiger Wohnbebauung an bestehende gewerbliche Nutzungen im neuen Mischgebiet nicht zulässig. Um dies sicherzustellen wurde im Bebauungsplan eine Fläche mit Nutzungsbeschränkungen, nördlich des nördlichsten Wohngebäudes festgesetzt. Im Bereich dieser Fläche sind Wohnnutzungen nicht zulässig.

Zudem ist mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm unter Berücksichtigung sämtlicher gewerblicher Vorbelastungen vorzulegen. Ein Freistellungsverfahren ist für das MI 1 und MI 2 ausgeschlossen.

Für den vorliegenden Teil, der als Gewerbegebiet festgesetzt ist, liegt derzeit weiterhin die schalltechnische Untersuchung der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH vom 21.03.2005 mit der Auftragsnummer „2523.0/2005-PT“ vor, um die Lärmimmissionen durch die gewerblich genutzten Bauflächen an der angrenzenden, schützenswerten Wohnnachbarschaft quantifizieren zu können.

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten einer Gewerbenutzung. Anhand dieser errechnen sich unter Anwendung eines definierten Rechenverfahrens für die umliegenden Immissionsorte Schallpegelwerte, sog. Immissionsrichtwertanteile, die durch die Betriebsgeräusche einzuhalten sind.

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (LW,T“- und LW,N“-Werte) bedeuten, dass die gewerbliche Nutzung zur Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00) weitgehend uneingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit lassen sich Geräusch erzeugende Tätigkeiten im GE 2 eingeschränkt ausüben.

Im Zuge der Planung von Bauvorhaben sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen.

5.8 Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) 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, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung). Derzeit liegen keine Hinweise darauf vor.

Der Abriss von Bestandsgebäuden ist nur in den Monaten April oder September zu-

lässig. Falls dies nicht möglich ist, kann durch die Überprüfung des Gebäudes unmittelbar vor dem Abriss ein anderer Zeitpunkt gewählt werden. Die Überprüfung ist durch Fachpersonal durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Zum Schutz von Brutvögeln ist darüber hinaus das Fällen von Bäumen nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

5.9 Flächenbilanz

| | |
|---|------------------|
| Geltungsbereich | 38.820 qm |
| öffentliche/ private Verkehrsfläche | 8.005 qm |
| öffentliche/ private Grünfläche | 5.920 qm |
| Baufläche/ private Baugrundstücksfläche | 23.935 qm |
| Wasserfläche | 350 qm |
| Fläche für Versorgung | 610 qm |

6. Anlagen

Schalltechnische Untersuchung zur 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Am Lederhof“ in der Gemeinde Sulzemoos, Landkreis Dachau, Ingenieurbüro Kottermair, Datum 23.08.2019, Auftragsnummer 6314.1/2019-JB

Gemeinde

Sulzemoos, den

.....
Erster Bürgermeister Johannes Kneidl