



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos vom 01.03.2021

Öffentlicher Teil

Ort	Sulzemoos, Kirchstraße 3
Vorsitzender	Johannes Kneidl
Schriftführer	Csilla Keller-Theuermann
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.
Anwesend	Von den 17 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderats sind 17 anwesend. Johannes Kneidl Matthias Aßenmacher Dr. Annegret Braun Alexander Brunner Andreas Fieber Martin Fieber Elfriede Heinzinger Christian Huber Wolfgang Huber Rudolf Rupp Klaus Schäffler Matthias Schlatterer Michael Schmid jun. Thomas Stumpferl Martina Trout Andreas Wallner Markus Winter
	Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Sulzemoos somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.
Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift	Die letzte Sitzungsniederschrift vom 18.01.2021 wird ohne Einwand genehmigt.

1 Elternbeiträge für die Kindertagesstätten im Januar 2021

Sachverhalt:

Die Bayerische Staatsregierung hat am 26.01.2021 entschieden, Eltern und Kindertageseinrichtungen wie schon in den Monaten April, Mai und Juni 2020 pauschal bei den Elternbeiträgen zu entlasten.

Um den Aufwand für Träger und Einrichtungen so gering wie möglich zu halten, orientiert sich der Beitragsersatz an dem bereits bekannten Verfahren der Monate April bis Juni 2020. Zur Umsetzung wird, wie im letzten Jahr, eine Förderrichtlinie veröffentlicht. In Abstimmung mit den Kommunalen Spitzenverbänden übernehmen die Kommunen 30 Prozent der im Folgenden dargestellten Beträge.

Folgende Eckpunkte sind vorgesehen:

Der Beitragsersatz gilt rückwirkend ab dem 01.01.2021 für die Monate Januar 2021 und Februar 2021 und ist ein Angebot an die Träger der Kindertagesbetreuung.

Der Beitragsersatz beträgt für

- Krippenkinder: 300 Euro, davon trägt der Freistaat 240 Euro
- Kindergartenkinder: 50 Euro (zusätzlich zum Beitragszuschuss in Höhe von 100 Euro), das heißt Entlastung um 150 Euro, davon trägt der Freistaat neben dem Beitragszuschuss in Höhe von 100 Euro weitere 35 Euro
- Schulkinder: 100 Euro, davon trägt der Freistaat 70 Euro

Der Beitragsersatz hat folgende Voraussetzungen:

- Die Kindertageseinrichtung wird nach dem BayKiBiG gefördert.
- Es werden für Kinder, die die Kindertageseinrichtung an nicht mehr als fünf Tagen im betreffenden Monat besucht haben, keine Elternbeiträge erhoben. Der Elternbeitrag umfasst alle Kosten, das heißt auch Aufwendungen für das Mittagessen sind zu erlassen.
- Entscheidet sich ein Träger dazu, am Beitragsersatz teilzunehmen, so muss dies für alle Kinder gelten, die im jeweiligen Monat an nicht mehr als fünf Tagen betreut wurden. Ein Träger kann sich nicht dafür entscheiden, den Beitragsersatz nur für einzelne Kinder oder einzelne Altersgruppen zu beantragen.
- Um die Abrechnung möglichst unbürokratisch gestalten zu können, wird die kommunale Mitfinanzierung keine formelle Fördervoraussetzung für den staatlichen Beitragsersatz sein. Dies ermöglicht in jeder Kommune vor Ort eine flexible Umsetzung der mit den Kommunalen Spitzenverbänden vereinbarten kommunalen Mitfinanzierung.

Wenn ein Kind im betreffenden Monat an mehr als fünf Tagen betreut wurde, leistet der Freistaat für dieses Kind im jeweiligen Kalendermonat keinen Beitragsersatz.

In der Satzung der Gemeinde Sulzemoos gibt es keine wirksam vereinbarten Regelungen, wie sich die teilweise Inanspruchnahme der Notbetreuung an mehr als fünf Tagen auf die Benutzungsgebühren auswirkt.

Hier gibt es verschiedene Möglichkeiten:

- Auf die Benutzungsgebühren wird verzichtet, es werden nur die Verpflegungskosten abgerechnet.
- Es werden die monatlichen Benutzungsgebühren sowie die Verpflegungskosten abgerechnet.
- Es werden die Benutzungsgebühren anhand eines noch zu bestimmenden Schlüssels, z.B. pro Anwesenheitstag, sowie die Verpflegungskosten abgerechnet.

Wenn Im Januar 2021 auf die kompletten Benutzungsgebühren für alle Kinder, unabhängig davon, ob und wie lange die Notbetreuung besucht wurde, und die Verpflegungskosten für die Kinder, die die Kindertageseinrichtungen an nicht mehr als fünf Tagen besucht haben, verzichtet wird (Voraussetzung für Ausgleich), ergibt sich für die Gemeinde Sulzemoos nach Erhalt des Beitragsersatzes durch den Freistaat ein Fehlbetrag in Höhe von ca. 2.500,00 €.

Da für Februar 2021 noch keine Anwesenheitszeiten der Kinder vorliegen, wird die Erhebung der Elternbeiträge für den Monat Februar 2021 Thema einer späteren Sitzung sein.

Am 23.02.2021 wurde von der Bayerischen Staatsregierung beschlossen, dass entgegen der ursprünglichen Ankündigung die Verpflegungskosten im Zusammenhang mit der Notbetreuung an nicht mehr als fünf Tagen **nicht** zu den Elternbeiträgen zählen. Der obengenannte Fehlbetrag reduziert sich dadurch um ca. 150,00 €.

Beschluss:

Der Beitragsersatz wird beantragt. Auf die Erhebung von Benutzungsgebühren wird im Januar 2021 komplett verzichtet. Die Verpflegungskosten werden abgerechnet.

Abstimmungsergebnis: 17:0

2 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sulzemoos

2.1 Auftragsvergabe

Beschluss:

Der Auftrag für die Bearbeitung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sulzemoos wird an den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vergeben.

Abstimmungsergebnis: 17:0

2.2 Billigungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München für die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sulzemoos in der Fassung vom 01.03.2021.

Abstimmungsergebnis: 17:0

2.3 Einleiten des Verfahrens

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 17:0

3 Bebauungsplan Einsbach "Badfeld"

3.1 Auftragsvergabe

Beschluss:

Der Auftrag für die Bearbeitung des Bebauungsplanes Einsbach „Badfeld“ wird an den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vergeben.

Abstimmungsergebnis: 17:0

3.2 Billigungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Badfeld“ Einsbach des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München in der Fassung vom 01.03.2021.

Abstimmungsergebnis: 17:0

3.3 Einleiten des Verfahrens

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 17:0

4 Bebauungsplan Einsbach "Am Weiherweg"

4.1 Auftragsvergabe

Beschluss:

Der Auftrag für die Bearbeitung des Bebauungsplanes „Am Weiherweg“ Einsbach wird an den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vergeben.

Abstimmungsergebnis: 17:0

4.2 Billigungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Weiherweg“ Einsbach des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München in der Fassung vom 01.03.2021.

Abstimmungsergebnis: 17:0

4.3 Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos beauftragt die Verwaltung das Verfahren nach § 13 b BauGB einzuleiten und den gebilligten Entwurf des Bebauungsplans „Am Weiherweg“ Einsbach in der Fassung vom 01.03.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Abstimmungsergebnis: 17:0

5 Bebauungsplan Einsbach "Am Selacher Weg, Nr. 2"

Sachverhalt:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 03.01.2020 - 03.02.2020 statt.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 09.03.2020 behandelt. Es erfolgt eine erneute Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Am Selacher Weg, Nr. 2“. Die Abwägung umfasst die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Fachbehörden sowie Träger öffentlicher Belange (TÖB).

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos hebt die Beschlüsse, die in der Sitzung vom 09.03.2020 zum Entwurf des Bebauungsplans „Am Selacher Weg, Nr. 2“ gefasst wurden, auf. Es erfolgt eine erneute Beratung, Abwägung und Beschlussfassung.

Abstimmungsergebnis: 17:0

5.1 Erneute Behandlung abgegebener Stellungnahmen

Sachverhalt:

A Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für ländliche Entwicklung
- Autobahndirektion Südbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Bayernwerk AG Unterschleißheim
- Bund Naturschutz
- Deutsche Bahn AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Evangelische Kirche
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Industrie und Handelskammer
- Katholische Kirche
- Kreisbrandinspektion
- Kreisheimatpfleger
- Landesamt für Denkmalpflege
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Dachau:
 - *Fachbereich Abfallwirtschaft*
 - *Fachbereich Techn. Umweltschutz*
 - *Fachbereich Rechtl. Belange*
 - *Fachbereich Geoinformation*
 - *Fachbereich Bauordnung*
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband München
- Staatliches Bauamt Freising
- Vermessungsamt Dachau
- Wasserwirtschaftsamt München
- Wasserzweckverband Sulzemoos-Arnach
- Gemeinde Odelzhausen
- Gemeinde Schwabhausen
- Gemeinde Erdweg
- Gemeinde Maisach
- Gemeinde Bergkirchen
- Gemeinde Egenhofen

B Stellungnahmen ohne Einwände, Anregungen, Hinweise oder Bedenken:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde Stellungnahme vom 13.01.2020
- Regionaler Planungsverband München, Stellungnahme vom 14.01.2020
- Staatliches Bauamt Freising, Stellungnahme vom 16.01.2020
- Amt für Ländliche Entwicklung, Stellungnahme vom 07.01.2020
- Katholische Kirche, Stellungnahme vom 28.01.2020
- Gemeinde Bergkirchen, Stellungnahme vom 22.01.2020
- Gemeinde Erdweg, Stellungnahme vom 09.01.2020
- Gemeinde Schwabhausen, Stellungnahme vom 08.01.2020

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange keine Einwände, Bedenken, Anregungen oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

Abstimmungsergebnis: 17:0

C Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken, Einwendungen und Hinweisen:

5.1.1 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 13.01.2020

Sachverhalt:

Inhalt:

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. Baurecht gem. § 34 BauGB auf den Parzellen Fl.Nr. 549/5, 549/6 und 549/4 entstehen kann.

Abwägung:

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Die Flurnummern 549/5 und 549/6 liegen im Umgriff der Ortsabrundungssatzung „Einsbach westlich der Brucker Str.“ in der Fassung vom 25.09.1990. Das Baurecht ist damit aus Sicht der Gemeinde ausreichend begrenzt und geregelt. Sollte weiteres Baurecht auf Fl. Nr. 549/4 entstehen, stünde dies einer geordneten Ortsentwicklung nicht von vornherein entgegen. Eine spätere Steuerung einer derartigen Entwicklung wird nicht ausgeschlossen.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 17:0

5.1.2 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 23.01.2020

Sachverhalt:

Inhalt:

Wir empfehlen, die Ziffer 3.4 der Begründung in Emissionen und Immissionen umzubenenen. Als Ergänzung regen wir an, nach dem ersten Satz Folgendes zu ergänzen:

Unzulässige Geruchseinwirkungen sind durch die dadurch im Gebiet entstehenden Immissionen nicht zu erwarten.

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm, der 16. BImSchV sowie Art. 13 Seveso-III-RL.

Abwägung:

Der Punkt 3.4 der Begründung umfasst die Beschreibung sowohl der erfassten Emissionen als auch der Immissionen. Die Überschrift wird entsprechend angepasst.

Nach Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde bezieht sich der Satz „Unzulässige Gerucheinwirkungen sind durch die dadurch im Gebiet entstehenden Immissionen nicht zu erwarten.“ auch auf die beiden landwirtschaftlichen Hofstellen auf Fl. Nr. 553 und Fl. Nr. 540. Nach Angaben der Unteren Immissionsschutzbehörde (telefonische Mitteilung vom 24.02.2020) wurden die erforderlichen Abstände anhand der vorliegenden Tierzahlen ermittelt. Bei Fl. Nr. 553 handelt es sich um eine Pferdehaltung mit 20 – 25 Tieren. Für Fl. Nr. 540 wurde der erforderliche Abstand mit verschiedenen Tierzahlen von 400 – 480 Mastschweinen bei einem geschlossenen Stall ermittelt.

Die Einschätzung, dass keine immissionsschutzfachlichen Konflikte zu erwarten sind, wird zur Kenntnis genommen. Die Erweiterungsabsichten des betroffenen Landwirts gemäß den Bauanträgen/Vorbescheidsanträgen können allerdings tatsächlich zu immissionsschutzfachlichen Konflikten führen, sofern durch den Bauherrn keine emissionsmindernden Maßnahmen umgesetzt werden.

Im Beurteilungsgebiet um die geplante Wohnbebauung befinden sich drei aktive Hofstellen mit Schaf-/Schweinehaltung (folgende Abbildung, Nr. 1), Pferdehaltung (folgende Abbildung, Nr. 2) sowie Rinderhaltung (folgende Abbildung, Nr. 3). Weiterhin befinden sich im Gebiet noch zwei weitere Hofstellen mit genehmigter Milchviehhaltung, auf denen derzeit keine Tierhaltung besteht. Bei einer davon (folgende Abbildung, Nr. 4) wird der Betrieb nach Auskunft der Besitzer ggf. wieder aufgenommen.



Tierhaltungsanlagen (gelbe Markierung), Plangebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ (blaue Markierung), „Am Weierweg“ (grüne Markierung), „Badfeld“ (rote Markierung); ohne Maßstab, Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018; Quelle Einzeichnungen: Immissionsprognose durch MTS, Stand 22.02.2021 (siehe Anhang 1)

Etwa 300 m südwestlich des Plangebietes „Am Selacher Weg Nr. 2“ besteht auf der Fl.Nr. 540 (...hof, Dobelweg 1) ein landwirtschaftlicher Tierhaltungsbetrieb mit Schaf-/ Schweinehaltung. Die Schafzucht wurde 1992 genehmigt, wobei der Genehmigungsbescheid keine maximale Tieranzahl festsetzt. Im Jahr 1995 wurden dann die Umnutzung der Scheune in einen Ferkelstall und die teilweise Umnutzung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle in ein Schlachthaus genehmigt. Seit 1999 fanden erneu-

te Erweiterungen statt. Es wurden der Anbau der Landmaschinenhalle (mit Heu- und Getreidelager) sowie ein Maststall für Lämmer genehmigt. Zudem wurde die zeitweise Nutzung des bestehenden Schafstalles für die Schweinemast zugelassen. Letzteres unter den Auflagen, dass die Mastschweine eine Stückzahl von 360 nicht überschreiten und dass sie nur im Zeitraum der 8 Monate gehalten werden, während denen sich die Schafe auf der Weide befinden.

Aktuell beabsichtigt der Landwirt auf der Hofstelle auf Fl.Nr. 540 (obige Abbildung, Nr. 1, Schaf-/Schweinehaltung) eine Nutzungsänderung von Schaf- auf ausschließlich Schweinehaltung und die Erhöhung der Tierzahlen für die Schweinehaltung von 360 auf 460 Schweine sowie eine zusätzliche Betriebserweiterung entweder durch einen Anbau an der Fl.Nr. 540 oder durch den ebenfalls in Erwägung gezogenen Neubau eines Zuchtschweinestalls auf der Fl.Nr. 545 (westlich der Staatsstraße) als dritten Standort. Genauere Angaben über die Größe des Stalls und dessen Lage auf der Fl.Nr. 545 sind nicht abschließend geklärt. Auch eine Positionierung im südlichen Bereich der Flurnummer wurde vom Landwirt in einem Gespräch mit der Gemeinde nicht ausgeschlossen. Des Weiteren plant der Landwirt eine Erweiterung auf der ebenfalls von ihm bewirtschafteten Hofstelle auf Fl.Nr. 553 (obige Abbildung, Nr. 2, Pferdehaltung).

Es ist davon auszugehen, dass ein An- und Ausbau des bestehenden Schaf-/ Schweinehaltungsbetriebs auf dem Grundstück Fl.Nr. 540 eine sinnvollere und effizientere Bewirtschaftung ermöglicht als ein weiterer Standort. Da jeder Standort durch Betriebswohnen langfristig ein Ansatz für eine Splittersiedlung im Außenbereich werden kann, wie schon das Beispiel der Pferdehaltung (vgl. Ziffer 4.3.2 der Begründung) auf Fl.Nr. 553 zeigt. Es ist Ziel der Gemeinde Sulzemoos, auch entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, den Fokus auf die Erweiterung der bestehenden Betriebe zu legen. Dies gilt insbesondere, solange noch keine derart konkreten Planungsabsichten belegt werden konnten, die sich gegen die städtebaulichen Ziele der Gemeinde durchsetzen können.

Zur Ermittlung der Geruchsbelastung für die Bauleitplanungen in Einsbach hat die Gemeinde Sulzemoos eine Immissionsprognose bei der Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegeben. Das Gutachten in der Fassung vom 22.02.2021 (vgl. Anlage 2 der Begründung) analysiert den genehmigten Zustand und Erweiterungsmöglichkeiten für die Hofstellen auf den Fl.Nrn. 540 und 553. Die Berechnung ermittelte u.a. auf Grundlage der unterschiedlichen Tierarten, der Lage der Emissionssorte, des Geländes und der vorherrschenden Windrichtungen bestimmte Geruchsstundenhäufigkeiten in % pro Jahr im Nahbereich auf den Plangrundstücken.

Im Ergebnis liegen die Immissionswerte im genehmigten Ist-Zustand für das Plangebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ zwischen 8,7 und 9,1 %. Die Umsetzung der Bauleitplanung schränkt also den genehmigten Bestand des Landwirtes nicht ein.

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat darüber hinaus mit Schreiben vom 23.01.2020 Stellung genommen, dass beim Plangebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ *unzulässige Geruchseinwirkungen durch die dadurch im Gebiet entstehenden Immissionen nicht zu erwarten* sind. Eine telefonische Rücksprache am 24.02.2020 ergab, dass sich diese Aussage auf die beiden landwirtschaftlichen Hofstellen auf Fl.Nr. 540 und 553 bezieht. Die erforderlichen Abstände wurden anhand der vorliegenden Tierzahlen ermittelt. Für Fl. Nr. 540 wurde der erforderliche Abstand mit verschiedenen Tierzahlen von 400 bis 480 Mastschweinen bei einem geschlossenen Stall ermittelt. Bei Fl.Nr. 553 wurde der Abstand bei einer Anzahl von 20 – 25 Pferden ermittelt.

Nach Kenntnisstand der Gemeinde hat der Landwirt für den Standort auf Fl.Nr. 540 eine Genehmigung für die Haltung von 360 Mastschweinen im Zeitraum von lediglich 8 Monaten im Jahr, 448 Mastlämmern und 146 Ferkel. Zukünftig möchte er ganzjährig 460 Mastschweine, 24 Sauen, weiterhin die Ferkel und keine Schafe mehr halten. Am Standort Fl.Nr. 553 möchte er von 6 auf 20-22 Pferde erhöhen.

Unter Berücksichtigung dieser vom Landwirt gewünschten Erweiterungen ergeben sich in der gutachterlichen Immissionsprognose errechnete Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 14,4 und 16,6%. Damit liegen diese über dem Wert von 10 %, der in der GIRL (Geruchs-Immissions-Richtlinie) für Wohn-/Mischgebiete zunächst angesetzt wird. Sie liegen teilweise auch über dem Wert von 15 %, der für Dorfgebiete angesetzt wird.

Gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL nach Nr. 3.1 sind in begründeten Einzelfällen auch Zwischenwerte zwischen Dorfgebieten und Außenbereich möglich, was zu Werten von bis zu 20 % am Rand des Dorfgebietes führen kann. Analog kann beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung verfahren werden. In Abhängigkeit vom Einzelfall können Zwischenwerte bis

maximal 15 % zur Beurteilung herangezogen werden. Hat sich ein Dorf zum Wohngebiet entwickelt, so ist eine Zuordnung zum Wohn-/Mischgebiet erforderlich. Jedoch ist auch in diesen Fällen bei entsprechender Begründung die Festlegung von Zwischenwerten möglich (siehe Nr. 5 GIRL).

Die Gemeinde Sulzemoos sieht das Heranziehen eines Zwischenwertes im vorliegenden Fall als angemessen an. Der Ortsteil ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Dorfgebiet ausgewiesen (vgl. obige Abbildung, Nr. 3). Die bestehende Wohnbebauung südlich des Selacher Wegs ist als Allgemeines Wohngebiet (WA), die Bebauung nördlich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Die gewachsenen Strukturen des Ortsteils Einsbach haben, insbesondere in diesem Bereich, einen dörflichen Charakter, der sich aus sowohl aktiven als auch aus ehemaligen, umgebauten und umgenutzten Hofstellen ergibt. Rund um den Ortsteil grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an und auch der Bereich des Plangebietes „Am Selacher Weg, Nr. 2“ liegt im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, zwar angrenzend an bestehende Wohnbebauung, jedoch vorbelastet durch landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld.

Dort befinden sich sowohl der ...hof (Schafhaltung, teilweise Schweinehaltung) auf Fl.Nr. 540, der ...hof (Pferdehaltung) auf Fl.Nr. 553 als auch ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung auf der nördlich des Plangebietes gelegenen Fl.Nr. 8. Darüber hinaus bestehen auf den Fl.Nrn. 1 und 71, nordöstlich des Plangebietes, Genehmigungen für weitere landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe. Zwar besteht dort derzeit keine Tierhaltung, jedoch wollen die Besitzer des Hofes auf der Flurnummer 71 (nach telefonischer Auskunft) eine Wiederaufnahme mit Milchkühen und Jungvieh nicht ausschließen.

Auf Grundlage der durch die nahegelegenen Höfe und die landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehenden Einwirkungen kann aus Sicht der Gemeinde Sulzemoos für das Plangebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ gemäß der Regelungsmöglichkeit der GIRL ein Zwischenwert zwischen Wohnbebauung und Außenbereich angesetzt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf die Rechtsprechung verwiesen, die erklärt, dass *„derjenige, der in die Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes zieht, selbstverständlich die Vorbelastung in seine Entscheidung für den neuen Wohnort einzustellen hat. Seine Schutzwürdigkeit ist entsprechend verringert, sodass ihm ein Anspruch auf die sonst einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nicht einschränkend zukommt.“* (OVG NRW Urteil vom 31.08.2012 Az. 10 D 114/10.NE; vgl. dazu auch BVerwG Urteil vom 19.01.1989 Az. 7 C 77.87; BVerwG Urteil vom 23.05.1991 Az. 7 C 19.90 und OVG NRW Beschluss vom 12.08.2008 Az. 10 A 1666/05).

Insgesamt geht die Gemeinde daher davon aus, dass das Umfeld des Plangebiets keine Emissionen verursacht, die gem. § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) *„nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen“*.

Darüber hinaus sieht die Gemeinde auch den hinreichenden Schutz des Landwirts vor Entwicklungseinschränkung als gegeben an. Auch bei Verwirklichung der vorliegenden Bauleitplanung wäre eine Erweiterung sowohl der Pferdehaltung auf Fl.Nr. 553 als auch der Schweinehaltung bzw. der Schweinehaltung nunmehr ohne Schafhaltung auf Fl.Nr. 540 grundsätzlich weiterhin möglich.

Dies gilt insbesondere, da im Geruchsgutachten noch keine Emissionsminderungsmaßnahmen berücksichtigt wurden. Nach Rücksprache mit der Modern Testing Services GmbH sind bei der Schweinehaltung folgende Maßnahmen denkbar, um geruchliche Emissionen zu verringern:

- Tierstreuverfahren (bis 40 % Geruchsminderung möglich)
- Abluftreinigung (günstig v.a. für Stallhaltung mit Zwangsbelüftung)
- Kot-Harn-Trennung (z.B. mit Unterflurschieber und regelmäßiger Entmistung, v.a. emissionsmindernd gegen Ammoniak, aber auch Geruch)
- verschiedene bauliche Maßnahmen (Überdachung von Ausläufen; glatter geneigter Güllekanal und Spülungen zum raschen Abfließen der Gülle).

Darüber hinaus führt die VDI 3894 (Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen; Halteverfahren und Emissionen; Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde) auf Blatt 1, Tabelle 18 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Ammoniak- und Geruchsstoffemissionen“ folgende weitere Maßnahmen auf:

- häufigeres (z.B. tägliches) Entfernen des Dungs, keine oder kurzfristige Dunglagerung im Stall
- Anpassung der Haltungsform (z.B. Großgruppen- und Mehrflächenbuchten mit separatem Kotbereich)
- Anpassung von Raumtemperatur/Wärmedämmung und/oder Lüftung.

Welche dieser aufgeführten Maßnahmen verhältnismäßig und zumutbar sind, ist in Absprache mit dem Landwirt zu prüfen und abhängig von der konkreten Umsetzung der Erweiterung, die im Detail noch nicht festgelegt wurde. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Emissionsminderung auf zumutbare Weise erreicht werden kann. Dabei geht die Gemeinde Sulzemoos auch davon aus, dass aufgrund der Situationsgebundenheit der landwirtschaftlichen Betriebe in der Nähe zu bereits bestehender Wohnbebauung auch im Hinblick auf die neu hinzukommenden Bauflächen und das damit verfolgte städtebauliche Interesse an der Schaffung dringend benötigten Wohnraums den landwirtschaftlichen Betrieben ein gewisses Maß an Rücksichtnahme zugemutet werden kann.

Pferdehaltung

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ befindet sich auf Fl.Nr. 553 (...hof, Weiherweg 10) eine Pferdehaltung. Zudem besteht dort Wohnnutzung und wurde, nach Kenntnisstand der Gemeinde, mit Bescheid vom 05.08.2016 ein Umbau mit drei weiteren Wohnungen genehmigt, um die wirtschaftlichen Interessen des Landwirts zu stärken. Zwar erwägt der Eigentümer auch die Erweiterung der Pferdehaltung, allerdings lässt der entsprechende Bescheid des Landratsamtes eine Erweiterung bzw. die Errichtung weiterer landwirtschaftlicher Gebäude nur dann zu, wenn die Wohnnutzung aufgegeben wird.

Bisher besteht Unklarheit darüber, welche Nutzungsabsichten letztlich weiterverfolgt werden. Jedoch lief bei einer Ortsbegehung im Sommer 2019 der Umbau zur Wohnnutzung und es gab seither keine Anzeichen eines Rückbaus.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) kam bei einer 2020 erfolgten Beratung der Gemeinde und Standortanalyse zu dem Ergebnis, dass die Emissionen durch die Pferdeställe Einfluss auf das geplante Wohngebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ haben. Der bisher im Zuge der Erweiterung angedachte Standort des Festmistlagerplatzes im Norden der Flurnummer 553 wiederum würde bereits die Bestandsbebauung (Selacher Weg Nr. 5) beeinträchtigen und wäre daher abzulehnen. Aus fachlicher Sicht des AELF wäre die Anordnung der Mistlagerstätte an anderer Stelle, z.B. auf der Westseite der Betriebsstätte vertretbar und ggf. auch aus arbeitswirtschaftlichen Gründen sinnvoller. Eine Einmauerung und/oder Überdachung würde emissionsmindernd wirken.

Insgesamt ist die Beurteilung erschwert, da die anzuwendende Richtlinienreihe VDI 3894, die von Tierhaltungen ausgehenden Emissionen zum Inhalt hat, keinen speziellen Konvektionswert für Pferdemist festschreibt. Es liegt nahe, dass Pferdemist weit weniger Geruchsbelastung als z.B. Rindermist verursacht, da er einen hohen Stroh- oder anderen Einstreuanteil aufweist.

Grundsätzlich werden die durch die Pferdehaltung verursachten „umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) nicht wesentlich störender eingestuft als die der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Grundlage für diese Annahme sind auch nicht vorhandene verbindliche Richtlinienabstände. Die geruchliche Belastung bei den Begehungen des Grundstücks vor Ort wurde als sehr gering empfunden.

Der Broschüre „Gerüche und Geruchsbelästigungen“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt (2015) ist zu entnehmen, dass in Bayern derzeit keine spezielle Richtlinie eingeführt ist, anhand derer die Geruchsimmissionen zu bewerten sind. Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Nordrhein-Westfalen wird jedoch regelmäßig in entsprechenden Fällen als Erkenntnisquelle herangezogen. Die GIRL, in der aktuellen Fassung vom 29.02.2008, enthält für Pferde keinen speziellen Gewichtungsfaktor. Die Rechtsprechung sieht z.B. für eine Pferdepension vor, „dass bei Pferden keinesfalls ein höherer Geruchsfaktor als bei Rindern [0,5] angenommen werden kann. Insbesondere bei einer Pensionspferdehaltung kann davon ausgegangen werden, dass die Pferde unter erhöhter Einstreu besonders sauber gehalten werden“ ... „Geruchsbedingte Störungen durch eine Pferdehaltung sind bekanntermaßen grundsätzlich deutlich geringer als etwa bei der Haltung von Rindern oder Schweinen“ (BayVG vom 17.03.2011, Az. 2 N 10.2071; vgl. auch VGH BW vom 10.10. 2003 VBI BW 2004, 181; BayVG vom 9.11. 2005, Az. 2 CS 05.2224, vom 2. 9. 2010, Az. 14 ZB 10.604).

Gemäß der VDI 3894, Blatt 1 „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen“ werden „Pferde [...] in der Regel hinsichtlich der Geruchsstoffemissionen wie Milchvieh oder günstiger beurteilt, da die Ställe zumeist stärker eingestreut werden“.

Für Geruchsimmissionen aus der Pferdehaltung kann daher in der Regel ein niedriger Gewichtungsfaktor von unter 0,5 für Pferde angesetzt werden.

Das entsprechende Kapitel in der Begründung wird um die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens ergänzt. Es war bereits bekannt und in die Abwägung eingestellt worden, dass sich landwirtschaftliche Betriebsstellen in der näheren Umgebung befinden. Da sich durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes auch in Kenntnis der Ergebnisse des Gutachtens keine erheblich veränderte Situation ergibt, geht die Gemeinde davon aus, dass dem Landwirt nahezu die gleichen Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, wie in dem Falle, dass die gegenständliche Planung nicht umgesetzt werden würde. Der Landwirt müsste ohnehin emissionsmindernde Maßnahmen umsetzen, um den seit bereits Jahrzehnte vorhandenen Wohnbestand zu schützen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zwar eine Erhöhung der Anforderungen und des Umfanges an emissionsmindernden Maßnahmen ausgelöst, die nach Auffassung der Gemeinde aber nicht erheblich und in Anbetracht der Lage der landwirtschaftlichen Betriebe angrenzend an bestehende Wohnbebauung und in Anbetracht der Ziele, die mit der Bauleitplanung verfolgt werden, zumutbar ist. Die Gemeinde hält deswegen an der Planung fest und erachtet eine erneute Auslegung für nicht erforderlich, da keine materiell-rechtliche Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst wird.

Der von der UIB vorgeschlagene Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gemäß Sachvortrag gefolgt. Redaktionelle Änderungen werden übernommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 17:0

5.1.3 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Bauordnung, Schreiben vom 10.01.2020

Sachverhalt:

Inhalt:

Offensichtlich sind alle Dachformen zulässig. Hieraus ergeben sich aber Umsetzungsschwierigkeiten mit den formulierten Festsetzungen 3.3. und 3.4 zur Wandhöhe bzw. Gesamthöhe. Dies sollte detaillierter ausgearbeitet werden, oder bestimmte Dachformen vorgeschrieben oder ausgeschlossen werden. Dies wäre auch aus städtebaulichen Aspekten an der Ortsrandlage sinnvoll.

Die Festsetzung 3.5 ist in der praktischen Umsetzung schwierig, hier wäre ein Höhenbezug in Meter über NHN sehr hilfreich.

Abwägung:

Bei den Werten handelt es sich um Maximalwerte. Bei einer Wandhöhe von 6,30 m ist eine maximale Gesamthöhe von 10,00 m zulässig. Die Gemeinde möchte den Bauherren mehr Spielraum bei der Dachgestaltung lassen. Daher wurde in erster Linie eine maximale Wandhöhe vorgegeben. Bei geneigten Dächern ist die Dachneigung dem Bauherrn überlassen. Um zu verhindern, dass sich zu hohe Dachgiebel entwickeln, die das Ortsbild in der Umgebung zu stark dominieren, wird die Giebelhöhe mittels Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe beschränkt. Die Gemeinde hat daher die Gesamthöhe auf max. 10,00 m festgesetzt. Jede der üblichen Dachformen weist eine obere Kante auf, somit erscheint diese Festsetzung umsetzbar.

Die bisherige Festsetzung bezieht sich auf das natürliche Gelände. Da dabei von einer maximalen Rohfußbodenhöhe von 527,00 m üNN im nördlichen Grundstück Am Selacher Weg bzw. 528,00 m üNN in den beiden südlichen Bauräumen auszugehen ist, können diese auch explizit festgesetzt werden. Wichtig ist, dass sich die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe soweit über das vorhandene Gelände erheben kann, dass der bautechnische Schutz vor wild abfließenden Oberflächenwassers ermöglicht wird.

Bei der Änderung handelt es sich nach Ansicht der Gemeinde um eine redaktionelle Klarstellung, da der Geländebezug wie bisher beibehalten wird.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gemäß Sachvortrag gefolgt. Redaktionelle Änderungen werden übernommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 17:0

5.1.4 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Geoinformation (GIS), Schreiben vom 09.01.2020

Sachverhalt:

Inhalt:

Wir bitten die Linien zu überprüfen und ggf. im Plan zu entfernen.



Abwägung:

Die Linien sind im Auslegungsexemplar in der Fassung vom 12.07.2019 nicht vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um einen technisch bedingten Druckfehler handelt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 17:0

5.1.5 Stellungnahme Kreisbrandinspektion Dachau, Schreiben vom 07.01.2020

Sachverhalt:

Inhalt:

Zum Bebauungsplan „Am Selacher Weg Nr. 2 Einsbach“

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.

Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen. Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Löschwasserversorgung

Rechtliche Vorgaben:

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis 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 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, 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. Für ein reines Wohngebiet werden gem. dem Arbeitsblatt 48 m³/h gefordert.

Hinweis

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

Flächen der Feuerwehr

Bei den Flächen des Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr DIN 14090“ unter allen Umständen eingehalten wird. Dies gilt auch für die Zufahrt zu den Objekten.

Abwägung:

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung, die in Verantwortung der Bauherren liegt. Der Bebauungsplan steht der Beachtung der Vorgaben nicht im Wege. Die Löschwasserversorgung ist in ausreichendem Umfang und in der erforderlichen räumlichen Nähe zum Plangebiet gesichert.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 17:0

- 5.1.6 Stellungnahme Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach, Schreiben vom 31.01.2020

Sachverhalt:

Inhalt:

Der Zweckverband hat keine Bedenken gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans in der uns vorgelegten Form.

Im Selacher Weg befindet sich, am südlichen Rande der Straße eine Hauptwasserleitung, an welcher die Baugrundstücke angeschlossen werden können.

Im Falle der hinter liegenden Grundstücke bei Flurnummer 553/2 und 551 ist aber darauf zu achten, dass für die jeweilige Anschlussleitung, welche zwangsläufig zunächst über Privatgrund verläuft, um dann zum eigentlichen Baugrundstück zu gelangen, eine dinglich gesicherte Trasse vorhanden ist. Dieser Aspekt wurde bereits in der Satzung unter der Ziffer 7.5 thematisiert. Der Sachverhalt ist also bereits bekannt.

Abwägung:

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung, die in Verantwortung der Bauherren liegt. Der Bebauungsplan steht der Beachtung der Vorgaben nicht im Wege. Auf wesentliche Vorgaben wird in der Satzung hingewiesen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 17:0

5.1.7 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 23.01.2020

Sachverhalt:

Inhalt:

Zu oben genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München wie folgt Stellung:

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist zu befürworten. Eine Einleitung des Niederschlagswassers im Überlastfall in das Mischsystem ist aber aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig. Stattdessen sind andere Lösungen auszuplanen. Wir schlagen vor, dass die Gemeinde die Sickerfähigkeit des Bodens im Vorfeld durch ein geotechnisches Gutachten ermitteln und darauf aufbauend ein Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers aufstellen lässt, das auch eine andere Lösung für den Überlastfall vorsieht. Dies kann z. B. eine Mulde zur gezielten Ableitung oder auch ein Regenwasserkanal sein.

2. Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Lage im leichten Taleinschnitt ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Durch die geplante Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen. Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen sollte die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau festgesetzt werden. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.

Abwägung:

Zu 1:

Die Gemeinde hält an ihrer Planung fest. Die Böden im Gemeindegebiet weisen eine schlechte Versickerungsfähigkeit auf. Teilweise liegt der Geltungsbereich im wassersensiblen Bereich. Die Bauherren haben dennoch zunächst eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine Versickerung erfolgen kann, erst wenn dies ausgeschlossen ist, darf an die Kanalisation angeschlossen werden. Somit ist sichergestellt, dass kein unlösbarer Konflikt auf die Ebene der Ausführungsplanung verlagert wird. Einer Umsetzung des Bebauungsplanes steht die Niederschlagswasserbeseitigung jedenfalls nicht entgegen.

Zu 2:

Die Hinweise betreffen die Ausführungsplanung. Der Bebauungsplan steht der Berücksichtigung nicht im Wege, da ausreichend hohe, maximal zulässige Rohfußbodenhöhen festgesetzt werden. Die Bauherren können sich durch technische, bauliche Maßnahmen zusätzlich vor dem Eindringen von wild abfließendem Oberflächenwasser schützen. Darauf wird hingewiesen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 17:0

5.1.8 Stellungnahme IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 17.01.2020

Sachverhalt:

Inhalt:

Mit dem dargelegten Planvorhaben zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen besteht grundsätzlich Einverständnis. Es ist nachvollziehbar, dass mit diesem Planvorhaben der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Rechnung getragen werden soll.

Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO sprächen, sind nicht zu erkennen. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht Einverständnis.

Rein vorsorglich weisen wir daraufhin, dass das BVerwG im Urteil vom 07.09.2017, Az. 4 C 8.16 folgenden Leitsatz formuliert hat: Bei einem vollständigen Ausschluss der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in einem Bebauungsplan bleibt die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets nicht gewahrt. Dies gilt auch dann, wenn im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind.

Wir empfehlen daher einzig die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 bis 5 BauNVO auszuschließen.

Abwägung:

Neben Wohngebäude sind auch Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Somit werden nicht alle nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Daher wird aus Sicht der Gemeinde die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets gewahrt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, an der Planung wird festgehalten. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 17:0

5.1.9 Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 03.02.2020

Sachverhalt:

Inhalt:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Bebauungsplanaufstellungsverfahren der Gemeinde Sulzemoos, das für das plangebiet südlich des Selacher Wegs auf Fl.Nr. 553/2, Gem. Einsbach eine Wohnbebauung planerisch ermöglichen soll, sowie für die Fl.Nr. 551 eine bauliche Nachverdichtung.

Aus Sicht der Handwerkskammer für München und Oberbayern ist der angestrebte kleinräumige Ortsabrundung im Umfang von 0,3 ha prinzipiell nichts entgegenzusetzen, solange bestehende gewerbliche Nutzungen und ihre betrieblichen Belange, die in den dörflich geprägten Strukturen in der baulichen Umgebung des Plangebiets situiert sind, berücksichtigt werden, um ein Einfügen der Maßnahme in den baulichen Bestand zu gewährleisten:

Wir bitten Sie, dem prägenden dörflichen Charakter vor Ort entsprechend auch langfristig sicherzustellen, dass der Ortsteil nicht nur planerisch sondern auch in der praktischen Umsetzung in seiner charakteristischen dörflichen Struktur für Nutzungen der Landwirtschaft, Wohnen und Handwerk/Gewerbe gleichermaßen weiterentwickelt wird und die ansässigen kleinen und mittelständischen Handwerksbetriebe – auch zukünftig nicht zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Erweiterungsmöglichkeiten zurückstehen müssen. Weder dürfen diese durch hinzukommende Bebau-

ung in ihrer üblichen Betriebstätigkeit einschließlich betriebstypischer Emissionen noch hinsichtlich angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort eingeschränkt oder gar gefährdet werden.

Wie auch die Begründung darstellt, liegen laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete Teilflächen des Plangebiets im wassersensiblen Bereich. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern ist gemeinsam mit weiteren Vertretern der bau- und Wasserwirtschaft Unterzeichnerin einer gemeinsamen Erklärung, die sich für die Risikovermeidung durch an Hochwasser- und Überschwemmungsereignisse angepasstes Bauen stark macht. Es ist daher hervorzuheben, dass grundsätzlich ein besonderes Augenmerk auf die wesentliche Bedeutung baulicher Schutzmaßnahmen und an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten ist.

Abwägung:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Nicht störende Handwerksbetriebe und Läden sind im Plangebiet zulässig und gebietsverträglich. Eine Einschränkung von umliegenden Betrieben wird daher nicht erwartet. Die Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise betreffen die Ausführungsplanung und werden dort beachtet. Entsprechende Hinweise werden aufgeführt.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 17:0

5.1.10 Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 03.02.2020

Sachverhalt:

Inhalt:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden. Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Abwägung:

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung, die in Verantwortung der Bauherren liegt. Der Bebauungsplan steht der Beachtung der Vorgaben nicht im Wege.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 17:0

5.1.11 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 13.01.2020

Sachverhalt:

Inhalt:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayerwerk Netz GmbH.

Gegen das Planvorhaben bestehen grundsätzlich keine Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in die Begründung aufzunehmen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.



Abwägung:

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung, die in Verantwortung der Bauherren liegt. Der Bebauungsplan steht der Beachtung der Vorgaben nicht im Wege. Auf wesentliche Vorgaben wird in der Satzung hingewiesen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 17:0

5.1.12 Stellungnahme Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 10.02.2020

Sachverhalt:

Inhalt:

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren.

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG).

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahn-Bundesamt am Verfahren zu beteiligen.

Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Arnulfstraße 9-11, 80335 München.

Immobilienrelevante Belange

Es finden sich keine Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

110-kV-Bahnstromleitung Nr. 427 Pasing-Augsburg, Masten-Nr. 4095 und 4096

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Nähe der 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 427 Pasing – Augsburg. Der Schutzbereich der Bahnstromleitung berührt jedoch den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes nicht.

Wir bitten um Beachtung der folgenden Hinweise und Bedingungen der DB Energie GmbH:

- Für Bebauungen im Bereich der planfestgestellten Bahnstromleitung gilt ein Schutzstreifen rechts und links der Trassenachse, dieser ist bei der DB Energie GmbH nachzufragen.
- Im Schutzstreifenbereich dürfen keine feuergefährlichen und zum Zerknall neigenden Stoffe gelagert werden.
- Das Lagern von Baustoffen aus dem Straßenbau (Beton, Asphalt, Erde usw.) ist innerhalb des Schutzstreifens nur möglich, wenn dabei die laut VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände von mindestens 6 m „Oberkante Materialhaufen zu den stromführenden Leiterseilen“ nicht unterschritten werden.
- Bei Anpflanzungen von hoch wachsenden Bäumen und Sträuchern ist ein Schutzstreifenbereich von 30 rechts und links der Trassenachse zu beachten.
- Bei Grabungen im Schutzstreifenbereich ist ein Abstand von 10 m zu den Mastfundamenten einzuhalten.
- Der Schutzstreifenbereich der Bahnstromleitung unterliegt aus Sicherheitsgründen u.a. einer Aufwuchsbeschränkung. Dies bedeutet, dass auch künftig Bäume und Sträucher gestutzt bzw. gefällt werden müssen, um jederzeit einen sicheren Energietransport zu gewährleisten. Bei der Neuanpflanzung sowie bei der Ausweisung von Landschafts- und Naturschutzgebieten ist dies zu berücksichtigen.
- Soll eine eventuell vorhandene Seefläche später als See für Freizeitaktivitäten genutzt werden, so ist für den Schutzstreifenbereich der 100-kV-Bahnstromleitung ein Segel- und Angelverbot auszusprechen.
- Die Leitung und insbesondere die Maststandorte müssen für Wartungs- und Beschichtungsarbeiten durch Mitarbeiter der DB bzw. durch von der DB beauftragte Fremdfirmen jederzeit, ggfs. Auch mit Fahrzeugen erreichbar sein.
- Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegen o.Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die im Schutzstreifenbereich der 100-kV-Bahnstromleitung liegen.
- Bei der Neuanlage von Straßen, Sportflächen usw., sind die Maste evtl. auf eine erhöhte Sicherheit umzurüsten, die Kosten dafür hat der Veranlasser zu tragen.
- Wird bei der Neuanlage bzw. Nutzungsänderung von Verkehrsstraßen die laut DIN EN 50341-2-4:2016-04; VDE 0210-2-4:2016-04 geforderte Mindesthöhe von 7 m am Kreuzungspunkt der Straße mit der Hochspannungsleitung nicht erreicht, ist diese durch bauliche Veränderung (z.B. Aufstocken der Maste), herzustellen. Die Kosten für diese Maßnahme hat der Veranlasser zu tragen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass jede Annäherung an die spannungsführenden Teile der 110-kV-Bahnstromleitung, insbesondere auch mit Baukränen, Mobilkränen, Gerüststangen usw. mit Lebensgefahr verbunden ist.
- Während der Bauarbeiten muss jederzeit der notwendige Sicherheitsabstand von 3 m zu den (auch schwingenden) Leiterseilen der Bahnstromleitung eingehalten werden. Dies bedeutet, dass z.B. ein Einsatz von Baukränen im Schutzstreifenbereich nicht zulässig ist. Auch darf der Wirkungsbereich nicht in diesen hineinragen.
- In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Eventuell erforderliche Abschirmungen sind vom Bauherrn und nicht von der DB AG zu erstellen. Kosten werden von der DB nicht übernommen.
- Wir bitten vor Beginn von Baumaßnahmen innerhalb unseres Schutzstreifens um Information zwecks Unterweisung der Arbeitsverantwortlichen auf die vorhandenen Gefahren. Ansprechpartner: DB Energie GmbH, Herr Robert Feulner, Technisches Büro (I.ET-S-S1), Richelstr. 3, 80634 München.
-

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter folgender Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH

Medien- und Kommunikationsdienste,

Informationslogistik,

Kriegsstraße 136,

76133 Karlsruhe

Tel.: 0721/938-5965, Fax: 069/265-57986

E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Online Bestellung: www.dbportal.db.de/dibs

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden. Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an Herrn Betz.

Abwägung:

Der Geltungsbereich befindet sich im ausreichenden Abstand zur 110kV- Bahnstromleitung. Die genannten Sicherheitsabstände werden durch das Vorhaben nicht unterschritten. Die Hinweise betreffen damit die nachfolgende Ausführungsplanung, die in Verantwortung der Bauherren liegt. Der Bebauungsplan steht der Beachtung der Vorgaben nicht im Wege.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 17:0

5.1.13 Stellungnahme Eigentümer Fl.-Nr. 551, Gemarkung Einsbach, E-Mail vom 10.01.2020 und vom 01.03.2021

Sachverhalt:

Stellungnahme vom 10.01.2020:

Wie mit Ersten Bürgermeister Gerhard Hainzinger telefonisch besprochen, beantragen wir die GR von 150 auf 180 für das Grundstück Fl.Nr. 551 Gem. Einsbach für den B-Plan Am Selacher Weg Nr. 2 in Einsbach zu erhöhen. Grund dafür ist, dass wir 2 Kinder haben und die Möglichkeit bestehen soll, dass beide Kinder hier bauen und ihre Familien gründen können.

Stellungnahme vom 01.03.2021:

Der Antrag auf Änderung der GR von 150 auf 180 für das Grundstück Fl.Nr. 551 Gem. Einsbach wird zurückgenommen.

Abwägung:

Durch die Rücknahme des Antrages erübrigt sich ein weiteres Abwägungserfordernis.

Beschluss:

Die Stellungnahme bzw. die Rücknahme werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 17:0

5.1.14 Stellungnahme Eigentümer Fl.-Nr. 553, Schreiben vom 30.01.2020

Sachverhalt:

Inhalt:

Wie zeigen Ihnen die anwaltliche Vertretung von

[REDACTED]

[REDACTED]

unter Vorlage einer anwaltlich beglaubigten Vollmachtskopie an.

- Anlage -

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos hat in seiner Sitzung am 15.07.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Am Selacher Weg Nr. 2“ in Einsbach für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 551 (Teilfläche) und 553/2 (Teilfläche), Gemarkung Einsbach, beschlossen.

Mit dieser Planung wurde der Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Die Gemeinde will den Bebauungsplan „im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB unter Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB“ aufstellen.

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Selacher Weg Nr. 2“ in Einsbach in der Fassung vom 12.07.2019 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Die Auslegung wurde für den Zeitraum vom 03.01.2020 bis einschließlich 03.02.2020 bestimmt.

Wir erheben gegen diesen Bebauungsplan namens und im Auftrag unseres Mandanten

Einwendungen:

- I. Die Gemeinde macht im vorliegenden Verfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen öffentliche (einmalige) Auslegung zeitgleich bekannt.

Gegenstand der Auslegung sind lediglich die „Satzung Stand: 12.07.2019“ sowie die „Begründung Stand: 12.07.2019“.

Immissionsschutzfachliche Erhebungen fanden offenkundig nicht statt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der Ortsrand des Ortsteiles entlang des Selacher Weges sowohl nach Osten als auch nach Süden deutlich nach außen gedrückt. Hierdurch rückt die Bebauung eines allgemeinen Wohngebietes bzw. der dort vorgesehene Bauraum auf eine räumliche Distanz von weniger als 30 m an die landwirtschaftlich genutzten Betriebsflächen unseres Mandanten heran.

Immissionsschutzfachliche Festsetzungsinhalte weist der Bebauungsplan gleichwohl nicht auf. Er enthält lediglich in Ziff. 14 auf S. 9 der textlichen Inhalte den lapidaren Hinweis, dass von landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen ausgehen könnten.

- II. Im unmittelbaren Nachbarbereich zu dieser Planung grenzen die Hofstellen unseres Mandanten an. Es handelt sich hierbei zum einen um

- den sog. ...hof, Fl.Nr. 553, Weiherweg 10, sowie um
- den sog. ...hof, Fl.Nr. 540, Dobelweg 1, jeweils in Einsbach.

1. Auf dem ...hof findet mittlerweile seit langem wirtschaftliche Pensionspferdehaltung statt. Seit jeher wird auf dieser Hofstelle Rinderhaltung bzw. später dann durch den Pächter unseres Mandanten Pferdehaltung betrieben.

Dieser Hof ist aktuell in Ausbau befindlich, die Zahl der Pensionspferde soll auf ca. 20 Stück aufgestockt werden. Aktuell baut unser Mandat z.B. eine freilaufende Pferdegruppe im nördlichen Teil des Grundstücks auf, die Pferde sollen sich aus ihren Stallungen gruppenweise unabhängig auf die Koppeln und wieder zurück in die Stallungen bewegen können.

Insoweit liegt der Gemeinde für den nördlichen Gebäudebestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 553 ein aktueller Vorbescheidsantrag unseres Mandanten vor („Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Lagergebäudes mit Weideunterstand in Holzbauweise in einen Außenstall/Freiluftstall für 14 Pferde in Gruppenhaltung und Errichtung einer Dungstätte“).

- Anlage 1 -

2. Auf den sog. ...hof am Dobelweg 1 betreibt unser Mandant seit jeher eine Mastschweinehaltung mit ca. 400 bis 450 Stück Mastschweinen und 150 Stück Saugferkeln. Des Weiteren befindet sich an dieser Hofstelle ein Schlachthaus.

Unser Mandant erzeugt auf seiner Hofstelle regelmäßig, ca. alle 3 Tage, auf einer Hofstelle selbst das erforderliche Futter, was vor allem schalltechnisch zu nennenswerten Einwirkungen auf die Umgebung führt und, auch ausweislich entsprechender Hinweise aus der Wohnbevölkerung des Ortsteiles, dort auch als mächtig wahrgenommen wird. Das Verladen der Mastschweine zum Beispiel zum Schlachthof nach Landshut findet regelmäßig sonntags um 2:00 Uhr nachts statt. Das Futter bzw. Futterzusätze z.B. Soja werden mit großen LKW angefahren. An mindestens 10 bis 12 Tagen findet von dieser Hofstelle aus. Bzw. an dieser Hofstelle Erntearbeiten statt, wie z.B. Trocknung von Mais, dies dann grundsätzlich 24 Std. durchgehend, bzw. die Einbringung der Jahresernte in Form von Stroh., Heu und verschiedene Getreidesorten. Während auf der Hofstelle ...hof derzeit baurechtlich die Haltung von 68 Stück Muttersauen sowie 571 Mastschweinen samt Ferkeln zulässig ist, befindet sich für diese Hofstelle ein der Gemeinde ebenfalls bekannter Erweiterungsantrag in der baurechtlichen Prüfung des Landratsamtes Dachau, hierbei soll der die Muttersauhaltung auf ca. 100 Stück erhöht werden.

- Anlage 2 -

Ausweislich der vorliegenden immissionsschutzfachlichen Bewertungen zu diesem baurechtlichen Antrag für die Betriebserweiterung des Einwendungsführers läge der neue Planumgriff der gemeindlichen Bauleitplanung im Einwirkungsbereich der Geruchsauswirkungen dieser Betriebserweiterung ebenso wie er sich im bereits beschriebenen Einwirkungsbereich schalltechnischer Vorgänge an der Hofstelle befindet.

Ein weiterer baurechtlicher Erweiterungsantrag unseres Mandanten ist gegenwärtig außerhalb des Hofstellengrundstückes des ...hofes als Neubauantrag für einen Zuchtschweinestall auf der Fl.Nr. 545, Gemarkung Einsbach, abhängig.

- Anlage 3 -

Zudem beabsichtigt der Einwendungsführer entsprechend des „sogen. Tierwohlprogramms“ westlich und östlich überdachte, befestigte Freilaufbereiche für seine Tiere.

- Anlage 4 -

III. Die vorliegende Bauleitplanung der Gemeinde ist ersichtlich fehlerhaft und wird nicht wirksam in Kraft gesetzt werden können.

1. Die Bauleitplanung für den Bebauungsplan Am Selacher Weg (Nr. 2) ist schon nicht erforderlich gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Faktisch handelt es sich hierbei um einen Etikettenschwindel, da nichts anderes als eine Nutzung im Sinne eines reinen Wohngebiets beabsichtigt ist. Dies wird auch aus Ziff. A2.1 ersichtlich, in deren Rahmen die wesentlichen allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen werden, weiter aus dem Begründungsentwurf, der sowohl in Ziff. 1 als auch im Ziff. 3.2 deutlich macht, dass die Gemeinde vorliegend auf Wunsch privater Dritter Wohnbebauung zulassen will. Dieser Etikettenschwindel mag den Voraussetzungen des § 13 b BauGB geschuldet sein und soll mutmaßlich die insoweit in der Rechtsprechung diskutierten Fragestellungen mit dem konkret gewählten Verfahrenstypus umgehen, vermag jedoch an der fehlenden Erforderlichkeit nichts zu ändern.

Die Ausführungen der Planbegründung hinsichtlich der künftigen Nutzungen und der dargelegten Motivation für die Bauleitplanung können nicht überzeugen. Die Gemeinde lässt etwa in Ziff. 2.4 der Planbegründung ausführen, dass die im Ortsteil Einsbach noch vorhandenen 10 Baulücken sich in Privatbesitz befänden und für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stünden, deswegen müsse auf Außenbereichsflächen zugegriffen werden. Allerdings ist im Planungsantrag die Situation nicht anders beschaffen, auch diese Flächen scheinen offenbar alleine im Privatbesitz zu stehen und können damit einer Nutzung durch breitere Bevölkerungsschichten nicht zur Verfügung gestellt werden.

Im Ergebnis handelt es sich also vorliegend auch um eine Gefälligkeitsplanung der Gemeinde für konkrete Einzeleigentümer, was wiederum gegen die Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB entspricht.

2. Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erwähnt an keiner Stelle die im unmittelbaren räumlichen Nahbereich südwestlich und westlich angrenzenden Hofstellen unseres Mandanten, weder den nur wenige Meter entfernten ...hof, noch den nur wenige Meter entfernten ...hof. Es wird in der Begründung lediglich lapidar auf Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen hingewiesen, die von einer landwirtschaftlichen Nutzung im Westen und Süden ausgehen. Eine nähere Untersuchung, ob das in den Außenbereich rückende Wohnen, das sich in geradezu extremer Weise unmittelbar den Betriebsflächen des ...hofes, nähert, dadurch gesundheitsschädli-

che Immissionen der landwirtschaftlichen Hofstellen, vor allem der ...hof und der ...hof des Einwendungsführers, durch die vorliegende Planung in ihrem baulichen und sonstigen Nutzungsbestand eingeschränkt oder in ihrer Entwicklungsfähigkeit beschnitten werden.

Insoweit hat sich die Gemeinde schlicht und ergreifend keinerlei Abwägungsmaterial beschafft und beabsichtigt gleichwohl, im Verfahren nach § 13 b BauGB nach einmaliger öffentlicher Auslegung kurzfristig durch Satzungsbeschluss Baurecht zu schaffen. Diese Art der Recherche, Bewertung und Zusammenstellung von Abwägungsmaterial ist schon anfänglich abwägungsfehlerhaft und verletzt maßgeblich die eigentumsrechtlichen und grundgesetzlich besonders geschützten Belange unseres Mandanten.

Dies ungeachtet der positiven Kenntnis der Gemeinde von den schon seit mehr als einem Jahr anhängigen baurechtlichen Erweiterungsbauvorhaben betreffend die Schweinehaltung und –zucht unseres Mandanten zu einen sowie von den konkreten Nutzungen und Nutzungserweiterungsabsichten unseres Mandanten betreffend den Pferdepensionsbetrieb auf dem ...hof.

- Anlage 5 -

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1 : 1000 zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorV
Erstellt am 01.08.2018

Planort: 853 Gemarkung: Einsbach
Gemarkung: 853 Sulzemoos Dachau
Regierungsbezirk: Oberbayern

Stabmaß 1 : 1000

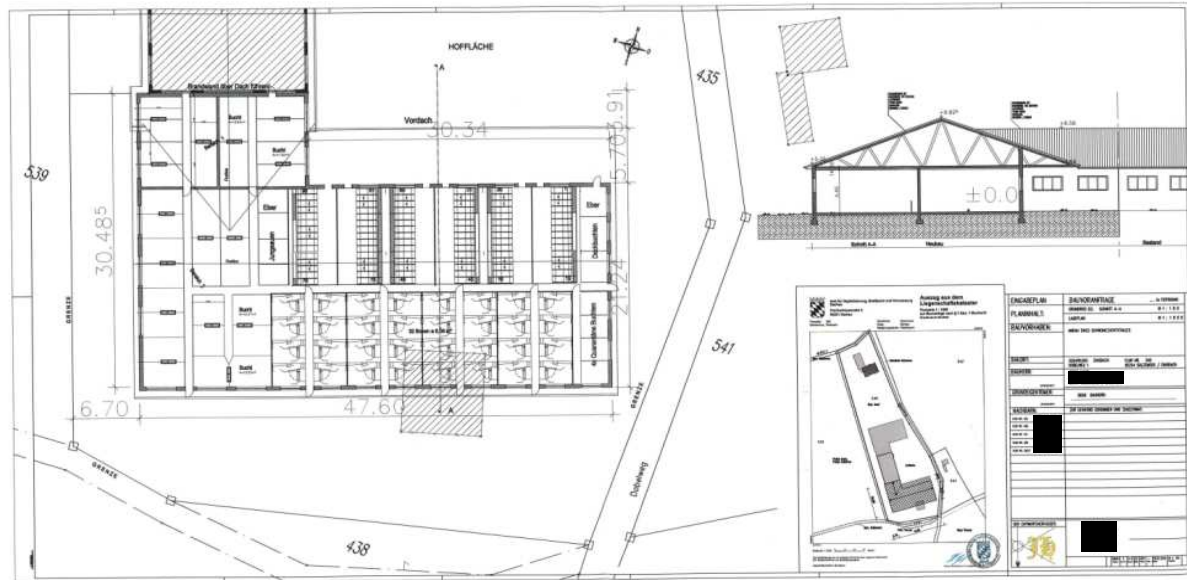
Der städtische Plan ist in gesetzlicher Form für den öffentlichen Gebrauch.
Zur Veranschaulichung nur beibehalten.

Geschäftsbereich: Einsbach

- Anlage 1 -

EINGABEPLAN	BAUVORANFRAGE																			
PLANINHALT:	LAGEPLAN M 1 : 1 0 0 0																			
BAUVORHABEN:	NUTZUNGSÄNDERUNG EINES LANDWIRTSCHAFTLICHEN LAGERGEBÄUDE MIT WEIDEUNTERSTAND IN HOLZBAUWEISE IN EINEN AUSSENSTALL / FREILAUFSTALL FÜR 14 PFERDE IN GRUPPENHALTUNG UND ERRICHTUNG EINER DÜNGESTÄTTE.																			
BAUORT:	GEMARKUNG EINSBACH WEIERHEG 10	FLUR NR. 553 85254 EINSBACH																		
BAUHERR:	[REDACTED]																			
MITBESTIMMT:	[REDACTED]																			
GRUNDEIGENTÜMER:	SIEHE BAUHERR:																			
UNTERSCHREIBT:	[REDACTED]																			
NACHBARN:	ZUR KENNNTNIS GENOMMEN UND ZUGESTIMMT:																			
FLUR NR. 558	[REDACTED]																			
FLUR NR. 562	[REDACTED]																			
FLUR NR. 564	[REDACTED]																			
FLUR NR. 553/1	[REDACTED]																			
FLUR NR. 553/2	[REDACTED]																			
FLUR NR. 548/1	[REDACTED]																			
DER ENTWURFSVERFASSTER:	[REDACTED]																			
<table border="1"> <tr> <td>SONNEN</td> <td>E</td> <td>L</td> <td>P</td> <td>E</td> <td>G</td> <td>2021</td> <td>29.01.2020</td> <td>M 1 : 100</td> </tr> <tr> <td>Planung</td> <td>Architekt</td> <td>Planung</td> <td>Planung</td> <td>Planung</td> <td>Planung</td> <td>Planung</td> <td>Planung</td> <td>Planung</td> </tr> </table>			SONNEN	E	L	P	E	G	2021	29.01.2020	M 1 : 100	Planung	Architekt	Planung	Planung	Planung	Planung	Planung	Planung	Planung
SONNEN	E	L	P	E	G	2021	29.01.2020	M 1 : 100												
Planung	Architekt	Planung	Planung	Planung	Planung	Planung	Planung	Planung												

Öffentlicher Teil



Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 25

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 01.03.2021

Öffentlicher Teil



Landratsamt Dachau



- Anlage 3 -

23. JULI 2018 6:16
CRM DHH

Hausanschrift: Bgm.-Zauner-Ring 11
85221 Dachau
MVV-Omnibuslinie 720 und 722:
Haltestelle „Landratsamt“
Postanschrift: Weiherweg 16, 85221 Dachau
Sachbearbeitung: Frau Kreitmair L.
Frau Christof
Zimmer: 206
Telefon: 08131 / 74 - 404
387
Telefax: 08131 / 74 - 244
E-Mail: Bauamt@lra-dah.bayern.de
Internet: www.landkreis-dachau.de

INGEGANGEN AM 02. JULI 2018

Ihr Schreiben v. / Zeichen

Unser Zeichen: 41/BV180162
Datum: 26.06.2018

Bauvorhaben: Bauvoranfrage Neubau eines Zuchtschweinestalles m. Nebenräumen
Bauort: 85254 Sulzemoos, Weiherweg, Brucker Str.
Bauherr: Gemarkung Einsbach, Flurnr. 545,
Gemarkung: Einsbach

Sehr geehrter

Ihr Antrag auf Vorbescheid zu oben genanntem Bauvorhaben wurde von uns zwischenzeitlich eingehend geprüft.

Unsere Überprüfungen ergaben, dass für das Bauvorhaben keine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann, da dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen (Art. 71 Satz 1, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 der Bayer. Bauordnung -BayBO-).

Der Bauausschuss der Gemeinde Sulzemoos hat das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Dazu führte die Gemeinde aus, dass die Erschließung des Baugrundstücks nicht gesichert ist. Dies ist aus der Sicht des Bauamtes nicht zu beanstanden, da die gesicherte Erschließung eine Grundvoraussetzung für die Bebauung eines Grundstücks ist. Bereits das fehlende Einvernehmen der Gemeinde steht einer positiven Entscheidung entgegen.

Wir bedauern, Ihnen keine günstigere Mitteilung machen zu können. Aufgrund des oben dargelegten Sachverhaltes raten wir Ihnen an, den Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids aus Kostenersparnisgründen zurückzunehmen. In diesem Fall kann die Gebühr wesentlich ermäßigt werden.

Bauamt

Besuchszeiten:

Di 08.00 – 12.00 Uhr
Do 14.00 – 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Konten:

Sparkasse Dachau
Volksbank Raiffeisenb.
Postbank München

BLZ:

70051540
70091500
70010080

KtoNr.:

380901645
6050
10148-808

IBAN:

DE98700515400380901645
DE75700915000000006050
DE49700100800010148808
USt.-IdNr.: DE212824254

BIC:

BYLADEM1DAH
GENODEF1DCA
PBNKDEFF700
StNr.: 115/114/50014

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 26

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 01.03.2021

Öffentlicher Teil

Sie werden deshalb gebeten, dem Landratsamt Dachau bis spätestens **24.07.2018** mitzuteilen, ob Sie Ihren Antrag zurücknehmen oder ob Sie eine förmliche Entscheidung wünschen.

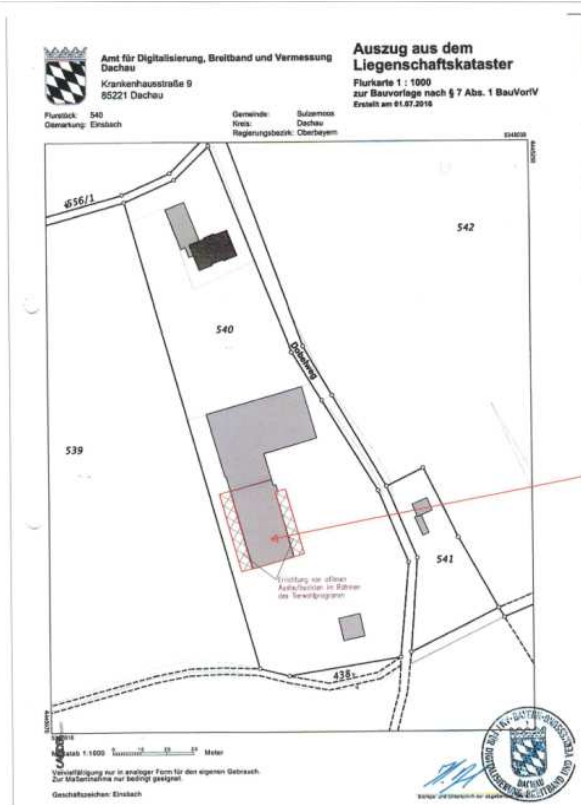
Die Gemeinde Sulzemoos erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Für ein Gespräch im Landratsamt - nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung - stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr zweiter Vorbescheidsantrag wird unabhängig hiervon weiter bearbeitet.

Mit freundlichen Grüßen

J. V. [Signature]



Ammoniakabschätzung aus 2017 bei einem geschlossenen Stall.
Erstellt von Josef Halder Aelf Taging am 04.09.2017

Standortanalyse Immissionsschutz

Projekt:

**Neubau eines Zuchtsauenstalles an
der Hofstelle**

Josef Haider
Aelf Töging am Inn
04.09.2017

- Anlage 5 -

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 29

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 01.03.2021

Öffentlicher Teil





Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 31

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 01.03.2021

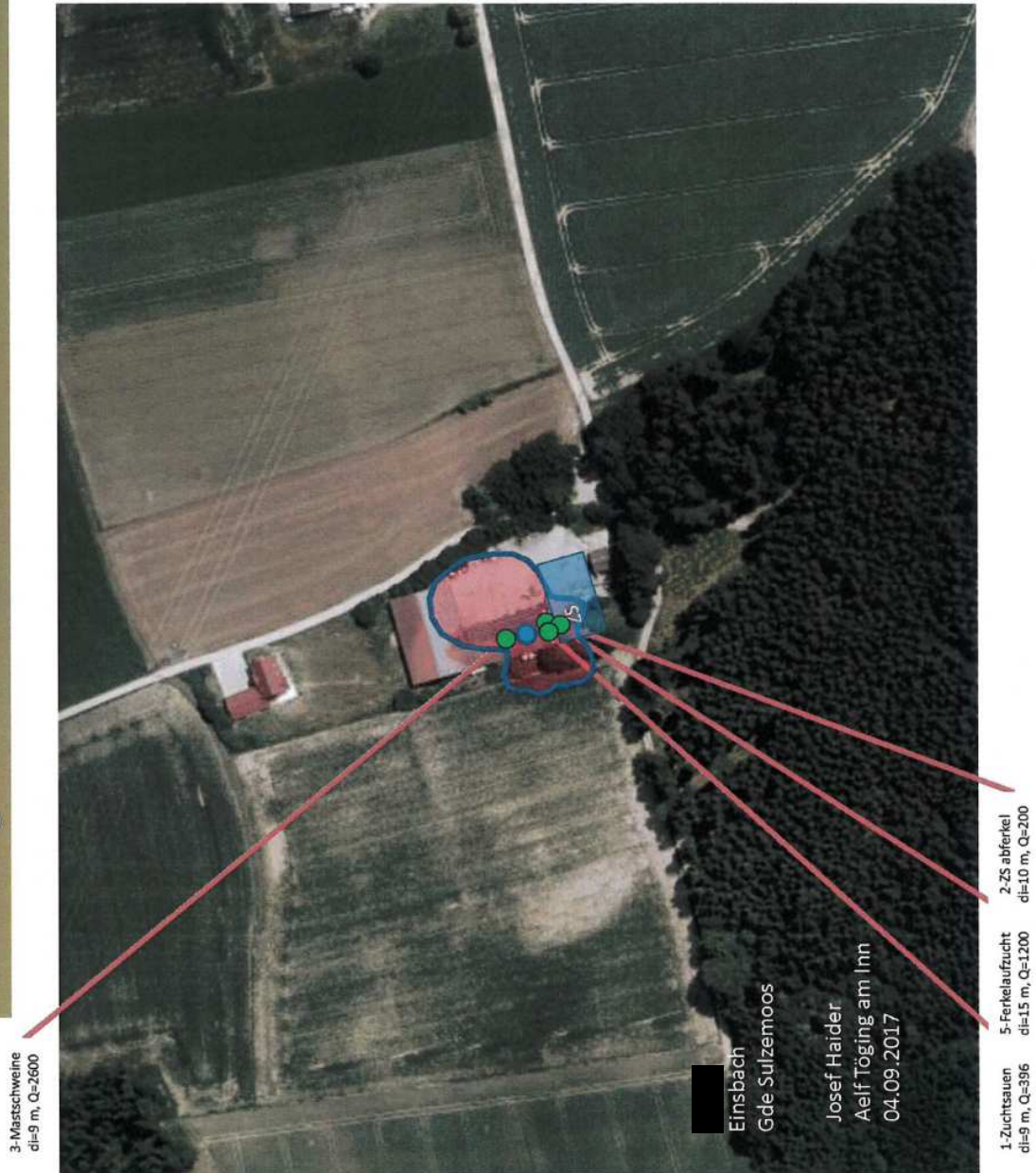
Öffentlicher Teil

Berater: Josef Halder Betrieb: XXXXXXXXXX		Druckdatum: 08.09.2017 (BA-Betriebsbegrenzungen 1.0.3.x6m)					
Abschätzung der Ammoniak-Zusatzbelastung nach TA-Luft-Abstandsformel am relevanten Ökosystemen							
Tierart, Nutzungseinrichtung, Aufstallung, Wirtschaftsdüngerlagerung		Ammoniak-emissionsfaktor	Minderungs-potenzial	Anzahl der Tierplätze	Ammoniak-emission Q	Abstand zum Ökosystem	Zusatz-belastung am betrachteten Aufpunkt
		kg/(Tierplatz*a)	%		t/a*	m	µg/m³
Mastschweine	Zwangslüftung, Flüssigmistverfahren (Teil- oder Vollspaltenböden)	3,84	20	480	1,40	75,00	31
	Zwangslüftung, Festmistverfahren	4,88					
	Außenklimastall, Kistenstall (Flüssig- oder Festmistverfahren)	2,43					
	Außenklimastall, Tiefstreu- oder Kompostverfahren	4,88					
Ferkelerzeugung (Zuchtsauenhaltung) Legehennen	Alle Bereiche und Aufstallungsformen (Zuchtsauen inkl. Ferkel bis 25 kg)	7,29	20	124	0,72	62,00	23
	Käfighaltung mit befülltem Kotband	0,0389					
	Vollerehaltung mit befülltem Kotband	0,0811					
	Bodenhaltung/Auslauf (Entmistung 1 mal je Durchgang)	0,3167					
Mastgeflügel	Masthähnchen, Bodenhaltung	0,0488					
	Enten	0,1457					
	Puten	0,7288					
Milchvieh	Anbindehaltung, Fest- oder Flüssigmistverfahren	4,88					
	Liegeboxenaufstall, Fest- oder Flüssigmistverfahren	14,57					
	Laufstall, Tiefstreuverfahren	14,57					
	Laufstall, Treilmistverfahren	18,79					
Mastbullen, Jungvieh inkl. Aufzucht (0,5 bis 2 Jahre)	Anbindehaltung, Fest- oder Flüssigmistverfahren	2,43					
	Laufstall, Flüssigmistverfahren	3,04					
	Laufstall, Treilmistverfahren	3,84					

* t/a entspricht den in der TA-Luft genannten Mg/a

Formblatt 2b

Verteilung der Emissionen nach Windverhältnissen am Standort

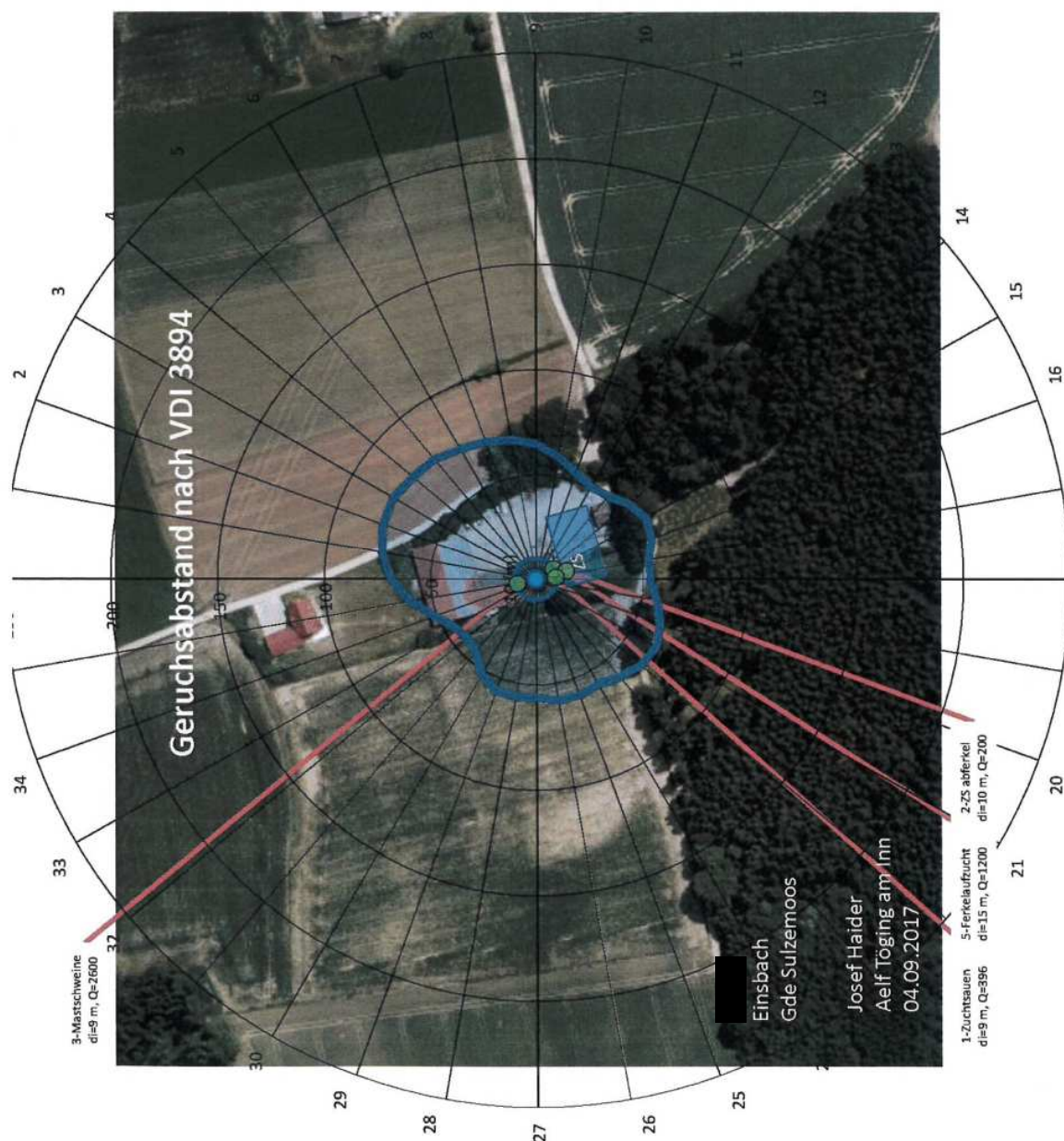


Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 33

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 01.03.2021

Öffentlicher Teil



Abwägung:

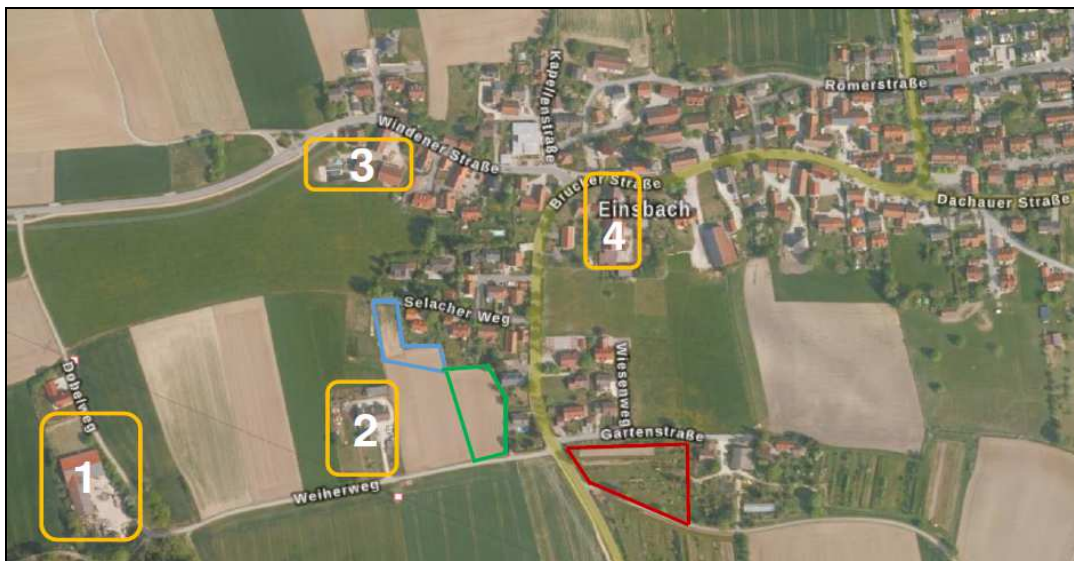
Zu I.:

Die Vorwürfe, die Planung sei ein Etikettenschwindel und widerspricht der Erforderlichkeit der Planung werden zurückgewiesen. Ebenso die Vorwürfe, dass das Abwägungsmaterial nicht korrekt zusammengestellt wurde. Die Gemeinde beabsichtigt in diesem Bereich eine moderate Erweiterung des Siedlungsbereiches in den bisherigen Außenbereich. Die vorherrschende Nutzung der näheren Umgebung soll fortgeführt werden. Die Gemeinde nutzt das Aufstellungsverfahren, um die Belange, die für das Verfahren von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten. Die Tatsache, dass landwirtschaftliche Hofstellen in der Umgebung des Plangebiets vorhanden sind, ist bekannt und wird in die Abwägung eingestellt. Aus der Möglichkeit, dass die Gemeinde nicht im Sinne einer privaten Einwendung entscheidet, kann noch keine fehlerhafte Abwägung gefolgert werden.

Im Rahmen der Abwägung eines Bebauungsplanes sind die privaten Interessen und die gemeindlichen, d.h. öffentlichen Interessen sowie die besonderen Belange der Landwirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB neben vielen anderen Belangen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 BauGB – Abwägung). Bei diesem Belang ist auch die Entwicklungsmöglichkeit eines Betriebes zu berücksichtigen.

Die Erweiterungsabsichten des betroffenen Landwirtes gemäß den Bauanträgen/ Vorbescheidsanträgen können allerdings tatsächlich zu immissionsschutzfachlichen Konflikten führen, sofern durch den Bauherrn keine emissionsmindernden Maßnahmen umgesetzt werden.

Im Beurteilungsgebiet um die geplante Wohnbebauung befinden sich drei aktive Hofstellen mit Schaf-/ Schweinehaltung (folgende Abbildung, Nr. 1), Pferdehaltung (folgende Abbildung, Nr. 2) sowie Rinderhaltung (folgende Abbildung, Nr. 3). Weiterhin befinden sich im Gebiet noch zwei weitere Hofstellen mit genehmigter Milchviehhaltung, auf denen derzeit keine Tierhaltung besteht. Bei einer davon (folgende Abbildung, Nr. 4) wird der Betrieb nach Auskunft der Besitzer ggf. wieder aufgenommen.



Tierhaltungsanlagen (gelbe Markierung), Plangebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ (blaue Markierung, „Am Weierweg“ (grüne Markierung), „Badfeld“ (rote Markierung); ohne Maßstab, Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018; Quelle Einzeichnungen: Immissionsprognose durch MTS, Stand 22.02.2021 (siehe Anhang 1)

Etwa 300 m südwestlich des Plangebietes „Am Selacher Weg“ besteht auf der Fl.Nr. 540 (...hof, Doppelweg 1) ein landwirtschaftlicher Tierhaltungsbetrieb mit Schaf-/ Schweinehaltung. Die Schafzucht wurde 1992 genehmigt, wobei der Genehmigungsbescheid keine maximale Tieranzahl festsetzt. Im Jahr 1995 wurden dann die Umnutzung der Scheune in einen Ferkelstall und die teilweise Umnutzung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle in ein Schlachthaus genehmigt.

Seit 1999 fanden erneut Erweiterungen statt. Es wurden der Anbau der Landmaschinenhalle (mit Heu- und Getreidelager) sowie ein Maststall für Lämmer genehmigt. Zudem wurde die zeitweise Nutzung des bestehenden Schafstalles für die Schweinemast zugelassen. Letzteres unter den Auflagen, dass die Mastschweine eine Stückzahl von 360 nicht überschreiten und dass sie nur im Zeitraum der 8 Monate gehalten werden, während denen sich die Schafe auf der Weide befinden.

Aktuell beabsichtigt der Landwirt auf der Hofstelle auf Fl.Nr. 540 (obige Abbildung, Nr. 1, Schaf-/Schweinehaltung) eine Nutzungsänderung von Schaf- auf ausschließlich Schweinehaltung und die Erhöhung der Tierzahlen für die Schweinehaltung von 360 auf 460 Schweine sowie eine zusätzliche Betriebserweiterung entweder durch einen Anbau an der Fl.Nr. 540 oder durch den ebenfalls in Erwägung gezogenen Neubau eines Zuchtschweinestalls auf der Fl.Nr. 545 (westlich der Staatsstraße) als dritten Standort. Genauere Angaben über die Größe des Stalls und dessen Lage auf der Fl.Nr. 545 sind nicht abschließend geklärt. Auch eine Positionierung im südlichen Bereich der Flurnummer wurde vom Landwirt in einem Gespräch mit der Gemeinde nicht ausgeschlossen. Des Weiteren plant der Landwirt eine Erweiterung auf der ebenfalls von ihm bewirtschafteten Hofstelle auf Fl.Nr. 553 (obige Abbildung, Nr. 2, Pferdehaltung).

Es ist davon auszugehen, dass ein An- und Ausbau des bestehenden Schaf-/ Schweinehaltungsbetriebs auf dem Grundstück Fl.Nr. 540 eine sinnvollere und effizientere Bewirtschaftung ermöglicht als ein weiterer Standort. Da jeder Standort durch Betriebswohnen langfristig ein Ansatz für eine Splittersiedlung im Außenbereich werden kann, wie schon das Beispiel der Pferdehaltung (vgl. Ziffer 4.3.2 der Begründung) auf Fl.Nr. 553 zeigt. Es ist Ziel der Gemeinde Sulzemoos, auch entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, den Fokus auf die Erweiterung der bestehenden Betriebe zu legen. Dies gilt insbesondere, solange noch keine derart konkreten Planungsabsichten belegt werden konnten, die sich gegen die städtebaulichen Ziele der Gemeinde durchsetzen können.

Zur Ermittlung der Geruchsbelastung für die Bauleitplanungen in Einsbach hat die Gemeinde Sulzemoos eine Immissionsprognose bei der Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegeben. Das Gutachten in der Fassung vom 22.02.2021 (vgl. Anlage 2 der Begründung) analysiert den genehmigten Zustand und Erweiterungsmöglichkeiten für die Hofstellen auf den Fl.Nrn. 540 und 553. Die Berechnung ermittelte u.a. auf Grundlage der unterschiedlichen Tierarten, der Lage der Emissionssorte, des Geländes und der vorherrschenden Windrichtungen bestimmte Geruchsstundenhäufigkeiten in % pro Jahr im Nahbereich auf den Plangrundstücken.

Im Ergebnis liegen die Immissionswerte im genehmigten Ist-Zustand für das Plangebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ zwischen 8,7 und 9,1 %. Die Umsetzung der Bauleitplanung schränkt also den genehmigten Bestand des Landwirtes nicht ein.

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat darüber hinaus mit Schreiben vom 23.01.2020 Stellung genommen, dass beim Plangebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ *unzulässige Geruchseinwirkungen durch die dadurch im Gebiet entstehenden Immissionen nicht zu erwarten* sind. Eine telefonische Rücksprache am 24.02.2020 ergab, dass sich diese Aussage auf die beiden landwirtschaftlichen Hofstellen auf Fl.Nr. 540 und 553 bezieht. Die erforderlichen Abstände wurden anhand der vorliegenden Tierzahlen ermittelt. Für Fl.Nr. 540 wurde der erforderliche Abstand mit verschiedenen Tierzahlen von 400 bis 480 Mastschweinen bei einem geschlossenen Stall ermittelt. Bei Fl.Nr. 553 wurde der Abstand bei einer Anzahl von 20 – 25 Pferden ermittelt.

Nach Kenntnisstand der Gemeinde hat der Landwirt für den Standort auf Fl.Nr. 540 eine Genehmigung für die Haltung von 360 Mastschweinen im Zeitraum von lediglich 8 Monaten im Jahr, 448 Mastlammern und 146 Ferkel. Zukünftig möchte er ganzjährig 460 Mastschweine, 24 Sauen, weiterhin die Ferkel und keine Schafe mehr halten. Am Standort Fl.Nr. 553 möchte er von 6 auf 20-22 Pferde erhöhen.

Unter Berücksichtigung dieser vom Landwirt gewünschten Erweiterungen ergeben sich in der gutachterlichen Immissionsprognose errechnete Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 14,4 und 16,6%. Damit liegen diese über dem Wert von 10 %, der in der GIRL (Geruchs-Immissions-Richtlinie) für Wohn-/Mischgebiete zunächst angesetzt wird. Sie liegen teilweise auch über dem Wert von 15 %, der für Dorfgebiete angesetzt wird.

Gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL nach Nr. 3.1 sind in begründeten Einzelfällen auch Zwischenwerte zwischen Dorfgebieten und Außenbereich möglich, was zu Werten von bis zu 20 % am Rand des Dorfgebietes führen kann. Analog kann beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung verfahren werden. In Abhängigkeit vom Einzelfall können Zwischenwerte bis maximal 15 % zur Beurteilung herangezogen werden. Hat sich ein Dorf zum Wohngebiet entwickelt, so ist eine Zuordnung zum Wohn/ Mischgebiet erforderlich. Jedoch ist auch in diesen Fällen bei entsprechender Begründung die Festlegung von Zwischenwerten möglich (siehe Nr. 5 GIRL).

Die Gemeinde Sulzemoos sieht das Heranziehen eines Zwischenwertes im vorliegenden Fall als angemessen an. Der Ortsteil ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Dorfgebiet ausgewiesen (vgl. obige Abbildung, Nr. 3). Die bestehende Wohnbebauung südlich des Selacher Wegs ist als Allgemeines Wohngebiet (WA), die Bebauung nördlich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Die gewachsenen Strukturen des Ortsteils Einsbach haben, insbesondere in diesem Bereich, einen dörflichen Charakter, der sich aus sowohl aktiven als auch aus ehemaligen, umgebauten und umgenutzten, Hofstellen ergibt. Rund um den Ortsteil grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an und auch der Bereich des Plangebietes „Am Selacher Weg, Nr. 2“ liegt im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, zwar angrenzend an bestehende Wohnbebauung, jedoch vorbelastet durch landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld.

Dort befinden sich sowohl der ...hof (Schafhaltung, teilweise Schweinehaltung) auf Fl.Nr. 540, der ...hof (Pferdehaltung) auf Fl.Nr. 553 als auch ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung auf der nördlich des Plangebietes gelegenen Fl.Nr. 8. Darüber hinaus bestehen auf den Fl.Nrn. 1 und 71, nordöstlich des Plangebietes, Genehmigungen für weitere landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe. Zwar besteht dort derzeit keine Tierhaltung, jedoch wollen die Besitzer des Hofes auf der Flurnummer 71 (nach telefonischer Auskunft) eine Wiederaufnahme mit Milchkühen und Jungvieh nicht ausschließen.

Auf Grundlage der durch die nahegelegenen Höfe und die landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehenden Einwirkungen kann aus Sicht der Gemeinde Sulzemoos für das Plangebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ gemäß der Regelungsmöglichkeit der GfL ein Zwischenwert zwischen Wohnbebauung und Außenbereich angesetzt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf die Rechtsprechung verwiesen, die erklärt, dass *„derjenige, der in die Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes zieht, selbstverständlich die Vorbelastung in seine Entscheidung für den neuen Wohnort einzustellen hat. Seine Schutzwürdigkeit ist entsprechend verringert, sodass ihm ein Anspruch auf die sonst einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nicht einschränkungslos zukommt.“* (OVG NRW Urteil vom 31.08.2012 Az. 10 D 114/10.NE; vgl. dazu auch BVerwG Urteil vom 19.01.1989 Az. 7 C 77.87; BVerwG Urteil vom 23.05.1991 Az. 7 C 19.90 und OVG NRW Beschluss vom 12.08.2008 Az. 10 A 1666/05).

Insgesamt geht die Gemeinde daher davon aus, dass das Umfeld des Plangebiets keine Emissionen verursacht, die gem. § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) *„nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen“*.

Darüber hinaus sieht die Gemeinde auch den hinreichenden Schutz des Landwirts vor Entwicklungseinschränkung als gegeben an. Auch bei Verwirklichung der vorliegenden Bauleitplanung wäre eine Erweiterung sowohl der Pferdehaltung auf Fl.Nr. 553 als auch der Schweinehaltung bzw. Schweinehaltung ohne Schafhaltung auf Fl.Nr. 540 möglich.

Dies gilt insbesondere, da im Geruchsgutachten noch keine Emissionsminderungsmaßnahmen berücksichtigt wurden. Nach Rücksprache mit der Modern Testing Services GmbH sind bei der Schweinehaltung folgende Maßnahmen denkbar, um geruchliche Emissionen zu verringern:

- Tierstreuverfahren (bis 40 % Geruchsminderung möglich)
- Abluftreinigung (günstig v.a. für Stallhaltung mit Zwangsbelüftung)
- Kot-Harn-Trennung (z.B. mit Unterflurschieber und regelmäßiger Entmistung, v.a. emissionsmindernd gegen Ammoniak, aber auch Geruch)
- verschiedene bauliche Maßnahmen (Überdachung von Ausläufen; glatter geneigter Güllekanal und Spülungen zum raschen Abfließen der Gülle).

Darüber hinaus führt die VDI 3894 (Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen; Halteverfahren und Emissionen; Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde) auf Blatt 1, Tabelle 18 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Ammoniak- und Geruchsstoffemissionen“ folgende weitere Maßnahmen auf:

- häufigeres (z.B. tägliches) Entfernen des Dungs, keine oder kurzfristige Dunglagerung im Stall
- Anpassung der Haltungsförm (z.B. Großgruppen- und Mehrflächenbuchten mit separatem Kotbereich)
- Anpassung von Raumtemperatur/Wärmedämmung und/oder Lüftung

Welche dieser aufgeführten Maßnahmen verhältnismäßig und zumutbar sind, ist in Absprache mit dem Landwirt zu prüfen und abhängig von der konkreten Umsetzung der Erweiterung, die im Detail noch nicht festgelegt wurde. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Emissionsminderung auf zumutbare Weise erreicht werden kann. Dabei geht die Gemeinde Sulzemoos auch davon aus, dass aufgrund der Situationsgebundenheit der landwirtschaftlichen Betriebe in der Nähe zu bereits bestehender Wohnbebauung auch im Hinblick auf die neu hinzukommenden Bauflächen und das damit verfolgte städtebauliche Interesse an der Schaffung dringend benötigten Wohnraums den landwirtschaftlichen Betrieben ein gewisses Maß an Rücksichtnahme zugemutet werden kann.

Pferdehaltung

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ befindet sich auf Fl.Nr. 553 (...hof, Weiherweg 10) eine Pferdehaltung. Zudem besteht dort Wohnnutzung und wurde, nach Kenntnisstand der Gemeinde, mit Bescheid vom 05.08.2016 ein Umbau mit drei weiteren Wohnungen genehmigt, um die wirtschaftlichen Interessen des Landwirts zu stärken. Zwar erwägt der Eigentümer auch die Erweiterung der Pferdehaltung, allerdings lässt der entsprechende Bescheid des Landratsamtes eine Erweiterung bzw. die Errichtung weiterer landwirtschaftlicher Gebäude nur dann zu, wenn die Wohnnutzung aufgegeben wird.

Bisher besteht Unklarheit darüber, welche Nutzungsabsichten letztlich weiterverfolgt werden. Jedoch lief bei einer Ortsbegehung im Sommer 2019 der Umbau zur Wohnnutzung und es gab seither keine Anzeichen eines Rückbaus.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) kam bei einer 2020 erfolgten Beratung der Gemeinde und Standortanalyse zu dem Ergebnis, dass die Emissionen durch die Pferdeställe Einfluss auf das geplante Wohngebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ haben. Der bisher im Zuge der Erweiterung angedachte Standort des Festmistlagerplatzes im Norden der Flurnummer 553 wiederum würde bereits die Bestandsbebauung (Selacher Weg Nr. 5) beeinträchtigen und wäre daher abzulehnen. Aus fachlicher Sicht des AELF wäre die Anordnung der Mistlagerstätte an anderer Stelle, z.B. auf der Westseite der Betriebsstätte vertretbar und ggf. auch aus arbeitswirtschaftlichen Gründen sinnvoller. Eine Einmauerung und/oder Überdachung würde emissionsmindernd wirken.

Insgesamt ist die Beurteilung erschwert, da die anzuwendende Richtlinienreihe VDI 3894, die von Tierhaltungen ausgehenden Emissionen zum Inhalt hat, keinen speziellen Konvektionswert für Pferdemist festschreibt. Es liegt nahe, dass Pferdemist weit weniger Geruchsbelastung als z.B. Rindermist verursacht, da er einen hohen Stroh- oder anderen Einstreuanteil aufweist.

Grundsätzlich werden die durch die Pferdehaltung verursachten „umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) nicht wesentlich störender eingestuft als die der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Grundlage für diese Annahme sind auch nicht vorhandene verbindliche Richtlinienabstände. Die geruchliche Belastung bei den Begehungen des Grundstücks vor Ort wurde als sehr gering empfunden.

Der Broschüre „Gerüche und Geruchsbelästigungen“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt (2015) ist zu entnehmen, dass in Bayern derzeit keine spezielle Richtlinie eingeführt ist, anhand derer die Geruchsimmissionen zu bewerten sind. Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Nordrhein-Westfalen wird jedoch regelmäßig in entsprechenden Fällen als Erkenntnisquelle herangezogen.

Die GIRL, in der aktuellen Fassung vom 29.02.2008, enthält für Pferde keinen speziellen Gewichtungsfaktor. Die Rechtsprechung sieht z.B. für eine Pferdepension vor, „dass bei Pferden keinesfalls ein höherer Geruchsfaktor als bei Rindern [0,5] angenommen werden kann. Insbesondere bei einer Pensionspferdehaltung kann davon ausgegangen werden, dass die Pferde unter erhöhter Einstreu besonders sauber gehalten werden“ ... „Geruchsbedingte Störungen durch eine Pferdehaltung sind bekanntermaßen grundsätzlich deutlich geringer als etwa bei der Haltung von Rindern oder Schweinen“ (BayVGh vom 17.03.2011, Az. 2 N 10.2071; vgl. auch VGh BW vom 10.10. 2003 VBI BW 2004, 181; BayVGh vom 9.11. 2005, Az. 2 CS 05.2224, vom 2. 9. 2010, Az. 14 ZB 10.604).

Gemäß der VDI 3894, Blatt 1 „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen“ werden „Pferde [...] in der Regel hinsichtlich der Geruchsstoffemissionen wie Milchvieh oder günstiger beurteilt, da die Ställe zumeist stärker eingestreut werden“.

Für Geruchsimmissionen aus der Pferdehaltung kann daher in der Regel ein niedriger Gewichtungsfaktor von unter 0,5 für Pferde angesetzt werden.

Das entsprechende Kapitel in der Begründung wird um die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens ergänzt. Es war bereits bekannt und in die Abwägung eingestellt worden, dass sich landwirtschaftliche Betriebsstellen in der näheren Umgebung befinden. Da sich durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes auch in Kenntnis der Ergebnisse des Gutachtens keine erheblich veränderte Situation ergibt, geht die Gemeinde davon aus, dass dem Landwirt nahezu die gleichen Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, wie in dem Falle, dass die gegenständliche Planung nicht umgesetzt werden würde. Der Landwirt müsste ohnehin emissionsmindernde Maßnahmen umsetzen, um den seit Jahrzehnten vorhandenen Wohnbestand zu schützen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zwar eine Erhöhung der Anforderungen und des Umfanges an emissionsmindernden Maßnahmen ausgelöst, die nach Auffassung der Gemeinde aber nicht erheblich und in Anbetracht der Lage der landwirtschaftlichen Betriebe angrenzend an bestehende Wohnbebauung und in Anbetracht der Ziele, die mit der Bauleitplanung verfolgt werden, zumutbar ist. Die Gemeinde hält deswegen an der Planung fest und erachtet eine erneute Auslegung für nicht erforderlich, da keine materiellrechtliche Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst wird.

Wesentlich ist auch, dass, wie oben bereits ausgeführt, die Erweiterungsabsichten des Landwirtes schon aufgrund der ermittelten Belastung des Bestands eine Pflicht zur Emissionsminderung besteht.

Die gegenständliche Planung „Am Selacher Weg, Nr. 2“ unterstreicht letztendlich diese Notwendigkeit, löst sie aber nicht aus.

Die derzeitigen Betriebsflächen am Dobelweg 1 („...hof“) liegen knapp 300 m vom Geltungsbereich entfernt. Der Abstand wurde von der Unteren Immissionsschutzbehörde als ausreichend erachtet. Für die Hofstelle Am Weiherweg („...hof“) lagen bisher keine Anzeichen einer geplanten Erweiterung vor. Zumal dort der Umbau zu einer Wohnnutzung deutlich zu erkennen ist. Entsprechende Unterlagen in Form eines Bauantrages vom März 2014 liegen der Gemeinde vor. Für die Gemeinde bestand daher kein Anlass, Festsetzungen zu Immissionen zu treffen.

Dennoch hat sich die Gemeinde dazu entschieden, immissionsschutzfachliche Erhebungen durch das Büro Modern Testing Services (Germany) GmbH aus Augsburg durchführen zu lassen. Die Ergebnisse liegen mit Bericht K1208-21052-1 mit Stand vom 22.02.2021 vor.

Zu II

Zu II 1.

Auf dem ...hof wurde nach Kenntnisstand der Gemeinde ein Umbau mit 3 Wohnungen genehmigt. Der Gemeinde liegt der Bescheid des Landratsamtes vom 05.08.2016 vor. Die dazugehörigen Auflagen sehen keine weiteren landwirtschaftlichen Gebäude vor. Eine Erweiterung des Betriebs und Errichtung weiterer landwirtschaftlicher Gebäude ist also nur dann möglich, wenn die Wohnnutzung aufgegeben wird. Dies geht aus dem Schreiben des Landratsamtes hervor. Auf dieser Grundlage ging die Gemeinde davon aus, dass auf die Planung keine negativen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten sind, zumal die neue Wohnnutzung auf der Fl.Nr. 553 viel näher an den Emissionsorten liegt. Da der Umbau bei einer Ortsbegehung im Sommer 2019 noch lief und es auch keine Anzeichen eines Rückbaus gab, konnte die Gemeinde gar nicht damit rechnen, dass eine Wiederaufnahme der Landwirtschaft geplant sei.

Die Immissionen durch die geplante Erweiterung der Pferdehaltung auf bis zu 20 Tiere wurde von Seiten der Gemeinde geprüft. Das Büro Modern Testing Services (Germany) GmbH hat hierzu in einer Untersuchung die Auswirkungen der geplanten Erweiterung auf den Geltungsbereich betrachtet. Auf den Plänen der Anlage 1 ist eine Dungstätte mit Jauchegrube erkennbar, die ihrerseits nah an die bestehende Bebauung auf den Fl.Nrn. 551 und 550/1 heranrückt. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme besteht nicht nur für die Bebauung, die an landwirtschaftliche Betriebsflächen heranrückt, sondern auch für die Erweiterung einer landwirtschaftlichen Nutzung, die an eine bestehende Wohnbebauung heranrückt. Maßnahmen zur Immissionsvermeidung sind aus den Plänen der Anlage 1 nicht ersichtlich.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 39

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 01.03.2021

Öffentlicher Teil

Der bisher im Zuge der Erweiterung angedachte Standort des Festmistlagerplatzes im Norden der Fl.Nr. 553 wiederum würde bereits die Bestandsbebauung (Selacher Weg Nr. 5) beeinträchtigen und wäre daher abzulehnen. Aus fachlicher Sicht des AELF wäre die Anordnung der Mistlagerstätte an anderer Stelle z.B. auf der Westseite der Betriebsstätte vertretbar und ggf. auch aus arbeitswirtschaftlichen Gründen sinnvoller. Eine Einmauerung und/oder Überdachung würde emissionsmindernd wirken.

Zu II 2.

Die bestehende Wohnnutzung auf Fl.Nr. 553 ist näher am Emissionsort als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Vom Geltungsbereich zum landwirtschaftlichen Anwesen Dobelweg 1 beträgt die Entfernung ca. 300 m. Die Gemeinde ging davon aus, dass die Abstände ausreichend sind. Zur genauen Klärung hat sie ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben.

In diesem Gutachten, das vom Büro Modern Testing Services (Germany) GmbH, erstellt wurde, wird von der Haltung von zeitweise 360 Mastschweinen, 448 Mastlämmern und Jungschafen und 146 Ferkeln am Standort Dobelweg ausgegangen. Das ist der aktuell genehmigte Tierbestand (BV 940401 und BV 960552). Die Aussage, wonach auf der Hofstelle die Haltung von 68 Stück Muttersauen sowie 571 Mastschweinen baurechtlich zulässig sei, kann nicht nachvollzogen werden. Hierfür liegen keine entsprechenden Unterlagen vor.

Am Standort Weiherweg, der etwa 55 m südlich liegt, wird von einem Tierbestand von derzeit 6 Pferden ausgegangen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionen durch den genehmigten Tierbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter den Grenzwerten der Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr nach GIRL von 15% liegt. Das entspricht den möglichen Werten in einem Dorfgebiet. Es wird zwar ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, jedoch können für Gebiete im Grenzbereich zu anderen Gebietskategorien oder zum Außenbereich höhere Zumutbarkeitsgrenzen von Immissionen angenommen werden. In diesem Fall werden die Immissionswerte für Dorfgebiete als zumutbar angesehen.

Für die mögliche Erweiterung des Betriebs auf Fl.Nr. 540, Dobelweg, wurde vom Büro MTS (Germany) GmbH folgendes Szenario entworfen: eine ganzjährige Haltung von 460 Mastschweinen, 1 Eber, 24 Sauen und 146 Ferkeln.

Die geplante Erhöhung des Tierbestandes um 14 Pferde am Standort Weiherweg wurde ebenfalls im Gutachten berücksichtigt. Mit diesen Erweiterungen wird im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr von max. 15% nach GIRL für zwei Grundstücke im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes nicht eingehalten. Aber auch am Bestandsgebäude Fl.Nr. 551 werden die Werte laut Gutachten nicht eingehalten (siehe Gutachten Modern Testing Services (Germany) GmbH, Bericht Nr. K1208-21052-1, Stand 22.02.2021, Seite 22, Abb. 10). Einer Erweiterung, wie sie im Gutachten betrachtet wurde, stünde demnach bereits die Bestandsbebauung im Selacher Weg auf Fl.Nr. 551 entgegen. Für das Gebäude wurde mit der „Ortsabrundungssatzung Einsbach westlich der Brucker Straße“ bereits am 17.01.1991 Baurecht geschaffen. Eine Erweiterung mit geringen Tierzahlen könnte unter Umständen verträglicher sein.

Ein Zuchtschweinestall auf der Fl.Nr. 545, Gemarkung Einsbach, wie in der Anlage 3 der Stellungnahme zu entnehmen ist, wurde von der Gemeinde abgelehnt.

Angaben über die Größe und den Standort liegen der Gemeinde mit dem Vorbescheidsantrag vom 01.03.2018 vor. Der Stall soll sich etwa 240 m südöstlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Die Immissionsorte, die sich näher am geplanten Stall befinden werden, sind die Fl.Nr. 549/2 (ca. 145 m nördlich), Fl.Nr. 77 (ca. 150 m nordwestlich) und die Fl.Nr. 77/4 (ca. 155 m nordwestlich). Für eine Bewertung der Immissionen, die durch den neuen Stall ausgehen können, sind diese Punkte relevant. Genauere Angaben über die Größe des Stalls und dessen Lage auf der Fl.Nr. 545 sind somit nicht abschließend geklärt. Auch eine Positionierung im südlichen Bereich der Flurnummer wurde vom Landwirt in einem Gespräch mit der Gemeinde nicht ausgeschlossen.

Zu III

Zu III 1.

Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 BauNVO lautet: „Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.“

In diesem Fall werden neben Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zugelassen. In reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO sind diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Nach Ansicht der Gemeinde ist die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes somit gewahrt.

Bei der angrenzenden Bebauung im Osten handelt es sich gemäß wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ebenfalls um ein allgemeines Wohngebiet.

Das Landratsamt Dachau hat im Übrigen bezüglich der Erforderlichkeit der Planung keine Einwände erhoben. An der Planung und an der Verfahrenswahl wird festgehalten.

Zu III 2.

Regelmäßig wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie vom Bayerischen Bauernverband vorgeschlagen, Hinweise auf die Staub-, Lärm-, und Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Nutzung in die Planunterlagen zu übernehmen. Dies ist ein legitimer Wunsch, um die Belange von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben bei der Entwicklung von dringend benötigtem Wohnraum nicht zu vernachlässigen. Der unter Punkt B16 der Festsetzung aufgeführte Hinweis zu den landwirtschaftlichen Immissionen wird ausführlicher formuliert.

Die derzeitigen Betriebsflächen am Dobelweg 1 („...hof“) liegen etwa 300 m vom Geltungsbereich entfernt. Der Abstand wurde von der Unteren Immissionsschutzbehörde als ausreichend erachtet. Für die Hofstelle Am Weiherweg („...hof“) lagen bisher keine Anzeichen einer geplanten Erweiterung vor. Zumal dort der Umbau zu einer Wohnnutzung deutlich zu erkennen ist. Entsprechende Unterlagen in Form eines Bauantrages vom März 2014 liegen der Gemeinde vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 3 Gebäude, die sich um das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 551 anordnen. Ausgehend vom Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 551 rutscht die geplante Bebauung maximal ca. 35 m weiter nach Süden und ca. 39 m nach Südwesten. Warum in diesem Zusammenhang von einer extremen Annäherung gesprochen wird, kann nicht nachvollzogen werden. Allerdings verkennt die Gemeinde nicht, dass mit der Bauleitplanung die Wohnnutzung an den landwirtschaftlichen Betrieb heranrückt. Dies hält die Gemeinde hier aber für zumutbar, da der Betrieb im Bestand nicht eingeschränkt wird und eine Erweiterung unter Berücksichtigung des Gebotes gegenseitiger Rücksichtnahme nach wie vor möglich erscheint.

Zusammenfassend:

Der benachbarte Landwirt kann seine Erweiterungsabsichten laut den Bauanträgen/Vorbescheidsanträgen schon aus dem Grund nicht vollumfänglich umsetzen, weil die vorhandenen Wohngebäude auf dem Fl.Nrn. 551, 549/5 und 549/6 im gleichen rot gekennzeichneten, d.h. bereits zu stark belasteten Bereich liegen wie die Immissionsorte M2 und M3 (MTS GmbH).

Die untersuchte Erweiterung im Gutachten der MTS GmbH legt einerseits die Anzahl der Schweine zu Grunde, die auf dem ...hof bereits gehalten werden, aber nicht genehmigt sind, jedoch legalisiert werden sollen, andererseits die Erhöhung der Anzahl der Pferde auf der Fl.Nr. 553.

Die Gemeinde bewertet die gegenständliche Planung als keine erstmalige Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten des Landwirtes, da dies bereits durch den Wohnbaulichen Bestand verursacht wird. Unter Berücksichtigung des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes ist auch vom Landwirt zu erwarten, dass zumutbare technische Maßnahmen zur Emissionsminderung durchzuführen sind, insbesondere da diese ohnehin erforderlich würden. Die mit der gegenständlichen Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen – insbesondere Schaffung dringend benötigten Wohnraums – überwiegen hier die betroffenen Belange des Landwirtes, da aus Sicht der Gemeinde der Umfang der Maßnahmen zur Emissionsminderung „nur“ um ein zumutbares Maß erhöht wird.

Die Begründung wird um die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens ergänzt. Es war bereits bekannt und in die Abwägung eingestellt worden, dass sich landwirtschaftliche Betriebsstellen in der näheren Umgebung befinden. Da sich durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes auch in Kenntnis der Ergebnisse des Gutachtens keine erheblich veränderte Situation ergibt, geht die Gemeinde davon aus, dass dem Landwirt nahezu die gleichen Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, wie in dem Falle, dass die gegenständliche Planung nicht umgesetzt werden würde. Der Landwirt müsste ohnehin emissionsmindernde Maßnahmen umsetzen, um den Jahrzehntelang vorhandenen Wohnbestand zu schützen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dies lediglich bestätigt bzw. zumutbar erhöht. Es wird jedoch keine erhebliche Erhöhung der Anforderungen und des Umfanges an emissionsmindernden Maßnahmen ausgelöst. Die Gemeinde hält deswegen an der

Planung fest und erachtet eine erneute Auslegung für nicht erforderlich, da keine materiell-rechtliche Änderung des Bebauungsplanes ausgelöst wird.

Beschluss:

Die Erfassung und Bewertung sämtlicher Vorbelastungen und Erweiterungsmöglichkeiten erfolgte auf Grundlage einer gutachterlichen Ermittlung.

Die Ergebnisse dieser Betrachtung sowie die Beschreibung der beiden Hofstellen auf den Fl.Nrn. 553 und 540 werden in der Begründung ergänzt. Hinweise auf mögliche landwirtschaftliche Immissionen werden ausführlicher dargestellt.

Die Stellungnahme wird gemäß Sachvortrag zurückgewiesen. Die Gemeinde hält an der Planung fest. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 17:0

5.2 Satzungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit, und § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden, Kenntnis.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Am Selacher Weg, Nr. 2“ mit Begründung in der Fassung vom 01.03.2021 unter der Maßgabe, dass die beschlossenen redaktionellen Änderungen eingearbeitet werden.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos beschließt den Bebauungsplan „Am Selacher Weg, Nr. 2“ in der Fassung vom 01.03.2021 als Satzung.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Am Selacher Weg, Nr. 2“ in der Fassung vom 01.03.2021 auszufertigen und dann ortsüblich bekannt zu machen (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 17:0

6 Bebauungsplan Einsbach "Landwirtschaft Süd/West"

6.1 Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:**1. Sachvortrag zum Ziel und Zweck der Bauleitplanung**

Wesentliches Planungsziel der Gemeinde Sulzemoos ist es, einem ansässigen Landwirt, mit mehreren Tierhaltungsbetrieben im Ortsteils Einsbach, ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern. Gleichzeitig sollen diese Erweiterungen in Einklang gebracht werden mit dem Schutzanspruch der dort bestehenden Bebauung und v.a. den Bauleitplanungen bzw. den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Im vorliegenden Fall bestehen von Seiten des Landwirts an drei verschiedenen Standorten südlich/südwestlich des Ortsteils Einsbach (siehe Lageplan) Erweiterungswünsche:

Standort/ Teilbereich 1:	Erweiterung der dort bestehenden Schweinemast
Standort/ Teilbereich 2:	Erweiterung der dort bestehenden Pferdehaltung
Standort/ Teilbereich 3:	Neubau eines Stalls zur Schweinemast

Entsprechende Bauvoranfragen liegen vor. Alle drei Standorte tangieren immissionsschutz-rechtliche Belange bestehender und geplanter Wohnbebauung. Die betroffenen Gebiete sind durch die Emissio-

nen von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben bereits vorbelastet. Durch die vollumfänglichen Erweiterungen und den Neubau würden sowohl die vorhandenen als auch die von der Gemeinde geplanten wohnbaulichen Entwicklungen erheblich stärker belastet werden als bisher. Die Entwicklung muss demnach gesteuert werden; ein konkreter Handlungsbedarf besteht.

Um eine fundierte Grundlage für eine Beurteilung und die darauf beruhende gerechte Abwägung der privaten (Erweiterung der Produktionskapazitäten) und der öffentlichen (Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie Gestaltung eines ortsbildnerisch sensiblen Ortsrandes) Belange zu schaffen, sollen die potentiellen Emissionen der drei Standorte quantifiziert und beurteilt werden. Verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung der Erweiterungen ergeben sich u. A. hinsichtlich der konkreten Lage der Ställe und Dungstätten auf den jeweiligen Grundstücken, der Tieranzahl und Tierart sowie den möglichen emissionsmindernden (baulichen) Maßnahmen; soweit zulässig und möglich, sollen hierzu Festsetzungen getroffen werden. Es wird und ist bereits Teil der gemeindlichen Abwägung, welche baulichen emissionsmindernden Maßnahmen möglich und zumutbar sind. Tatsache ist, dass der Landwirt durch die Lage im Windanstrombereich des Ortsteils Einsbach bereits jetzt auf die Geruchsbelastung der östlich liegenden Wohnnutzung in besonderer Weise Rücksicht nehmen muss.

Die gewachsenen Strukturen des Ortsteils Einsbach haben einen dörflichen, ländlichen Charakter, der sich aus sowohl verschiedenen aktiven als auch aus ehemaligen, umgebauten und umgenutzten, Hofstellen ergibt. Ziel der Gemeinde ist es, diesen Charakter zu bewahren und gleichzeitig dem berechtigten und sehr hohen Bedarf zur Schaffung von Wohnraum insbesondere für Ortsansässige und Familien nachzukommen. Um diese Belange mit den betrieblichen Belangen des Landwirtes und den berechtigten Erweiterungswünschen in Übereinstimmung zu bringen, ist eine bauleitplanerische Ordnung und Steuerung notwendig.

Die Gemeinde erachtet den durch die Erweiterungen der Tierhaltungsbetriebe betroffenen Siedlungsbereich als derart hochwertig und bedeutend ein, dass ein ungesteuerter Eingriff erhebliche negative Folgen auslösen würde. Die städtebauliche Ordnung soll, unter Wahrung des Immissionsschutzes, die weitere Entwicklung von sowohl landwirtschaftlichen Betrieben als auch Wohnbebauung verträglich nebeneinander ermöglichen.

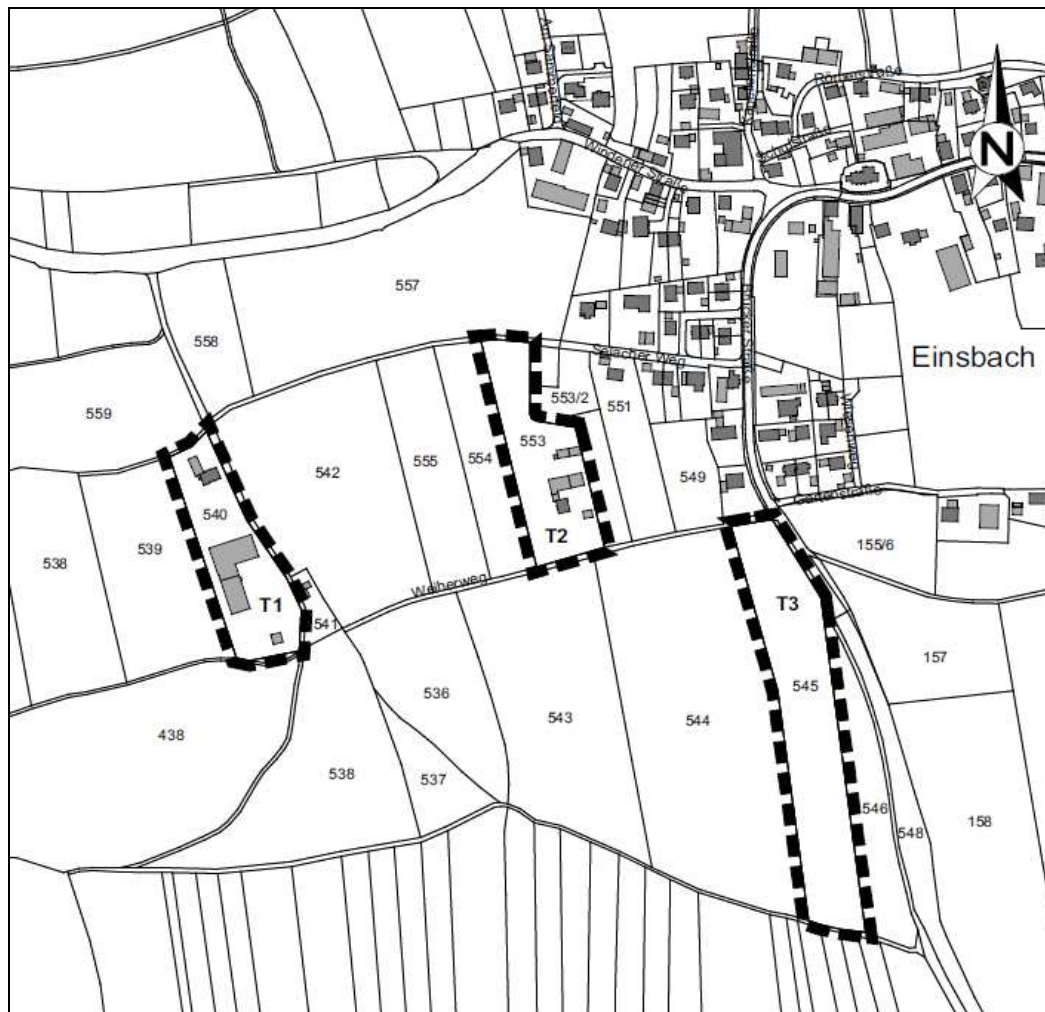
Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und der Erhaltung der städtebaulichen Ordnung ist es erforderlich, einen Bebauungsplan für die drei Standorte/ Teilbereiche aufzustellen.

2. Vorschlag räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Landwirtschaft soll aus drei Teilbereichen bestehen, die südlich bzw. südwestlich des Ortsteils Einsbach liegen und folgende Flurnummern umfassen:

- 540 (Teilbereich 1, **T1**),
- 553 (Teilbereich 2, **T2**),
- und 545 (Teilbereich 3, **T3**), alle Gemarkung Einsbach.

Die Lage der Teilbereiche des Geltungsbereiches (gestrichelt umrandet dargestellt) ergibt sich aus folgendem Lageplan (nicht maßstabsgerecht):



Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2021

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Einsbach „Landwirtschaft Süd/ West“ für die Grundstücke Fl.-Nr. 540, 553 und 545, Gemarkung Einsbach. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 17:0

7 Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Einsbach "Landwirtschaft Süd/West"

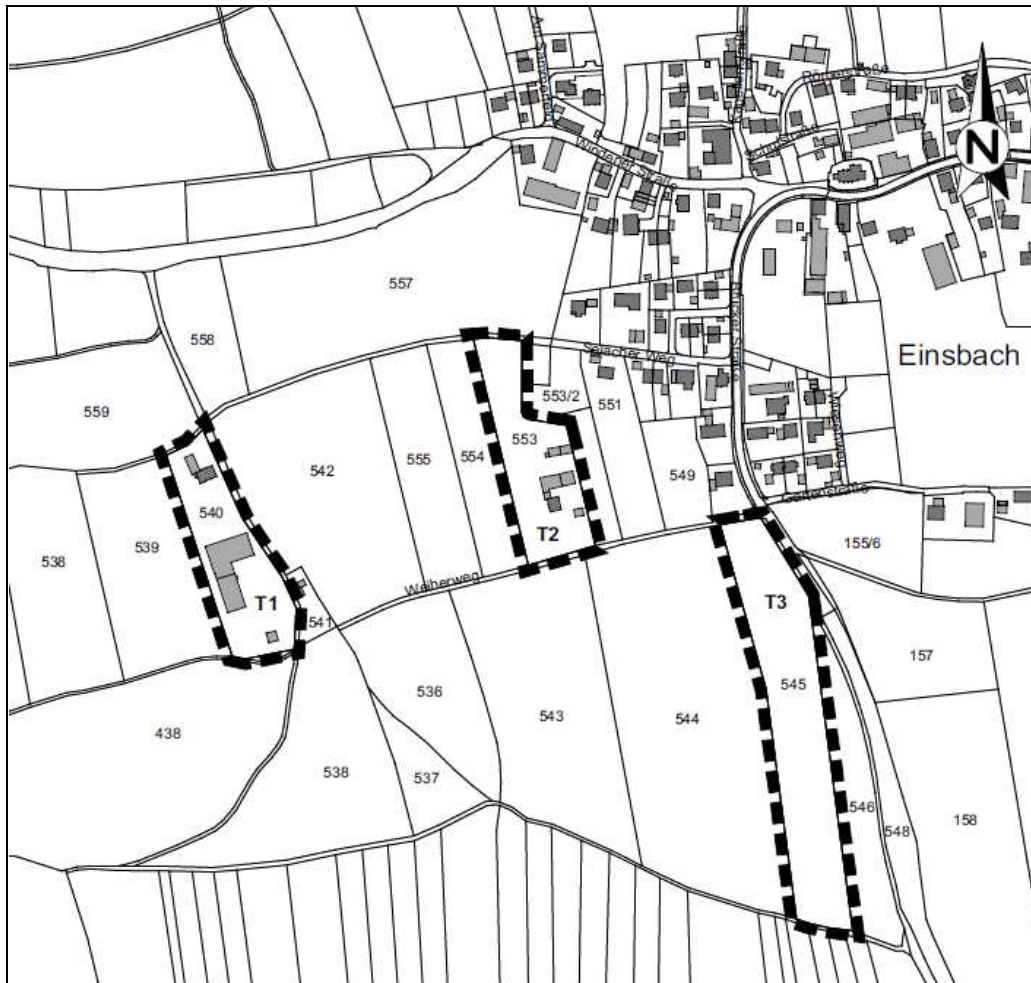
Sachverhalt:

1. Vorschlag räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre erstreckt sich auf den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Einsbach „Landwirtschaft Süd/ West“. Das Plangebiet besteht aus drei Geltungsteilbereichen, die südlich bzw. südwestlich des Ortsteils Einsbach liegen und folgende Flurnummern umfassen:

- 540 (Teilbereich 1, **T1**),
- 553 (Teilbereich 2, **T2**)
- und 545 (Teilbereich 3, **T3**), alle Gemarkung Einsbach.

Die Lage der Teilbereiche des Geltungsbereiches (gestrichelt umrandet dargestellt) ergibt sich aus folgendem Lageplan (nicht maßstabsgerecht):



Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2021

2. Sachvortrag zum Ziel und Zweck der Satzung

Die Gemeinde Sulzemoos hat am 01.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Landwirtschaft Süd/ West“ in Einsbach beschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist es, das Gebiet städtebaulich zu ordnen. Auf die nachfolgend wiedergegebene Beschlussvorlage zu diesem TOP wird verwiesen:

Wesentliches Planungsziel der Gemeinde Sulzemoos ist es, einem ansässigen Landwirt, mit mehreren Tierhaltungsbetrieben im Ortsteil Einsbach, ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern. Gleichzeitig sollen diese Erweiterungen in Einklang gebracht werden mit dem Schutzanspruch der dort bestehenden Bebauung und v.a. den Bauleitplanungen bzw. den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Im vorliegenden Fall bestehen von Seiten des Landwirts an drei verschiedenen Standorten (siehe Lageplan) Erweiterungswünsche:

Standort/ Teilbereich 1:	Erweiterung der dort bestehenden Schweinemast
Standort/ Teilbereich 2:	Erweiterung der dort bestehenden Pferdehaltung
Standort/ Teilbereich 3:	Neubau eines Stalls zur Schweinemast

Entsprechende Bauvoranfragen liegen vor. Alle drei Standorte tangieren immissionsschutzrechtliche Belange bestehender und geplanter Wohnbebauung. Die betroffenen Gebiete sind durch die Emissionen von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben bereits vorbelastet. Durch die vollumfänglichen Erweiterungen und den Neubau würden sowohl die vorhandenen als auch die von der Gemeinde geplanten wohnbaulichen Entwicklungen erheblich stärker belastet werden als bisher. Die Entwicklung muss demnach gesteuert werden; ein konkreter Handlungsbedarf besteht.

Um eine fundierte Grundlage für eine Beurteilung und die darauf beruhende gerechte Abwägung der privaten (Erweiterung der Produktionskapazitäten) und der öffentlichen (Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie Gestaltung eines ortsbildnerisch sensiblen Ortsrandes) Belange zu schaffen, sollen die potentiellen Emissionen der drei Standorte quantifiziert und beurteilt werden. Verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung der Erweiterungen ergeben sich u.A. hinsichtlich der konkreten Lage der Ställe und Dungstätten auf den jeweiligen Grundstücken, der Tieranzahl und Tierart sowie den möglichen emissionsmindernden (baulichen) Maßnahmen; soweit zulässig und möglich, sollen hierzu Festsetzungen getroffen werden. Es wird und ist bereits Teil der gemeindlichen Abwägung, welche baulichen emissionsmindernden Maßnahmen möglich und zumutbar sind. Tatsache ist, dass der Landwirt durch die Lage im Windanstrombereich des Ortsteils Einsbach bereits jetzt auf die Geruchsbelastung der östlich liegenden Wohnnutzung in besonderer Weise Rücksicht nehmen muss.

Die gewachsenen Strukturen des Ortsteils Einsbach haben einen dörflichen, ländlichen Charakter, der sich aus sowohl verschiedenen aktiven als auch aus ehemaligen, umgebauten und umgenutzten, Hofstellen ergibt. Ziel der Gemeinde ist es, diesen Charakter zu bewahren und gleichzeitig dem berechtigten und sehr hohen Bedarf zur Schaffung von Wohnraum insbesondere für Ortsansässige und Familien nachzukommen. Um diese Belange mit den betrieblichen Belangen des Landwirtes und den berechtigten Erweiterungswünschen in Übereinstimmung zu bringen, ist eine bauleitplanerische Ordnung und Steuerung notwendig.

Die Gemeinde erachtet den durch die Erweiterungen der Tierhaltungsbetriebe betroffenen Siedlungsbereich als derart hochwertig und bedeutend ein, dass ein ungesteuerter Eingriff erhebliche negative Folgen auslösen würde. Die städtebauliche Ordnung soll, unter Wahrung des Immissionsschutzes, die weitere Entwicklung von sowohl landwirtschaftlichen Betrieben als auch Wohnbebauung verträglich nebeneinander ermöglichen.

Aufgrund anhängiger Vorbescheids- und Bauanträge für die im Umgriff der Bauleitplanung liegenden Flächen ist zu befürchten, dass die Umsetzung der gemeindlichen Planung wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird. Zur Sicherung der Planung soll deshalb folgende Veränderungssperre erlassen werden.



Gemeinde
Sulzemoos

Satzung über eine Veränderungssperre

für die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 540, 545 und 553, alle Gemarkung Einsbach, zur Sicherung der Planung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Einsbach „Landwirtschaft Süd/ West“

Fassung vom 01.03.2021

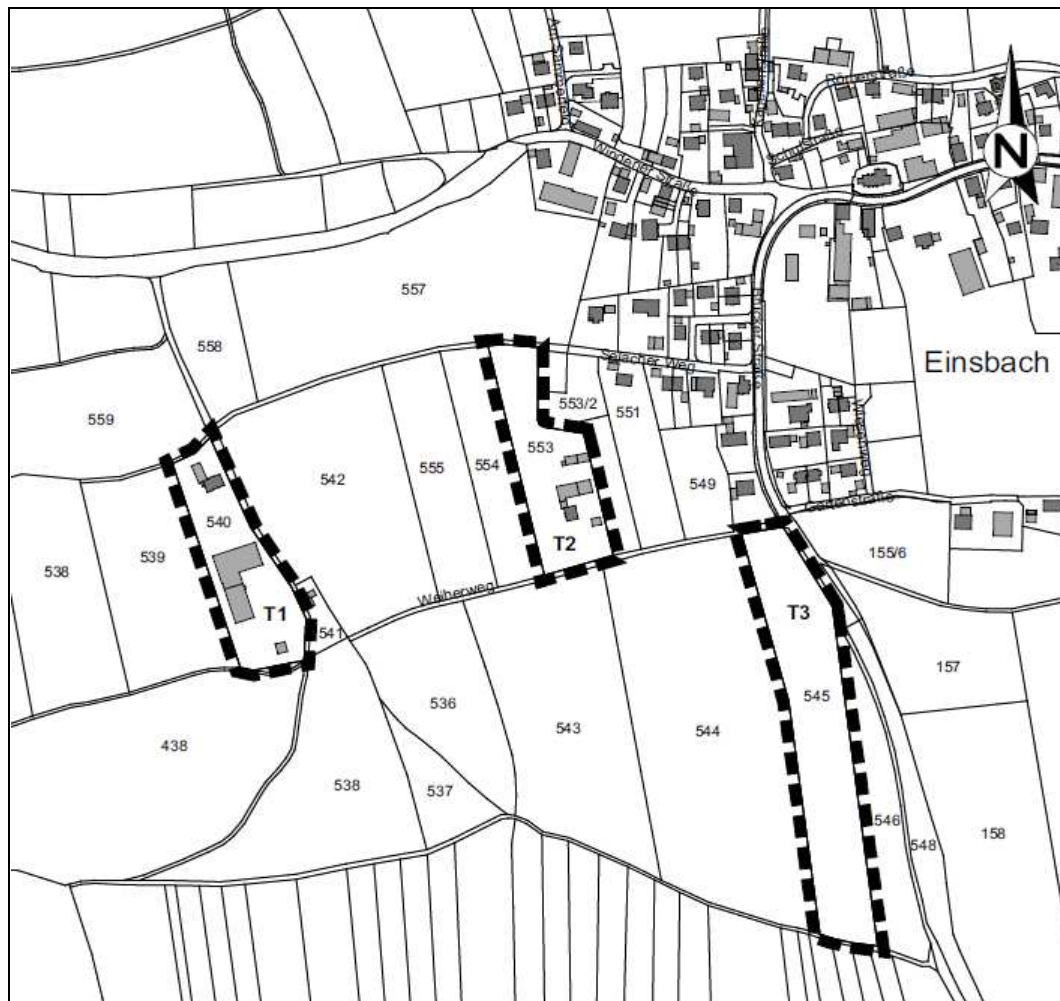
Die Gemeinde Sulzemoos erlässt auf Grund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre erstreckt sich auf den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Einsbach „Landwirtschaft Süd/ West“ und umfasst folgende Flurnummern:

- 540 (Teilbereich 1, **T1**),
- 553 (Teilbereich 2, **T2**),
- und 545 (Teilbereich 3, **T3**), alle Gemarkung Einsbach.

Die Lage der Teilbereiche des Geltungsbereiches (gestrichelt umrandet dargestellt) ergibt sich aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan (nicht maßstabsgerecht), der Bestandteil der Satzung ist.



Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2021

§ 2 Zu sichernde Planung

Die Gemeinde Sulzemoos hat am 01.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Landwirtschaft Süd/ West“ im Ortsteil Einsbach beschlossen.

Zur Sicherung dieser Planung wird für das in § 1 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen.

§ 3 Verbote und Ausnahmen

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen
 - Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind; Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen; sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten – Außerkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren nach ihrer Bekanntmachung, in jedem Falle jedoch sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich geworden ist, außer Kraft.

Hinweise auf die Rechtsfolgen:

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB hinaus, so ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. (§ 18 Abs. 1 BauGB)

Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die im § 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Gemeinde beantragt. (§ 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB)

Sulzemoos, den

Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

Beschluss:

Zur Sicherung der Planungsziele, wie im Sachvortrag erläutert, beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos nach den §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art 23ff. GO den Erlass der vorliegenden Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Einsbach „Landwirtschaft Süd/ West“.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre auszufertigen und ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 17:0

8 Bauantrag zum Neubau einer Garage und eines Carports mit Flachdach, Fl.-Nr. 453, Gemarkung Wiedenzhausen, Waldweg 1, 85259 Wiedenzhausen

Sachverhalt:

Der Bauwerber beabsichtigt mit vorliegendem Antrag eine Fertiggarage nebst Carport mit Flachdach zu errichten.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiedenzhausen Nr. 1“. Dieser setzt Baugrenzen fest, in welcher auch Garagen und Carports errichtet werden müssen. Das Bauvorhaben liegt insgesamt außerhalb der Baugrenzen. Aus diesem Grund ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Ein Befreiungsantrag hierfür wurde mit der Begründung vorgelegt, dass das Grundstück geteilt wurde und der Bebauungsplan für den neu entstandenen Grundstücksteil keinen Bauraum für Garagen vorsieht.

Im Jahr 2016 wurde einem Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Einzelgarage außerhalb des Bauraums in der Lerchenstraße 4 a zugestimmt.

Des Weiteren ist nach § 3 der gemeindlichen Stellplatzsatzung zwischen der Garage und der Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 0,50 m, welcher als Grünstreifen auszubilden ist, einzuhalten.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag und dem Befreiungsantrag unter der Voraussetzung zu, dass der Mindestabstand von 0,50 m zwischen der Garage und der Grundstücksgrenze gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung eingehalten wird.

Abstimmungsergebnis: 17:0

9 Information zum Natur- und Artenschutzprogramm der Gemeinde Sulzemoos

Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Johannes Kneidl informiert den Gemeinderat über das Natur- und Artenschutzprogramm der Gemeinde Sulzemoos.

Die Bürgerschaft soll aufgerufen werden, sich am Programm zu beteiligen.

10 Informationen

Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Kneidl informiert den Gemeinderat über folgende Themen:

1. Zuschussanträge

Die Volkshochschule für die Gemeinden Odelzhausen, Pfaffenhofen, Sulzemoos e.V. erhält für das Jahr 2021 einen Zuschuss in Höhe von 1,00 Euro pro Einwohner. Maßgebend ist die offizielle Einwohnerzahl zum 31.12.2019, somit ergibt sich ein Betrag in Höhe von 3.090,00 Euro.

Für das Jahr 2021 erhält der Frauenhilfe-Frauennotruf Dachau e.V. wie in den letzten Jahren einen Zuschuss in Höhe von 100,00 Euro.

2. Radwegförderung

3. Vandalismus Buswartehäuschen Wiedenzhausen

4. Wilde Müllablagerungen

gez.
Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

gez.
Csilla Keller-Theuermann
Schriftführer