



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos vom 05.07.2021

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 16 anwesend. Johannes Kneidl Matthias Aßenmacher Dr. Annegret Braun Alexander Brunner Andreas Fieber Elfriede Heinzinger Christian Huber Wolfgang Huber Rudolf Rupp Klaus Schäffler Matthias Schlatterer Michael Schmid jun. Thomas Stumpferl Martina Trout Andreas Wallner Markus Winter
Es fehlen entschuldigt	Martin Fieber
	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 14.06.2021 wird ohne Einwand genehmigt.

1 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sulzemoos**1.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen****Sachverhalt:**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.03.2021 - 12.04.2021 statt.

A. Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange, Eingang und Art der Stellungnahme

Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern/ Höhere Landesplanungsbehörde	Einwände	22.03.2021
2	Regionaler Planungsverband	Hinweise	07.04.2021
3.1	Landratsamt Dachau, Untere Bauaufsichtsbehörde (Rechtliche Belange)	Einwände	18.03.2021
3.2	Landratsamt Dachau, Geoinformation	Einwände	10.03.2021
3.3	Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde	Einwände	07.04.2021
3.4	Landratsamt Dachau, Untere Immissionsschutzbehörde, Technischer Umweltschutz	Einwände	31.03.2021
4	Autobahndirektion	Keine Stellungnahme	
5	Staatliches Bauamt Freising	Einwände	30.03.2021
6	Wasserwirtschaftsamt München	Keine Einwände	19.03.2021
7	Bayerischer Bauernverband	Keine Stellungnahme	
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Keine Einwände	12.04.2021
9	Vermessungsamt Dachau	Keine Stellungnahme	
10	Bund Naturschutz	Keine Stellungnahme	
11	Landesbund für Vogelschutz	Keine Stellungnahme	
12	Kreisheimatpfleger	Keine Stellungnahme	
13	Telekom	Keine Stellungnahme	
14	Landesamt für Denkmalpflege	Einwände	25.03.2021
15	Deutsche Bahn AG	Hinweise	19.04.2021
16	Bayernwerk Netz GmbH Unterschleißheim	Hinweise	09.03.2021
17	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach	Keine Stellungnahme	
18	Evangelische Kirche	Keine Stellungnahme	
19	Katholische Kirche	Keine Einwände	31.03.2021
20	Industrie und Handelskammer	Keine Einwände	24.03.2021
21	Handwerkskammer	Hinweise	12.04.2021
22	Kreisbrandrat	Keine Stellungnahme	
23	Amt für ländliche Entwicklung	Keine Stellungnahme	
24	Gemeinde Odelzhausen	Keine Einwände	12.03.2021

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 3

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

25	Gemeinde Schwabhausen	Keine Einwände	26.03.2021
26	Gemeinde Erdweg	Keine Einwände	17.03.2021
27	Gemeinde Maisach	Keine Stellungnahme	
28	Gemeinde Bergkirchen	Keine Einwände	26.03.2021
29	Gemeinde Egenhofen	Keine Einwände	12.04.2021
Öffentlichkeit			
Bürger 1, Rechtsanwalt in Vertretung		Einwände	12.04.2021

B. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Bedenken gegen die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes erhoben bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht berührt sind.

Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
4	Autobahndirektion	Keine Stellungnahme	
6	Wasserwirtschaftsamt München	Keine Einwände	19.03.2021
7	Bayerischer Bauernverband	Keine Stellungnahme	
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Keine Einwände	12.04.2021
9	Vermessungsamt Dachau	Keine Stellungnahme	
10	Bund Naturschutz	Keine Stellungnahme	
11	Landesbund für Vogelschutz	Keine Stellungnahme	
12	Kreisheimatpfleger	Keine Stellungnahme	
13	Telekom	Keine Stellungnahme	
16	Bayernwerk Netz GmbH Unterschleißheim	Keine Stellungnahme	
17	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach	Keine Stellungnahme	
18	Evangelische Kirche	Keine Stellungnahme	
19	Katholische Kirche	Keine Einwände	31.03.2021
20	Industrie und Handelskammer	Keine Einwände	24.03.2021
22	Kreisbrandrat	Keine Stellungnahme	
23	Amt für ländliche Entwicklung	Keine Stellungnahme	
24	Gemeinde Odelzhausen	Keine Einwände	12.03.2021
25	Gemeinde Schwabhausen	Keine Einwände	26.03.2021
26	Gemeinde Erdweg	Keine Einwände	17.03.2021
27	Gemeinde Maisach	Keine Stellungnahme	
28	Gemeinde Bergkirchen	Keine Einwände	26.03.2021
29	Gemeinde Egenhofen	Keine Einwände	12.04.2021

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.1.1 Stellungnahme Regierung von Oberbayern - Schreiben vom 22.03.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Als Begründung für den Bedarf der vorliegenden Neuausweisung wird in den Planunterlagen lediglich lapidar darauf verwiesen, dass der Gemeinde im Ortsteil Einsbach keine Flächen zur Verfügung stünden. Um jedoch sicherzustellen, dass das Ziel der vorrangigen Innenentwicklung (LEP 3.2 (Z)) entsprechend beachtet sowie den Erfordernissen zum Flächensparen (LEP 3.1 (G), RP 14 B II G 1.2, RP 14 B II Z 2.2) ausreichend Rechnung getragen wurde, ergibt sich die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Bedarf einer Flächenneuanspruchnahme unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Hierzu sind die im gesamten Gemeindegebiet noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete zu erfassen und dem berechneten Flächenbedarf gegenüberzustellen. Hierbei wären auch die weiteren, derzeit in unterschiedlichen Bauleitplanverfahren zur Ausweisung vorgesehenen Flächen mit einzubeziehen.

Zu den Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen kann auf die Auslegungshilfe des StMWi verwiesen werden. Diese wurde an alle Gemeinden versandt und ist im Internet unter https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/AH_Bedarfsnachweis.pdf veröffentlicht.

Zudem sollte, angesichts der geplanten, relativ flächenintensiven Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern, in Hinsicht auf die Erfordernisse zu Flächensparen eingehend geprüft werden, ob nicht doch, entgegen der Ausführungen in der Begründung, verdichtete Siedlungsformen zugelassen werden könnten.

Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist gem. RP 14 B II Z 3.1 Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung. Daher bitten wir die Planunterlagen um entsprechende Aussagen hinsichtlich einer ÖPNV-Anbindung zu ergänzen.

Ergebnis: Nur bei entsprechender Beachtung der genannten Punkte können die Planungen ggf. mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Hinweis: Wir möchten Sie bitten, bei Beteiligung der höheren Landesplanungsbehörde als Träger öffentlicher Belange (z.B. im Rahmen von Bauleitplanverfahren) per Email, zukünftig in jedem Fall unsere Funktions-Email-Adresse (raumordnung.region10.14@reg-ob.bayern.de) zu verwenden. Damit kann auch bei geänderten Zuständigkeiten, Urlaub, Krankheit etc. sichergestellt werden, dass wir von dem entsprechenden Vorgang rechtzeitig Kenntnis erlangen.

Abwägung:

Zur Flächenneuanspruchnahme: Ziffer 2.3 der Begründung wird um Angaben zu im gesamten Gemeindegebiet noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete ergänzt. Die Reserveflächen werden dem konkreten Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung gegenübergestellt. Ebenfalls Beachtung findet der durch derzeit in Aufstellung befindlichen Bauleitplanverfahren geschaffene Wohnraum.

Darüber hinaus hat die Gemeinde beim Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München eine Baurechtserhebung in Auftrag gegeben.

Zur verkehrlichen Erreichbarkeit: Die verkehrliche Erreichbarkeit wird unter Ziffer 2.3 beschrieben. Dort finden sich nun Informationen zu den Buslinien, die den Teilort bedienen.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 5

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

Beschluss:

Den Einwendungen wird in Teilen entsprochen. Es erfolgt eine Änderung der Planunterlagen gemäß der Abwägung. Ziffer 2.3 der Begründung wird um Ausführungen zu Reserveflächen und zum Flächenbedarf ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.1.2 Stellungnahme Regionaler Planungsverband - Schreiben vom 07.04.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Die Gemeinde Sulzemoos beabsichtigt mit dem o.g. Vorhaben die Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das soll in einem Plangebiet mit insgesamt 0,8 ha am südlichen Ortsrand von Einsbach geschehen. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bebautes Wohngebiet an und soll im wesentlichen Wohnbauflächen ausweisen.

Aus regionalplanerischer Sicht werden keine Bedenken geltend gemacht. Die Gemeinde trägt mit der Planung dazu bei, einen dringenden Bedarf an Wohnraum in der gesamten Region München, auch im Landkreis Dachau zu decken. Nach den Bevölkerungsprognosen des Freistaats Bayern wächst die Einwohnerzahl der Region München bis 2039 stärker als im Landesdurchschnitt an (um knapp 250.000 Einwohner). Allein im Landkreis Dachau kommen demnach 16.700 Einwohner hinzu. Angesichts des derzeitig dramatischen Mangels an Wohnraum in der gesamten Region München kann für den Bedarf auch nicht nur auf eine einzelne Gemeinde abgestellt werden. Das ließe die Mobilitätmöglichkeiten der Menschen außer Acht.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.1.3 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange - Stellungnahme vom 18.03.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

1. Soweit noch nicht geschehen, ist die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde zu beteiligen.
2. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sollte Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.
3. Auf § 2 a S.2 Nr.2 BauGB i.V.m der Anlage 1 zum BauGB wird hingewiesen.
4. Rein vorsorglich wird schon jetzt darauf hingewiesen, dass es sich empfiehlt, für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan einen jeweils eigenständigen Umweltbericht zu erstellen. Die unterschiedlichen Zielrichtungen der beiden Planungsebenen führt auch zu unterschiedlichen Gewichtungen im Umweltbericht.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 6

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

Abwägung:

Zu 1 und 2: Die Regierung von Oberbayern und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde im frühzeitigen Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und haben Stellung genommen. Beide Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Zu 3 und 4: Der Umweltbericht wird bei der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Bestandteil der Planunterlagen. Für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung werden jeweils eigenständige Umweltberichte erstellt.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung der Planunterlagen gemäß der Abwägung. Ein Umweltbericht wird erstellt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.1.4 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation (GIS), Schreiben vom 10.03.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Begründung Seite 6, Punkt 3 Absatz 3:

Die Höhenangaben sind bitte zu korrigieren. Laut DGM 5 befindet sich der tiefste Punkt auf ca. 520,30 m üNN (im Nordosten des Plangebietes).

Abwägung:

Zwischenzeitlich wurde eine Vermessung durchgeführt. Die Höhenangaben werden entsprechend angepasst.

Beschluss:

Den Einwendungen wird entsprochen. Es erfolgt eine Änderung der Planunterlagen gemäß der Abwägung. Die Höhenangaben werden angepasst.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.1.5 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 07.04.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Auf die Einwendungen und Hinweise zum Bebauungsplanverfahren in der Stellungnahme vom 07.04.2021 wird verwiesen:

Die naturschutzfachlichen Unterlagen sind unvollständig, da der Umweltbericht erst im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt werden soll. Von daher können die folgenden Einwendungen und Hinweise lediglich auf den vorliegenden Planungsstand eingehen und sollten im weiteren Verfahrenslauf und im Umweltbericht Beachtung finden. Erst nach Vorlage des Umweltberichts mit den vollständigen Unterlagen, kann eine abschließende Stellungnahme verfasst werden.

Leider sind die Unterlagen auch fachlich in einigen Punkten nicht schlüssig bzw. unzureichend und bedürfen der Überarbeitung, hier sind vor allem folgende Themenbereiche betroffen:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

1. Als Vermeidungsmaßnahme sollen die Großbäume (auch als Eingrünungsmaßnahme des Baugebietes in das Landschaftsbild) erhalten werden. Dies wird aus naturschutzfachlicher Sicht sehr begrüßt. Jedoch stehen die Festsetzungen gemäß Ziffer 4.2.1 (Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenze um 1,50 m überschreiten) und Ziffer 5.1 (Nebenanlagen, wie z.B. Stellplätze, Garagen, Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig) einem zukunftsfähigen Baumerhalt entgegen, da die Baumkronen fast an die Baugrenzen heranreichen und dadurch Wurzel- und Baumkronenverletzungen während der Bautätigkeiten sehr wahrscheinlich sind. Des Weiteren sind im Kronenbereich des westlichen Großbaumes (Eiche) durch den geplanten Geh- und Radweg zusätzliche Wurzelverletzungen nicht auszuschließen. Somit ist der gewünschte Baumerhalt mittel- bis langfristig fraglich. Im Sinne der Planungsabsicht wären Bauarbeiten im Kronenbereich auszuschließen. Der Geh- und Radweg könnte mittels einer wurzelschonenden Bauweise realisiert werden.

2. Abhängig vom Baum- und sonstigen Strukturerhalt ist der Artenschutz betroffen. Des Weiteren ist eine Bestandsaufnahme im Dezember gemäß Unterlagen am 18.12.2021 (Verweis auf Tippfehler bei der Jahreszahl) für artenschutzfachliche Aussagen hinsichtlich Anzahl und Jahreszeit unzureichend, z.B. fehlen auch Angaben zu Reptilien, die durchaus aufgrund der Strukturen vorkommen können. In Ziffer 4.4, Begründung, fehlen Aussagen zur Fauna. Hinsichtlich Artenschutz und Fauna bedarf es einer Nachbearbeitung.

3. Aufgrund der geplanten und bereits durchgeführten Gehölzrodungen gehen naturschutzfachlich relevante Strukturen (wie z.B. Großbäume, Obstbaumreihe, Krautsäume) verloren, die die Schutzgüter Flora/ Fauna, Klima, Landschaftsbild beeinträchtigen. Darüber hinaus sind durch den hohen Versiegelungsgrad in einem wassersensiblen Bereich, d.h. Böden mit einem hohen Grundwasserstand bzw. schlechten Versickerungsgrad, die Schutzgüter Boden und Wasser überdurchschnittlich hoch beeinträchtigt. Von daher ist bei der Eingriffsbilanzierung bei Kategorie 1 der oberste Wert gerechtfertigt und erforderlich, d.h. der Faktor 0,6 ist mindestens anzuwenden.

4. Die geplante Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 306, Gemarkung Weitenried im Gemeindegebiet Pfaffenhofen an der Glonn bedarf einer aktuellen Überprüfung. Der Planungsstand von 2004 ist deutlich veraltet. Abhängig vom Ausgangszustand und dem Entwicklungsziel ist eine Bilanzierung erforderlich, die auf eine reale Bestandsaufnahme sowie mögliche Herstellungs- und Pflegemaßnahmen fundiert. Fraglich ist inzwischen die generelle Eignung, da gemäß dem Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 25.03.2021 an die Gemeinde Sulzemoos keine Bodeneingriffe zulässig sind. Ob durch die bloße Pflegemaßnahme mittels Mahd und Abtransport des Mähgutes das Entwicklungsziel einer extensiven, artenreicheren Wiese in einem Zeitraum von 10 Jahren erreicht werden kann und somit eine ökologische Aufwertung der Fläche um eine Wertstufe möglich ist, ist unwahrscheinlich und zu hinterfragen.

Ergänzend muss erwähnt werden, dass der Baumbestand mit heimischen, standortgerechten Arten nicht als Ausgleichsfläche herangezogen werden kann.

Es wird empfohlen, die Maßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Rechtsgrundlagen: §1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB, §1a Abs. 3 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 2 und Satz 3 BauGB i.V. mit Anlage 1 BauGB, § 44 Abs. 1 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): § 1 Abs. 7 BauGB und Nachreichen des Umweltberichtes

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:

1. Gemäß Flächennutzungsplan ist im Süden eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Jedoch sind in einem Teilbereich keine Gehölzpflanzungen vorgesehen. Ein Grünstreifen von 2 m ist hierfür auch sehr schmal. Zumindest sollte die Pflanzung von kleinwüchsigen Wildsträuchern festgesetzt werden.

2. In Ziffer 8.3 Bebauungsplan wird eine Ersatzpflanzung gefordert. Die Festsetzung sollte mit einem artgleichen Laubbaum präzisiert werden.

3. Die Zifferangaben in den Ziffern 8.4 bis 8.6 Bebauungsplan können teilweise nicht nachvollzogen werden. Handelt es sich um Tippfehler? Ggf. ist eine Korrektur erforderlich.

4. In der 30. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Einzelbaum als Bestand dargestellt. Dieser Baumbestand wurde nicht im Bebauungsplan aufgenommen. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollten die Unterlagen angepasst werden.

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

Grenzen der Abwägung: § 1 Abs. 7 BauGB

Abwägung:

Zur Einwendung 1 (Großbäume): Der Einwand betrifft die Ebene des Bebauungsplanes

Zur Einwendung 2 (Artenschutz): Aussagen zum Artenschutz finden sich unter Ziffer 6 der Begründung sowie im zwischenzeitlich erstellten Umweltbericht. Da es sich um eine intensivlandwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, auf der regelmäßig Pflanz- und Pflegemaßnahmen vorgenommen wurden, ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt sind. Bei der Begehung am 08.12.2020 sowie einer erneuten Begehung im Frühjahr 2021 wurden keine gegenteiligen Hinweise gefunden. Weder wurden für Reptilien geeignete Strukturen noch Baumhöhlen oder Nester entdeckt. Die Begründung wird um weitere Erläuterungen ergänzt.

Zur Einwendung 3 (Schutzgüter/ Ausgleich): Auf Grund des kleinen Maßstabs kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes lediglich eine Spanne der notwendigen Ausgleichsfläche angegeben werden. Die genaue Berechnung wird auf Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt.

Zur Einwendung 4 (Ausgleichsfläche): Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurden die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen der Ökokontofläche angepasst. Mit E-Mail vom 21.04.2021 teilte die UNB mit, dass unter diesen Voraussetzungen eine Anrechnung von 100 % (Aufwertungsfaktor 1:1) akzeptiert wird. Mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Herrn Dr. Haberstroh) wurde geklärt, dass diese Maßnahmen mit dem Schutz des Bodendenkmals vereinbar sind.

Zu den Hinweisen 1., 2., und 3.: Die Einwände betreffen die Ebene des Bebauungsplanes.

Zum Hinweis 4. (Einzelbäume): Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wird angepasst und der inzwischen gefällte Baum nicht mehr dargestellt.

Beschluss:

Den Einwendungen, die sich auf die Ebene des Flächennutzungsplanes beziehen, wird überwiegend entsprochen. Es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß der Abwägung. Ziffer 6 der Begründung wird um Erläuterungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.1.6 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 31.03.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Je nach Abwägung im Bebauungsplanverfahren ist die Kennzeichnung der Lärmschutzmaßnahme in B, Planzeichen, anzupassen. Im zu erstellenden Umweltbericht ist auf die Lärm- und Geruchssituation einzugehen.

Abwägung:

Eine Anpassung der Kennzeichnung der Lärmschutzmaßnahme ist nicht veranlasst. Im zwischenzeitlich erstellten Umweltbericht wird auf die Lärm- und Geruchssituation eingegangen. Sehr ausführlich wird die Thematik im parallel erstellten Bebauungsplan behandelt.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Änderung der Planunterlagen gemäß der Abwägung. Im Umweltbericht wird auf die Lärm- und Geruchssituation eingegangen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.1.7 Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 30.03.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatl. Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die genannten Punkte beachtet werden:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot:

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Das Staatliche Bauamt Freising kann einer Reduzierung der Anbauverbotszone auf 10 m zustimmen. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Im Bauleitplangebiet befinden sich straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenzen. Diese sind aus der Anlage ersichtlich. Die fehlenden straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß § 5 Abs. 4 FStrG bzw. Art. 4 BayStrWG (OD-E, OD-V) müssen in den Bauleitplan eingetragen werden.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q). Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatl. Bauamt Freising vorzunehmen.

Erschließung:

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der

- freien Strecke der Staatsstraße von Abschnitt 550 Station 2,640 bis Abschnitt 550 Station 2,690 ein.
- Ortsdurchfahrt der Staatsstraße von Abschnitt 550 Station 2,690 bis Abschnitt 550 Station 2,705 ein.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: *"Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig."*

Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen:

Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der Kreuzung bei Abschnitt 550 Station 2,685 der im Betreff genannten Straße zu rechnen.

Es besteht Einverständnis, wenn die Linksabbiegespur entsprechend der Entwicklung der verkehrlichen Verhältnisse nachträglich errichtet wird. Die Kostentragungspflicht der Kommune nach § 12 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 32 Abs. 1 BayStrWG bleibt hiervon unberührt. Die Kostentragungspflicht für die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten gemäß § 13 Abs. 3 FStrG bzw. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG bleibt ebenfalls erhalten.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 10

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

Über die Änderung der Kreuzung/ Einmündung hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes beim Staatl. Bauamt Freising den Abschluss einer Vereinbarung zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Sichtflächen:

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAST 06 und der RAL). Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

Geh- und Radwege:

Gehwege sind außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen durch einen mindestens 2,50 m breiten Trennstreifen von der Fahrbahn abzugrenzen.

Die betriebliche Unterhaltung, den Winterdienst und die Verkehrssicherung der außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen längs der Straße verlaufenden Gehwege hat die Kommune zu übernehmen. Hierüber ist mit dem Straßenbauamt eine Vereinbarung abzuschließen.

Soweit für den Bau der Wege öffentlicher Straßengrund in Anspruch genommen werden muss, geht dieser entschädigungslos auf die Kommune über (Art. 11 BayStrWG). Die Vermessung und Vermarkung ist von der Kommune auf eigene Kosten zu veranlassen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatl. Bauamtes Freising gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatl. Bauamt Freising zu übersenden.

Abwägung:

Zum Bauverbot: Die Darstellung der Anbauverbotszone wird angepasst. Die Ortsdurchfahrt ist bereits in der Planzeichnung dargestellt.

Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Bestehende Bäume werden erhalten.

Zur Erschließung: Es ist keine Erschließung der Einzelgrundstücke von der Staatsstraße aus vorgesehen.

Zur Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt ist der Hinweis allgemeiner Natur. Durch die geplanten Baugrundstücke ergibt sich derzeit nicht die Notwendigkeit zur Errichtung einer Linksabbiegerspur.

Zu Sichtflächen: Die Hinweise betreffen die Ebene des Bebauungsplanes.

Zu Geh- und Radweg: Die Hinweise betreffen die Ebene des Bebauungsplanes.

Zu den sonstigen fachlichen Informationen: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Notwendige Festsetzungen zum Lärmschutz werden auf Ebene des Bebauungsplanes vorgenommen.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß der Abwägung. Die Darstellung der Anbauverbotszone wird angepasst.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.1.8 Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege, Scheiben vom 25.03.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Der erforderliche Ausgleich soll vollumfänglich im Bereich der FIST. Nr. 306, Gmkg. Weitenried, erbracht werden. Dort ist mit dem Standort einer villa rustica der Römischen Kaiserzeit (D-1-7732-0030) ein hochrangiges Bodendenkmal bekannt.

Im Rahmen der weiteren Bewirtschaftung und insbesondere der geplanten Aushagerung der Flächen sind alle Bodeneingriffe zu vermeiden, die über die bisherige Nutzung der Flächen hinausgehen. Sollten Bodeneingriffe im Bereich dieses Denkmals nicht zu umgehen sein, ist die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 BayDSchG zu beachten.

Abwägung:

Nach Rücksprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege werden die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen auf der für den Ausgleich vorgesehenen Ökokontofläche angepasst. Ziffer 5 der Begründung wird um Erläuterungen dazu ergänzt.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß der Abwägung. Ziffer 5 der Begründung wird ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.1.9 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 09.03.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 12

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

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

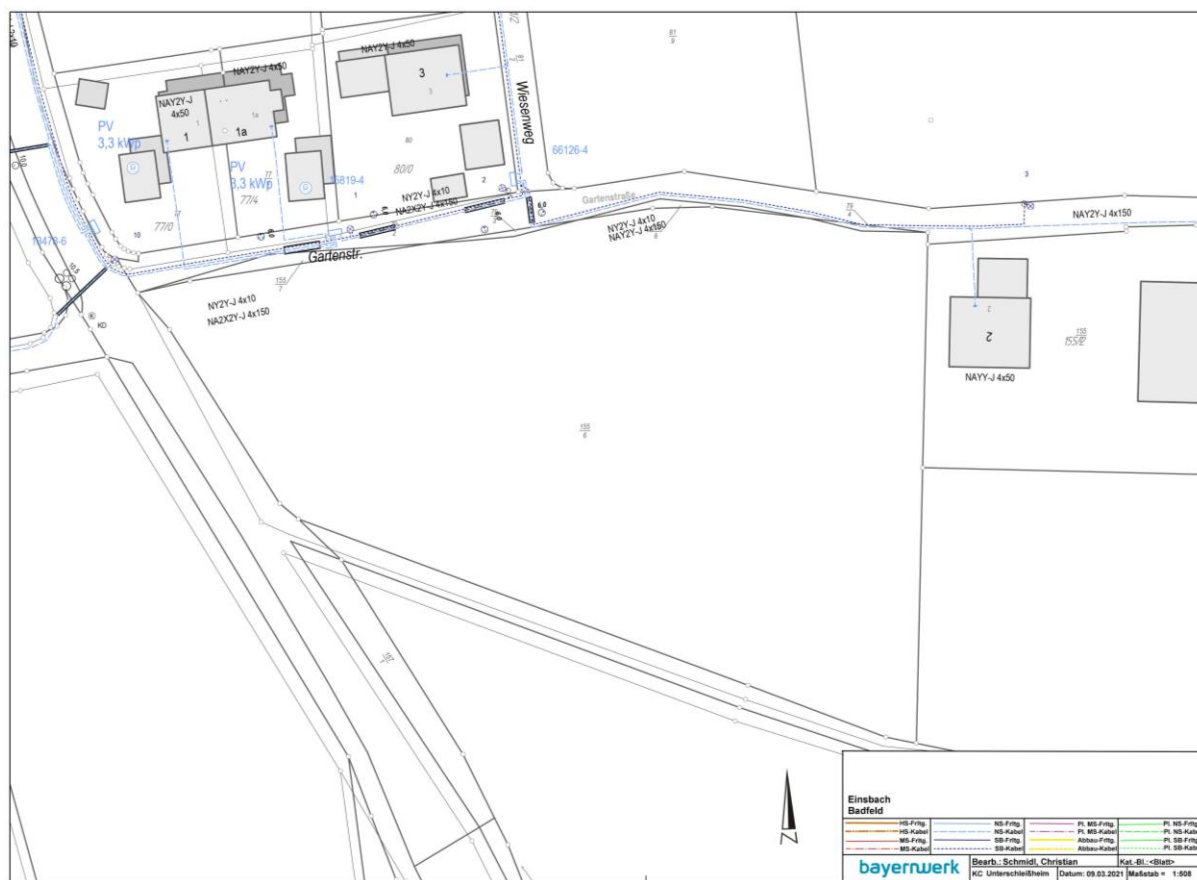
Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Plan-
auskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.



Abwägung:

Die Hinweise betreffen die Ebene des Bebauungsplanes bzw. werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.1.10 Stellungnahme Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 19.04.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o.a. Verfahren:

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

In der Nähe des geplanten Vorhabens verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 427 Karlsfeld – Augsburg (Mast-Nr. 47 bis 48) mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss. Das geplante Vorhaben befindet sich gemäß den vorgelegten Planunterlagen jedoch deutlich außerhalb des o.g. Schutzstreifens. Maßgebend ist aber immer die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Es wird dem Bauherrn empfohlen, die Lage des geplanten Bauwerks zur Leitungsachse bzw. zu den Maststandorten vor Ort zu überprüfen. Wir gehen davon aus, dass keine Maßnahmen bzw. Arbeiten und Aktivitäten von Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) innerhalb des o.g. Schutzstreifens durchgeführt werden.

Sollte dies wider Erwarten dennoch der Fall sein, so sind uns diesbzgl. aussagekräftige (Plan-) Unterlagen (maßstäblich in Papierform) mit entsprechenden schriftlichen Erläuterungen, aus denen Art und Umfang der geplanten Maßnahme bzw. Arbeiten und Aktivitäten innerhalb des o.g. Schutzstreifens eindeutig verifiziert werden können, auf dem Postwege vorzulegen, so dass wir auf dieser Grundlage die Sicherheitsbelange prüfen und ggf. erforderliche Sicherheitsauflagen erteilen können.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzicht zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns - auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind - vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Anlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Petzi, zu wenden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zusammenhang mit den Vorhaben sind keine Maßnahmen bzw. Arbeiten innerhalb des o.g. Schutzstreifens geplant.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.1.11 Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 12.04.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

im Rahmen des o.a. Aufstellungsverfahrens der o.g. beiden Bebauungspläne mit Flächennutzungsplanänderung plant die Gemeinde Sulzemoos am südlichen Ortsrand des Ortsteils Einsbach, einmal westlich an bebaute Gebiete am Weiherweg und einmal östlich der Brucker Straße (St 2054) südlich an die Gartenstraße und Bebauung im Außenbereich nach § 35 BauBG anschließend jeweils zwei Wohnbaugebiete nach § 4 BauNVO zu realisieren. Es liegen zwei gutachterliche Beurteilungen zu auf die o.g. Plangebiete einwirkende Verkehrslärmemissionen (nahe Staatsstraße) sowie Geruchsbelastungen durch mehrere landwirtschaftliche Betriebe vor.

Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Seelacher Weg, Nr. 2“ wurden etwas weiter nördlich durch Ortsabrundung ähnliche Pläne verfolgt. Die hier vorgebrachte Stellungnahme von Februar 2020 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens im vergangenen Jahr hat daher analog für die vorliegenden Bauflächen auf beiden Seiten der Brucker Straße zu gelten; diese sei im Folgenden zu diesem Zweck noch einmal zitiert.

„Aus Sicht der Handwerkskammer für München und Oberbayern ist der angestrebten kleinräumigen Ortsabrundung (...) 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 Bebauung 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 eine an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten ist.“

Die Aufnahme der Festsetzungen Nr. 17 zum Bebauungsplan „Am Weiherweg“ (bzw. Nr. 16 beim Bebauungsplan „Badfeld“) und 3.6. in den Planentwürfen ist in diesem Zusammenhang positiv herauszustellen.

Abwägung:

Zu bestehenden gewerblichen Nutzungen: Die bestehenden gewerblichen Nutzungen und ihre betrieblichen Belange werden von der Gemeinde berücksichtigt (vgl. Ziffer 4.3 der Begründungen sowie jeweils Anlage 2 der parallel aufgestellten Bebauungspläne „Badfeld“ und „Am Weiherweg“ in Einsbach).

Darüber hinaus hat die Gemeinde das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, mit einer Stellungnahme zum von der benachbarten Baumschule ausgehenden Lärm beauftragt. Diese kommt zu dem Schluss, dass nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen wegen der besonderen Privilegierung der Landwirtschaft ausdrücklich vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen sind. Auch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebotes sind mit den Betrieben einhergehende Immissionen grundsätzlich hinzunehmen. Die üblicherweise entstehenden Emissionen sind gebietstypisch und daher in der Regel nicht als unzulässige Störung der in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten Wohnnutzung anzusehen.

Zum dörflichen Charakter: Innerhalb der geplanten Wohngebiete wird auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnnutzungen ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die Ansiedelung neuer kleiner und mittelständischer Handwerksbetriebe befinden sich an anderer Stelle im Gemeindegebiet geeignetere Standorte.

Zum Boden/ Wasser: Die Hinweise betreffen die Ebene des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.1.12 Stellungnahme Bürger 1, Schreiben vom 12.04.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

wir zeigen Ihnen die anwaltliche Vertretung von unter Vorlage einer anwaltlichen beglaubigten Vollmachtskopie an.

- Anlage -

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos hat in seiner Sitzung am 19.10.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Badfeld“ in Einsbach für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 79/2 TF, 79/3, 79/4, 155/6, 155/7 und 155/8, Gemarkung Einsbach, beschlossen. Zugleich beschloss er zugehörig die 30. Änderung des Flächennutzungsplans.

Mit dieser Planung wurde der Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes „Badfeld“ in Einsbach sowie der 30. Änderung des Flächennutzungsplans, jeweils in der Fassung vom 01.03.2021, gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Die Auslegung wurde für den Zeitraum vom 12.03.2021 bis einschließlich 12.04.2021 bestimmt.

- Anlagen E1 und E2 -

Wir erheben gegen diesen Bebauungsplan und gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes namens und im Auftrag unseres Mandanten folgende

Einwendungen:

- I. Die Gemeinde macht im vorliegenden Verfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen öffentliche (einmalige) Auslegung zeitgleich bekannt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der Ortsrand des Ortsteiles im Süden siedlungssplitterartig deutlich nach außen gerückt. Hierdurch rücken die Bebauung eines allgemeinen Wohngebietes bzw. die dort vorgesehenen Bau-räume auf eine räumliche Distanz von wenigen Metern an die landwirtschaftlich beplante Betriebsfläche unseres Mandanten an der Brucker Straße, Fl. Nr. 545, Gem. Einsbach, heran. Immissionsschutzfachliche Festsetzungsinhalte weist der Bebauungsplan dies betreffend gleichwohl nicht auf. Er enthält in Ziff. 9 auf S. 7 der textlichen Inhalte lediglich Regelungen zu Luftwärmepumpen und zu Schallschutzmaßnahmen in westlicher Richtung zur Staatsstraße. Einen Hinweis, dass von landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen ausgehen könnten, enthält der Entwurf nicht.
- II. Im unmittelbaren Nachbereich zu dieser Planung grenzt das Bauvorhaben des Einwendungsführers an der Brucker Straße auf Fl. Nr. 545 Gem. Einsbach und weiter westlich 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 demhof (Fl.-Nr. 553, Hinweis der Verwaltung) am Weiherweg 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 - 22 Stück aufgestockt werden. Aktuell baut unser Mandant 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 Stallung bewegen können.

Insoweit liegen der Gemeinde wie auch dem LRA Dachau für den nördlichen Gebäudebestand auf dem Grundstück Fl.-Nr. 553 wie auch für den Bautenbestand am Wohngebäude aktuelle Vorbescheidsanträge unseres Mandanten vor:

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 17

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

a. LRA Dachau Az. 41/BV200255

Bauvoranfrage für Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Lagergebäudes in Außenstall für Pferde und Errichtung einer Dungstätte
Sulzemoos, Einsbach, Weiherweg 10
Gemarkung Einsbach, Flurstück 553
Bauherr

b. LRA Dachau Az. 41/BV200757

Balkon Überdachung/ Paddocks mit Überdachungen
Sulzemoos, Einsbach, Weiherweg 10
Gemarkung Einsbach, Flurstück 553
Bauherr

2. Auf dem sog.hof (*Fl.-Nr. 540, Hinweis der Verwaltung*) 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 regelmäßig, ca. alle drei Tage, auf seiner 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 finden 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 Mayrhof schon heute in erheblichem Umfang Mastschweinehaltung erfolgt, gibt es - der Gemeinde ebenfalls vollinhaltlich bekannt - ein Nutzungsänderungs- und Erweiterungsantrag in der baurechtlichen Prüfung des Landratsamtes Dachau, hierbei soll die Muttersauhaltung auf ca. 100 Stück erhöht werden.

LRA Dachau, Az. 41/BV 200762

Bestandserweiterung Tierwohlprogramm/ Nutzungsänderung
Sulzemoos, Einsbach, Dobelweg 1
Gemarkung Einsbach, Flurstück 540
Bauherr

3. Ein weiterer baurechtlicher Antrag unseres Mandanten ist gegenwärtig – außerhalb des Hofstellengrundstückes deshofes, (*Fl.-Nr. 540, Hinweis der Verwaltung*) Dobelweg 1, als Neubauantrag für einen Zuchtschweinestall auf der Fl.-Nr. 545, Gemarkung Einsbach, anhängig.

LRA Dachau Az. 41/BV 180162

BV Neubau eines Zuchtschweinestalls
Sulzemoos, Einsbach, Bruckerstraße
Fl.-Nr. 545, Gemarkung Einsbach
Bauherr

4. Ausweislich der für alle diese Bauvorhaben vorliegenden immissionsschutzfachlichen Bewertung des Büros Müller-BBM vom 25.01.2021 läge der neue Planungsumgriff der gemeindlichen Bauleitplanung im Einwirkungsbereich der Geruchsauswirkungen dieser Betriebserweiterungen ebenso wie er sich im bereits beschriebenen Einwirkungsbereich schalltechnischer Vorgänge an der Hofstelle bzw. der neuen Stallung am Brucker Weg befindet. Die bestehenden Siedlungsflächen werden dem gegenüber durch die baurechtlichen Vorhaben unsere Mandanten nicht beeinträchtigt. Wir beziehen uns für sämtliche Betriebsdaten der Bestandsbetriebe des Einwendungsführers wie auch betreffend die aktuellen Bauvorhaben auf die Angaben in dieser gutachterlichen Ausarbeitung.

- Anlage E3 -

Das Büro Müller-BBM hat sich zudem mit den durch die Gemeinde ausgelegten Umweltinformationen befasst. Seine kritische Bewertung vom 26.03.2021 hierzu legen wir der Gemeinde ebenso vor.

- Anlage E4 -

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

1. Die Bauleitplanung für den Bebauungsplan Badfeld wie auch die diesem zugrunde liegende 30. Änderung des Flächennutzungsplanes sind 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. A 2.1 ersichtlich, in deren Rahmen die wesentlichen allgemein zulässigen und ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen werden, weiter aus dem Begründungsentwurf, der sowohl in Ziff. 1 als auch im Ziff. 2 deutlich macht, dass die Gemeinde vorliegend nur Wohnbebauung zulassen will.

Die Ausführungen der Planbegründung zum Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der künftigen Nutzungen und der dargelegten Motivation für die Bauleitplanung können nicht überzeugen. Die Gemeinde lässt etwa in Ziff. 3.5 der Planbegründung (Seite 7 und 8) ausführen, dass die im Ortsteil Einsbach noch vorhandenen Baulücken sich in Privatbesitz befänden und für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stünden, deswegen müsse auf Außenbereichsflächen zugegriffen werden. Allerdings ist im Planungsumgriff 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 spricht.

2. Landesplanungsrechtlich bestehen erhebliche Bedenken gegen die Anbindung des intendierten Baugebiets an die Ortslage des Ortsteils Einsbach.
3. Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Badfeld wie auch die diesem zugrunde liegende 30. Änderung des Flächennutzungsplanes verkennt grundlegend die im unmittelbaren räumlichen Nahbereich westlich angrenzenden Hofstellen unseres Mandanten sowie das von ihm südlich des Baugebiets verfolgte Bauvorhaben eines Zuchtschweinestalles an der Brucker Straße.
 - a. Auf jeden Fall liegt hierin ein beachtlicher Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB begründet.

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies stellt inhaltliche Anforderungen an den Abwägungsvorgang und an das Abwägungsergebnis.

Das Abwägungsgebot ist danach verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich der Plangeber im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Auch und gerade im Hinblick auf den Einwendungsführer hat die Gemeinde vorliegend - insbesondere folgende abwägungsbeachtlichen Belange zu ermitteln, zur Kenntnis zu nehmen, zu bewerten und zu gewichten:

- „Eigentumsgewährleistung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG
Dem Belang des landwirtschaftlichen Grundeigentums als solchem kommt auch im Außenbereich erhebliches Gewicht zu (BVerwG, Beschluss vom 17.12.1998, Az. 4 NB 4.97). Eine wirksame städtebauliche Planung setzt voraus, dass hinreichend gewichtige

städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse und Möglichkeiten des Eigentümers einschränken, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, Az. 1 BvR 1402/01). Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes (BVerwG, Beschluss vom 24.11.2010, Az. 4 BN 40.10). Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke des Einwendungsführers muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden (BVerwG, Beschluss vom 16.01.1996, Az. 4 NB 1.96). Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen und -betroffene zu berücksichtigen.

- „Heranrückende Bebauung“

Das Interesse eines Einwendungsführers, von dem Heranrücken einer schutzbedürftigen Bebauung verschont zu bleiben, die die derzeitige oder die zukünftige Betriebsführung gefährden könnte (BVerwG, Beschluss vom 02.12.2013, Az. 4 BN 44.13; BayVG, Urteil vom 10.05.2016, Az. 9 N 14.2674; VG Mannheim, Urteil vom 27.11.2018, Az. 8 S 286/17; VG Mannheim, Urteil vom 09.07.2020, Az. 5 S 1493/17). Dies zumal dann, wenn die bestehenden Hofstellenstandorte des Einwendungsführers derzeit durch die Gemeinde und ihre bauleitplanungsrechtlichen Ansätze aus unterschiedlichsten Richtungen mit konfligierenden Nutzungsentwicklungen bedrängt werden, wie konkret den Baugebieten „Am Selacher Weg“ im Norden, dem Baugebiet „Am Weiherweg“ im Norden und Osten sowie dem weiteren Baugebiet „Badfeld“ im Osten.

- „Erweiterungsabsichten“

Das abstrakte und das konkrete Interesse des Einwendungsführers an der Erweiterung der Kapazität oder an der Modernisierung seiner Anlagen (Stichwort: Tierwohl), die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegen und oft zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendig sind (BVerwG, Urteil vom 14.01.1993, Az. 4 C 19.90, VG Kassel, Urteil vom 14.12.2017, Az. 4 C 59/15.N; VG Mannheim, Urteil vom 27.11.2018, Az. 8 S 286/17).

- „Entwicklungsmöglichkeiten“

Die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes des Einwendungsführers, die dadurch in Frage gestellt ist, dass durch die gemeindliche Bauleitplanung die Geruchsimmissionsgesamtbelastung ein benachbartes Wohngebiet möglicherweise sogar unzumutbar beeinträchtigt. Bei der Bebauungsplanung ist der vorhandene emittierende Betrieb nicht nur in seinem Bestand, sondern auch in seiner sich konkret abzeichnenden Erweiterung in die Abwägung einzustellen. (VG Kassel, Urteil vom 04.07.2013, Az. 4 C 2300/11.N; strengere Anforderungen bei großflächig wirksamen Bebauungsplänen: OVG Lüneburg, Urteil vom 13.09.2011, Az. 1 KN 56/08);

- b. Es ist nicht zu erwarten, dass die Festsetzungen zu überbaubaren Wohngrundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan der Gemeinde wie auch die Darstellungen in der diesem zugrunde liegende 30. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Eigentumsbelange und der betrieblichen Belange des Einwendungsführers gerecht abgewogen werden können.

Die Gemeinde hat spätestens seit dem durch sie selbst angeführten Bauleitplanungsvorgang „Am Seelacher Weg“ umfassend Kenntnis von den betrieblichen Belangen des Einwendungsführers. Auf die dies betreffenden Einwendungen des Einwendungsführers sei verwiesen. Seit der jeweiligen Befassung der Gemeinde mit den voranstehend aufgeführten Bauvorhaben des Einwendungsführers kennt die Gemeinde auch im Detail die konkretisierten betrieblichen Daten und Entwicklungsabsichten der landwirtschaftlichen Tätigkeit des Einwendungsführers. Eine Auseinandersetzung damit erfolgt jedoch allenfalls unzureichend.

Die Gemeinde ist offenbar insbesondere der - fehlerhaften - Auffassung, nur die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung beachten zu müssen.

Diese - fehlerhafte - Sichtweise flankiert sie dabei, was nur am Rande bemerkt und allseitig bekannt sein mag, mit der gleichzeitigen Bauleitplanung ausschließlich für die Betriebsflächen des Einwendungsführers, die sie mit einer Veränderungssperre garniert, um ihm auf diese Weise die seit langem verfolgten und konkretisierten Erweiterungen und Nutzungsänderung zumindest maßgeblich zu verzögern und im Zweifel zu erschweren, mutmaßlich aber, um sie ganz grundlegend zu verhindern.

Die Gemeinde verkennt dabei schon grundlegend, dass dem Einwendungsführer keine anderen als die derzeit für die benannten baurechtlichen Anträge benannten Grundstücke zur Umsetzung seiner betrieblichen Bauvorhaben zur Verfügung stehen. Bei diesen Baugrundstücken handelt es sich tatsächlich um die einzig in Betracht kommenden Standorte für die beantragten, künftigen Bauvorhaben. Die Gemeinde realisiert bislang offenbar nicht, dass im Falle der Umsetzung ihrer Bauleitplanung - insbesondere in Kombination mit den weiteren Bauleitplanungsvorhaben Badfeld und Am Selacher Weg - für den Betrieb des Einwendungsführers die einzige Möglichkeit einer Realisierung seiner Vorhaben endgültig entfallen würde.

Die Bauleitplanung der Gemeinde besitzt daher sowohl im vorliegenden Vorgang aber auch und gerade in der Kombination mit den Nachbarverfahren eine existenzgefährdende Wirkung auf die ausgeübten landwirtschaftlichen Betätigungen des Einwendungsführers.

Ungeachtet dessen bedient sich die Gemeinde zur Ermittlung der immissionsschutzfachlichen Betroffenheit ihrer Baugebietsflächen einer Geruchsbegutachtung, deren Ergebnisse offenkundig fehlerhaft und korrektur- bzw. ergänzungsbedürftig sind, wie sich aus der als Anlage E 4 vorgelegten Stellungnahme des Büros Müller-BBM vom 26.03.2021 unschwer ergibt.

Insoweit hat sich die Gemeinde auch schlicht und ergreifend keinerlei zureichendes 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 trotz oder eben gerade wegen der positiven Kenntnis der Gemeinde von den schon seit mehr als einem Jahr anhängigen baurechtlichen Erweiterungsbauvorhaben betreffend die Schweinehaltung und -zucht unseres Mandanten zum einen sowie von den konkreten Nutzungen und Nutzungserweiterungsabsichten unseres Mandanten betreffend den Pferdepensionsbetrieb auf demhof (Fl.-Nr. 553, Hinweis der Verwaltung).

Abwägung:

Zu I.: Der Einwender führt in seiner Stellungnahme an, dass die Gemeinde den Bebauungsplan nur einmal öffentlich auslegt. Der Ortsrand würde durch das Plangebiet Einsbach „Badfeld“ siedlungssplitterartig nach außen und auf wenige Meter an die landwirtschaftlichen Betriebsflächen des Einwenders herangerückt. Darüber hinaus enthielte der Bebauungsplan keine immissionsschutzfachlichen Festsetzungsinhalte.

Den Einwänden wird widersprochen. Der Bebauungsplan Einsbach „Badfeld“ wird von der Gemeinde im Regelverfahren aufgestellt und mindestens 2 Mal für Dauer von mindestens 30 Tagen ausgelegt. Eine siedlungssplitterartige Entwicklung besteht nicht, da das Plangebiet sich sowohl im Norden als auch im Osten an bestehende Wohnbebauung angliedert und im Westen durch die Staatsstraße begrenzt wird. Die Regierung von Oberbayern hat in ihrer im Verfahren abgegebenen Stellungnahme keine Einwände gegen die Anbindung vorgebracht. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP Ziffer 3.3) werden berücksichtigt.

Der Betrieb auf Flurnummer 553 (Pferdehaltung) ist mindestens 160 m und der Betrieb auf Fl.Nr. 540 (Schaf-/Schweinehaltung) ca. 450 m entfernt. Die Begründung des Bebauungsplanes und die durch

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 21

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

die MTS GmbH durchgeführte Immissionsprognose (Anlage 2 zum Bebauungsplan) befassen sich ausführlich mit den immissionsschutzfachlichen Belangen. Auf dieser Grundlage kommt die Gemeinde zu dem Schluss, dass immissionsschutzfachliche Festsetzungen (z.B. fensterunabhängige Belüftung mit Frischluftansaugung) nicht notwendig sind.

Zu II.1 (Hof auf Fl.Nr. 553): *Der Einwender verweist in seiner Stellungnahme auf zwei Vorbescheidsanträge und merkt an, dass auf dem Hof auf Fl.Nr. 553 seit jeher Rinder- und später Pferdehaltung betrieben wird, der Hof sich im Ausbau befindet und die Zahl der Pensionspferde aufgestockt werden soll.*

Der Gemeinde liegt ein Bescheid des Landratsamtes vom 05.08.2016 vor. Demnach besteht auf dem Hof auf Fl.Nr. 553 Wohnnutzung und wurde zudem ein Umbau mit 3 weiteren Wohnungen genehmigt. 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. Auf dieser Grundlage geht die Gemeinde zunächst davon aus, dass auf die Bebauungsplanung 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 bzw. zwischenzeitlich fertig gestellt und die Wohnungen vermietet wurden, konnte die Gemeinde nicht damit rechnen, dass eine Wiederaufnahme der Landwirtschaft geplant sei.

Dennoch wurde eine Erweiterung der Pferdehaltung durch die von der Gemeinde beauftragte Modern Testing Services (Germany) GmbH untersucht. Dabei wurden verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten an den Hofstellen Fl.Nrn. 553 und 540 berechnet. Es wurde jeweils eine Aufstockung von 6 auf 8 Pferde angenommen, entsprechend dem Bauantrag BV200757. Das Landratsamt Dachau hält den Vorbescheidsantrag zur Aufstockung um 14 Pferde für nicht genehmigungsfähig, mit dem Verweis auf die vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nicht bestätigte landwirtschaftliche Privilegierung. Daher geht die Gemeinde davon aus, dass diese Tierzahl nicht genehmigungsfähig ist.

In der Bauvoranfrage BV200255 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 oder -minderung sind aus den Plänen nicht ersichtlich.

Auch würde der bisher angedachte Standort im Norden der Flurnummer 553 die Bestandsbebauung (Selacher Weg Nr. 5) beeinträchtigen und wäre daher abzulehnen. Aus fachlicher Sicht des AELF wäre die Anordnung der Festmistlagerstätte 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 (Hof auf Fl.Nr. 540): *Der Einwender benennt in seiner Stellungnahme eine Anzahl von 400 bis 450 Mastschweinen und 150 Saugferkeln, die er am Hof auf Fl.Nr. 540 halte. Durch die dafür erforderliche Futtererzeugung, Futterlieferungen, Erntearbeiten und das nächtliche Verladen der Mastschweine käme es zu schalltechnisch nennenswerten Einwirkungen auf die Umgebung. Darüber hinaus wird auf einen Nutzungsänderungs- und Erweiterungsantrag (BV200762) verwiesen, der die Erhöhung der Tierzahl um 100 Muttersauen zum Inhalt habe.*

Zu den genehmigten Tierzahlen:

Die Nennung der Tierzahlen kann von der Gemeinde nicht nachvollzogen werden. Nach Kenntnisstand der Gemeinde ergibt sich der aktuell genehmigte Tierbestand aus den bestehenden Genehmigungen (BV 0271/89, Genehmigung von 1992; BV 960552 mit Urteil vom 12.02.1998 und Gerichtsgutachten (Dr. Dieter Wenzel, zu Az. M 11 K 97.714) aus dem Jahr 1998; BV 940401)). Demnach hat der Landwirt für den Standort auf Fl.Nr. 540 eine Genehmigung für die Haltung von 360 Mastschweinen (im Zeitraum von 8 Monaten im Jahr), durchschnittlich 320 Mutterschafen, 224 Mastlämmern und Jungschafen sowie 146 Ferkel.

Zur Klärung hat die Gemeinde ein Geruchsgutachten bei der Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegeben. Das Gutachten in der Fassung vom 20.05.2021 (Anlage 2 des Bebauungsplanes) kommt zu dem Ergebnis, dass die durch den genehmigten Tierbestand verursachte Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Einsbach „Bad-

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 22

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

feld“ unter 6,1 % liegt. Nach Ansicht der Gemeinde schränkt die Umsetzung der Bauleitplanung also den genehmigten Bestand des Landwirtes nicht ein.

Der Einschätzung im Gutachten von Müller-BBM in der Fassung vom 25.01.2021, dass im Bereich der Bauleitplanung ein Immissionswert von bis zu 0,15 (15 % der Jahresstunden) für Dorfgebiete angesetzt werden kann, wird zugestimmt. Gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL nach Nr. 3.1 sind in begründeten Einzelfällen 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 zum Wohngebiet verfahren werden. In Abhängigkeit vom Einzelfall können Zwischenwerte bis maximal 15 % zur Beurteilung herangezogen und als zumutbar angenommen werden (siehe auch GIRL Nr. 5).

Die Gemeinde Sulzemoos sieht das Heranziehen eines Zwischenwertes im vorliegenden Fall als angemessen an. Der Ortsteil ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Dorfgebiet ausgewiesen (vgl. Abb. 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 „Einsbach - Badfeld“ liegt im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, zwar angrenzend an bestehende Wohnbebauung, jedoch vorbelastet durch landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld.

Dort befinden sich sowohl der Hof auf Fl.Nr. 540 (Schafhaltung, teilweise Schweinehaltung), der Hof auf Fl.Nr. 553 (Pferdehaltung) 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, nordwestlich 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 Einsbach „Badfeld“ 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 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“*.

Im Umkreis des Plangebietes ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 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.

Zur beantragten Erweiterung:

Eine Erhöhung um sogar mehr als 100 Mastschweine wird im aktualisierten Gutachten der Modern Testing Services (Germany) GmbH vom 20.05.2021 berücksichtigt (vgl. auch Abwägung zu **III. 2b**). Diese Erweiterung steht nach Ansicht der Gemeinde Sulzemoos nicht im Widerspruch zu den gemeindlichen Bauleitplanungen.

Zu den schalltechnischen Einwirkungen:

Die Gemeinde hat das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, mit einer Stellungnahme zum vom Hof auf Fl.Nr. 540 (rund 450 m entfernt) und Hof auf Fl.Nr. 553 (rund 160 m entfernt) ausgehenden Lärm beauftragt. Gemäß dieser besteht keine Beeinträchtigung der im gegenständlichen Bebauungsplan geplanten Wohnbebauung.

Zitat Stellungnahme: „Aus der Sicht des Lärmschutzes besteht für landwirtschaftlichen Hofstellen die Besonderheit, dass die auf Gewerbelärm zugeschnittene TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gerade nicht gilt. Nach Nr. 1 Abs. 2 Buchst. c TA Lärm sind nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen wegen der besonderen Privilegierung der Landwirtschaft ausdrücklich vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen. Da Betriebe der Landwirtschaft im Hinblick auf ihren Standort beschränkt sind und lediglich im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder in Dorfgebieten (§ 5 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) errichtet werden dürfen, sind dort die mit ihnen einhergehenden Immissionen gerade auch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots von benachbarten Nutzungen grundsätzlich hinzunehmen. Dies kommt etwa in der Formulierung der „vorrangigen Rücksichtnahme“ in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zum Ausdruck, die sich gerade auch auf den Immissionsschutz bezieht und in erhöhtem Maß die Standortsicherheit der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleisten soll. Die von landwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen sind daher auch in Bezug auf Lärm (Tiergeräusche, Lärm von Maschinen sowie Be- und Entlüftungsanlagen) gebietstypisch und daher in der Regel nicht als unzulässige Störung der in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten Wohnnutzung anzusehen.

Die Zumutbarkeit der von den landwirtschaftlichen Hofstellen hervorgerufenen Lärmimmissionen ist daher nicht zwingend anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beurteilen. Soweit die TA Lärm dennoch zur Beurteilung von landwirtschaftlichen Geräuschen, soweit diese ihrer Art nach gewerblichen Emissionen entsprechen (z.B. für betriebliche Maschinen oder für Be- und Entlüftungsanlagen), in der Praxis zur Beurteilung landwirtschaftlich mitverursachter Lärmbelastungen herangezogen wird, erfolgt dies gerade nicht als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift auf Basis von § 48 BImSchG, sondern in Form der Anwendung einer gerade nicht strikt bindenden, sachverständig erstellten Erkenntnis- bzw. Orientierungshilfe.

Eine deshalb durchgeführte, überschlägige schalltechnische Berechnung der relevanten, technischen Lüftungsanlage des Schweinestalles auf dem Hof auf Fl.Nr. 540 (Gesamtschalleistungspegel LWA= 100 dB(A) mit 24- Stunden Betriebszeit) hat ergeben, dass auch in diesem Worst-Case- Szenario die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit von 40 dB(A) am geplanten Wohngebiet „Badfeld“ eingehalten werden können. Zur Tagzeit können, auch unter Berücksichtigung weiterer Emittenten, die um 15 dB(A) höheren Immissionsrichtwerte ebenfalls mit Sicherheit eingehalten werden. Wenn dennoch, wie in der Stellungnahme des Herrn Rechtsanwalts auf Seite 4 aufgeführt, Lärmimmissionen bei der Futterherstellung im Ortsteil Einsbach als „mächtig“ wahrgenommen werden, so entsprechen diese Arbeiten eben nicht dem Stand der Lärmbekämpfungstechnik oder sind nur subjektive Eindrücke ohne genaue Angaben von Pegelwerten.

Beim Hof auf Fl.Nr. 553 mit Pferdehaltung haben wir ebenfalls eine überschlägige Bewertung durchgeführt. Bei Wiehern eines Pferdes (Schalleistungspegel LWA = 90 dB(A), Einwirkzeit 5 Minuten in der lautesten Nachtstunde) können die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit am geplanten Bauvorhaben „Badfeld“ ebenfalls eingehalten werden. Die Arbeiten zur Tagzeit (Entmisten bzw. Entleeren der Dungele) führen auch nicht dazu, die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit zu überschreiten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange der beiden landwirtschaftlichen Betriebe aus der Sicht des Schallschutzes berücksichtigt sind und eine gerechte Abwägung der öffentlichen- und privaten Belange erfolgt ist.“

Zu II. 3 (Fl.Nr. 545): *In seiner Stellungnahme verweist der Einwender auf einen weiteren baurechtlichen Antrag zum Neubau eines Zuchtschweinestalls auf der Flurnummer 545.*

Angaben über die Gebäudegröße und den Standort dieses Vorhabens liegen der Gemeinde mit dem Antrag auf Vorbescheid vom 01.03.2018 (BV180162) vor. Angaben über die konkret geplanten Tierzahlen liegen der Gemeinde erst seit Übermittlung des Gutachtens von Müller-BBM am 12.04.2021 als Anlage zu dieser Stellungnahme vor.

Im Müller-BBM Gutachten werden die Erweiterung des Schweinestalls auf Fl.Nr. 540 und der Neubau des Schweinestalls auf Fl.Nr. 545 als Alternativen/Planvarianten beschrieben, wenngleich beide Stallvorhaben denkbar seien.

Bisher ist die Lage des Stalls etwa 90 m südlich der Straße „Weiherweg“ vorgesehen. Eine Positionierung im südlichen Bereich der Flurnummer 545 wurde vom Landwirt in einem Gespräch mit der Gemeinde nicht ausgeschlossen. Verschiebe man den geplanten Neubau samt der im Müller-BBM Gutachten errechneten Geruchswolke um etwa 100 Meter nach Süden, ist anzunehmen, dass dies zu Emissionswerten von durchgehend unter 15 % im Bereich des Plangebietes „Einsbach - Badfeld“ führen würde (vgl. Müller-BBM Gutachten, Abb. 33). Dies sogar unter der Maßgabe, dass alle drei Erweiterungen auf den Fl.Nrn. 540, 545 und 553 umgesetzt würden.

Jedoch wird ein Zuchtschweinestall auf der Fl.Nr. 545, Gemarkung Einsbach, von der Gemeinde abgelehnt. Durch die Fokussierung auf die Erweiterung des bestehenden Betriebs auf der Flurnummer 540, kann ein neuer Emissions-Standort an anderer Stelle vermieden werden. Auch ist davon auszugehen, dass ein An- und Ausbau des bestehenden Schaf-/Schweinehaltungsbetriebs eine sinnvollere und effizientere Bewirtschaftung ermöglicht als ein zusätzlicher, entfernter gelegener Stall, der zudem verkehrlich und technisch kostenintensiv neu erschlossen werden muss.

Im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine Zersiedlung der Landschaft abzulehnen. Da jeder Standort durch Betriebswohnen langfristig ein Ansatz für eine Splittersiedlung im Außenbereich werden kann, wie schon das Beispiel der Pferdehaltung auf Fl.Nr. 553 zeigt, ist es Ziel der Gemeinde Sulzemoos, auch entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, den Fokus auf die Erweiterung des bestehenden Betriebs zu legen. Dies gilt insbesondere, solange noch keine derart konkreten Planungsabsichten für die Notwendigkeit zweier Standorte für Schweinehaltung belegt werden konnten, die sich gegen die städtebaulichen Ziele der Gemeinde durchsetzen können. Im Gegenteil, so hat der Landwirt den Bauantrag zur Erweiterung der Tierhaltung auf der Flurnummer 540 zwischenzeitlich zurückgezogen, was dafür spricht, dass er de facto nur einen Standort für seine Schweinehaltung benötigt bzw. anstrebt.

Zu II. 4 (Gutachten und Stellungnahme Müller-BBM): *Der Einwender wendet in seiner Stellungnahme ein, dass der Planumgriff für das Baugebiet Einsbach „Badfeld“ innerhalb des Einwirkbereiches der Geruchsauswirkungen und der schalltechnischen Vorgänge der Betriebserweiterungen liegt. Dagegen würden die bestehenden Siedlungsflächen durch die baurechtlichen Vorgaben nicht beeinträchtigt. Bezug genommen wird dabei auf das Gutachten von Müller-BBM in der Fassung vom 25.01.2021.*

Gemäß der Abbildung 33 der immissionsschutzfachlichen Bewertung des Büros Müller-BBM vom 25.01.2021 würde die Umsetzung aller drei Vorhaben (Erweiterung der Schweinehaltung auf Fl.Nr. 540, Erweiterung der Pferdehaltung auf Fl.Nr. 553, Neubau der Schweinehaltung auf Fl.Nr. 545) dazu führen, dass bereits im Bestand die Geruchsstundenhäufigkeiten pro Jahr überschritten werden. So ergeben sich in der Gartenstraße 2 (Fl.Nr. 155/2) am Hauptgebäude Geruchsstundenhäufigkeiten pro Jahr von 16 %. Entgegen der Behauptung werden also bereits die bestehenden Siedlungsflächen beeinträchtigt. Der Umsetzung aller drei Vorhaben stünde demnach die Bestandsbebauung entgegen.

Die vom Büro Müller-BBM abgegebene kritische Bewertung in der Fassung vom 26.03.2021 zum Gutachten der Modern Testing Services (Germany) GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die darin enthaltenen Anmerkungen werden berücksichtigt und das Geruchsgutachten der MTS (Germany) GmbH angepasst. Folgende Punkte/Anmerkungen werden nicht übernommen, was wie folgt begründet wird:

Punkt 3.2.1 (Berücksichtigte Betriebe): Es gibt die Möglichkeit, weiter entfernte Hofstellen über die sogenannte Abstandsregel nicht in die Ausbreitungsrechnung mitaufzunehmen (Vorgehensweise nach Bayer. Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“, z.B. bei Ortsgebieten mit bäuerlicher Rinderhaltung um Ortsüblichkeit besser zu berücksichtigen). So umgesetzt auch im Gutachten von Müller-BBM in der Fassung vom 25.01.2021. Die MTS (Germany) GmbH hat zusätzliche Betriebe (Hofstellen Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5, vgl. Abb. 2 im Gutachten in den Fassungen vom 22.02.2021 und 20.05.2021) aufgenommen. Dies wurde seitens des Landratsamtes Dachau nicht bemängelt und zur Revision eine weitere Hofstelle (Flurnummer 1) gefordert. Somit wurden alle Betriebe im Beurteilungsgebiet berücksichtigt. Der Einflussbereich der zusätzlich aufgenommenen Rinderställe im Dorfkern (Hofstellen 3 bis 5) wirkt sich gemäß Abb. 7 im Gutachten nicht auf die neuen Baugebiete aus.

Punkt 3.2.3 (Emissionszeiten): Die zeitliche Charakteristik für die variablen Emissionen wird in Tabelle 6 und in Anhang 3 bis 6 unter „Daten“ beschrieben. Eine zusätzliche .log-Datei liegt vor, wird aber im Gutachten nicht im Anhang dargestellt, da die Beschreibung im Gutachten ausreichend ist.

Punkt 3.2.7 (Beurteilung der Ergebnisse): In Kapitel 2.1 finden sich Ausführungen zu den Immissionswerten der GIRL und zu Zwischenwerten. Die Einordnung der Ergebnisse erfolgt in Kapitel 7 „Zusammenfassung“. Als unabhängiges Gutachterbüro erstellt die Modern Testing Services (Germany) GmbH ein Fachgutachten und nimmt keine „Bewertung“ von Ergebnissen vor. Dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Punkt 4 (Abschließende Bewertung): Die Aufnahme eines Alternativszenarios mit einem Zuchtschweinestall auf der Flurnummer 545 ist nicht Bestandteil des Auftrages der Gemeinde. Stattdessen wurden in der Revision des Gutachtens die Berechnung verschiedener Erweiterungsmöglichkeiten beauftragt.

Zu III. 1: *Der Einwender äußert in seiner Stellungnahme den Vorwurf, die Bauleitplanung für den Bebauungsplan Einsbach „Badfeld“ wäre nicht erforderlich und es handele sich um einen Etikettenschwindel. Zudem handele es sich um eine Gefälligkeitsplanung für konkrete Einzeleigentümer. Die dargelegte Motivation für die Bauleitplanung könne nicht überzeugen.*

Der Vorwurf, die Planung sei ein Etikettenschwindel, wird zurückgewiesen. Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 BauNVO lautet:
„Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.“

Im Plangebiet „Einsbach - Badfeld“ werden neben Wohngebäuden (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 (teilweise)) zugelassen. In reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO sind diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Außerdem können ausnahmsweise Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. In reinen Wohngebieten sind diese unzulässig. Somit ist die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

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

Der Vorwurf, es handele sich um eine Gefälligkeitsplanung und diese sei nicht erforderlich, wird ebenfalls zurückgewiesen. Auch das Landratsamt Dachau hat bezüglich der Erforderlichkeit der Planung keine Einwände erhoben. Die Begründung des Bebauungsplanes wird unter Ziffer 3.5 (und die Begründung der Flächennutzungsplanänderung unter Ziffer 2.3) um Angaben zu im gesamten Gemeindegebiet noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete ergänzt. Die Reserveflächen werden dem konkreten Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung gegenübergestellt. Ebenfalls Beachtung findet der durch derzeit in Aufstellung befindlichen Bauleitplanverfahren geschaffene Wohnraum.

Zu III. 2 (Anbindung): *Der Einwender stellt die Anbindung des Plangebietes Einsbach „Badfeld“ an den Ortsteil Einsbach in Frage.*

Nach Ansicht der Gemeinde ist Anbindung gewährleistet. Das Plangebiet gliedert sich sowohl im Norden als auch im Osten an bestehende Wohnbebauung an und wird im Westen durch die Staatsstraße begrenzt. Die Regierung von Oberbayern hat in ihrer im Verfahren abgegebenen Stellungnahme keine Einwände gegen die Anbindung vorgebracht. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP Ziffer 3.3) werden berücksichtigt.

Zu III. 3a (Eigentumsgewährleistung, Heranrückende Bebauung, Erweiterungsabsichten, Entwicklungsmöglichkeiten): *Der Einwender begründet in seiner Stellungnahme einen Verstoß gegen das Abwägungsgebot. Die Gemeinde habe in ihrer Abwägung die Eigentumsgewährleistung, die Heranrückende Bebauung sowie die Erweiterungsabsichten des Einwenders und die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes zu bewerten und zu gewichten.*

Der Vorwurf, dass der Entwurf des Bebauungsplanes die bestehenden Hofstellen verkennt, wird zurückgewiesen. Ebenso der Vorwurf, 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. Im Rahmen der Abwägung 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).

Die Erstellung eines immissionsschutzfachlichen Gutachtens und die Interpretation der daraus abgeleiteten Erkenntnisse sowie die umfassende Behandlung der berührten Belange in der Begründung zum Bebauungsplan zeigen, dass sich die Gemeinde ausführlich mit der Thematik auseinandergesetzt hat. Dies schließt auch die Erweiterungsabsichten/ Entwicklungsmöglichkeiten des Einwenders ein, die gutachterlich durch die Modern Testing Services (Germany) GmbH untersucht wurden.

Die Tatsache, dass landwirtschaftliche Hofstellen in der Umgebung des Plangebiets vorhanden sind, ist bekannt und wurde/wird in die Abwägung eingestellt. Die Eigentumsgewährleistung wird erkannt. Die Belange des Einwenders, insbesondere sein grundgesetzlich geschütztes Recht einen eingerichteten und ausgeübten landwirtschaftlichen Betrieb auch weiterhin betreiben und erweitern zu können, wurden/werden in die Abwägung eingestellt (vgl. Begründung zum Bebauungsplan). Dieses Recht kann der Einwender aber nicht uneingeschränkt reklamieren. Seine Erweiterungsabsichten sind nur insoweit zu berücksichtigen als dass sie maßvoll und vernünftig erscheinen. Aus der Möglichkeit, dass die Gemeinde nicht vollumfänglich im Sinne einer privaten Einwendung entscheidet, kann noch keine fehlerhafte Abwägung gefolgert werden.

Von Seiten der Gemeinde bestehen hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange. Diese werden in der Begründung des Bebauungsplanes unter Ziffer 3.5 und in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung unter Ziffer 2.3 noch deutlicher dargestellt und nachgewiesen. Auf Grund mangelnder Flächenreserven im Innenbereich verbleibt nur eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen, um den dringenden Bedarf an Wohnraum zu decken.

Die Gemeinde hält die gegenständliche Bauleitplanung für zumutbar, da dadurch der landwirtschaftliche Betrieb im Bestand nicht eingeschränkt wird und eine Erweiterung unter Berücksichtigung des Gebotes gegenseitiger Rücksichtnahme nach wie vor möglich ist. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wird gewahrt.

Die Erweiterungsabsichten des betroffenen Landwirtes gemäß den Bauanträgen/Anträgen auf Vorbescheid können zu immissionsschutzfachlichen Konflikten führen, sollten auf sowohl der Fl.Nr. 540 als auch der Fl.Nr. 545 Schweinehaltung, umgesetzt werden. Dem widerspricht jedoch das Zurückziehen des Bauantrags auf Fl.Nr. 540, woraus geschlossen werden kann, dass tatsächlich nur ein Standort notwendig ist. Ein Umsetzen aller vorgenannter Vorhaben zur Tierhaltung auf den Fl.Nr. 553, 540 und 545 ist allenfalls nur denkbar, wenn von Seiten des Einwenders emissionsmindernde Maßnahmen umgesetzt werden. Durch die Aufstellung der Bauleitplanungen wird keine erhebliche Erhöhung der Anforderungen und des Umfangs an emissionsmindernden Maßnahmen ausgelöst. Unter Berücksichtigung des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes kann vom Landwirt erwartet werden, technische Maßnahmen zur Emissionsminderung im Rahmen des Zumutbaren umzusetzen.

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 Gemeinde hält auch deswegen an der Planung fest.

Zu III. 3b: *Der Einwender weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Gemeinde seit dem Bebauungsplan „Am Seelacher Weg“ Kenntnis von den Belangen des Einwendungsführers erlangt hat. Dabei sei die Gemeinde der fehlerhaften Auffassung, nur die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung beachten zu müssen.*

Die erlassene Veränderungssperre sei in diesem Zusammenhang aus Gründen der Verzögerung und Verhinderung der Erweiterungsabsichten des Landwirtes erlassen worden.

Da dem Einwendungsführer nur die genannten Flurstücke für seine betriebliche Erweiterung zur Verfügung stünden, hätten die Bauleitplanverfahren eine existenzgefährdende Wirkung.

Entgegen den Einwendungen betrachtet die Gemeinde Sulzemoos in umfassender Weise auch die Erweiterungsabsichten des Landwirts. Zur Ermittlung der Geruchsbelastung für die Bauleitplanungen hat die Gemeinde eine Immissionsprognose bei der Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegeben. Das Gutachten in der Fassung vom 20.05.2021 (vgl. Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan Einsbach „Badfeld“) analysiert sowohl den genehmigten Zustand als auch verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten.

Alle Verfahren werden dabei in ihrer Gesamtheit betrachtet. Erweiterungsabsichten, die bereits an der vorhandenen Bebauung scheitern, müssen nicht berücksichtigt werden, da sie nicht umsetzbar wären. Bei den Erweiterungsabsichten legt die Gemeinde auch zu Grunde, dass auch der Landwirt zur Rücksichtnahme verpflichtet ist und – im zumutbaren Rahmen – emissionsmindernde Maßnahmen zu Gunsten der neu entstehenden Wohnbebauung umsetzen kann und muss. Die Erweiterungen sollen nicht verhindert, sondern, das Rücksichtnahme- und Konfliktbewältigungsgebot beachtend, ermöglicht werden.

Das Geruchsgutachten der Modern Testing Services (Germany) GmbH wurde überarbeitet, unter Hinzuziehen der vorgelegten Stellungnahme von Müller-BBM. Es wurde dann den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt und in die Abwägung eingestellt. Die Berechnung ermittelte bestimmte Geruchsstundenhäufigkeiten in % pro Jahr im Nahbereich auf den Plangrundstücken. Nach der Überarbeitung liegen die Immissionswerte im genehmigten IST-Zustand für das Plangebiet Einsbach „Badfeld“ unter 6,1 %. Die Umsetzung der Bauleitplanung schränkt also den genehmigten Bestand des Landwirtes folglich nicht ein.

Zusätzlich zum IST-Zustand wurden drei Erweiterungsmöglichkeiten (A, B und C, vgl. Gutachten der MTS (Germany) GmbH vom 20.05.2021) für die Hofstellen auf den Fl.Nrn. 540 und 553 berechnet. Für die Erweiterung A wurde eine bauliche Veränderung zu einem Schweinestall mit Auslaufbuchten auf der Fl.Nr. 540 sowie ein höherer Tierbestand an Pferden auf der Fl.Nr. 553 berücksichtigt. Für die Erweiterungen B und C wurden zusätzlich zur Erweiterung A der Tierbestand auf der Fl.Nr. 540 erhöht. Bei allen Erweiterungsszenarien lagen die Geruchsimmissionswerte bei höchstens 15,1 % (im Bereich des Plangebietes „Am Selacher Weg, Nr. 2“) und lediglich bei 6,3 % im Bereich des Plangebiets „Badfeld“. Innerhalb dieser Erweiterungsmöglichkeiten besteht noch ein variabler Gestaltungsspielraum durch den Betreiber. Die Gemeinde ist daher weiterhin der Ansicht, dass sich sowohl die Bauleitplanung als auch die betriebliche Erweiterung des Einwenders verträglich miteinander vereinbaren lassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Landwirtschaft Süd/West“ mit der dazugehörigen Veränderungssperre dient nicht dem Ziel einer Verzögerungs- oder Verhinderungsplanung. Wie in der Bekanntmachung zum Erlass der Veränderungssperre „Landwirtschaft Süd/West“ ausgeführt, ist es Planungsziel der Gemeinde Sulzemoos die ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten des Einwenders zu sichern. Gleichzeitig sollen die Erweiterungen in Einklang gebracht werden mit dem Schutzanspruch der dort bestehenden Bebauung und den Bauleitplanungen bzw. den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Ein konkreter Handlungsbedarf besteht, da alle drei geplanten Standorte des Einwenders immissionsschutzrechtliche Belange bestehender und geplanter Wohnbebauung tangieren. Die vorhandenen und potentiellen Emissionen sollen quantifiziert und beurteilt werden. Verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung der Erweiterungen ergeben sich u. A. hinsichtlich der konkreten Lage der Ställe und Dungstellen auf den jeweiligen Grundstücken, der Tieranzahl und Tierart sowie der möglichen emissionsmindernden (baulichen) Maßnahmen.

Die Gemeinde erachtet den durch die Erweiterungen der Tierhaltungsbetriebe betroffenen Siedlungsbereich als derart hochwertig und bedeutend an, 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.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß der Abwägung.
Ziffer 2.3 der Begründung wird um Ausführungen zu Reserveflächen und zum Flächenbedarf ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.2 Erweiterung des Änderungsbereichs**Sachverhalt:**

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wird bisher parallel zum Bebauungsplan „Badfeld“ aufgestellt.

Nachdem der Bebauungsplan Einsbach „Am Weiherweg“ nun ebenfalls im Regelverfahren fortgeführt werden muss, wird die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes um diesen Bereich erweitert.

Beschluss:

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wird um den Bereich des Bebauungsplans Einsbach „Am Weiherweg“ erweitert.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit, und § 4 Abs. 1 BauGB, Beteiligung der Behörden, Kenntnis.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos billigt den Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 05.07.2021.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erneut durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2 Bebauungsplan Einsbach "Badfeld"**2.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen****Sachverhalt:**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.03.2021 - 12.04.2021 statt.

A. Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange, Eingang und Art der Stellungnahme

Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern/ Höhere Landesplanungsbehörde	Einwände	22.03.2021
2	Regionaler Planungsverband	Keine Stellungnahme	
3.1	Landratsamt Dachau, Untere Bauaufsichtsbehörde (Rechtliche Belange)	Einwände	31.03.2021
3.2	Landratsamt Dachau, Geoinformation	Einwände	10.03.2021

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 29

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

3.3	Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft	Einwände	19.03.2021
3.4	Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde	Einwände	07.04.2021
3.5	Landratsamt Dachau, Untere Immissionsschutzbehörde, Technischer Umweltschutz	Einwände	31.03.2021
		Einwände	28.04.2021
4	Autobahndirektion	Keine Stellungnahme	
5	Staatliches Bauamt Freising	Einwände	30.03.2021
6	Wasserwirtschaftsamt München	Einwände	24.03.2021
7	Bayerischer Bauernverband	Keine Stellungnahme	
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Hinweise	12.04.2021
9	Vermessungsamt Dachau	Keine Stellungnahme	
10	Bund Naturschutz	Keine Stellungnahme	
11	Landesbund für Vogelschutz	Keine Stellungnahme	
12	Kreisheimatpfleger	Keine Stellungnahme	
13	Telekom	Hinweise	19.05.2021
14	Landesamt für Denkmalpflege	Einwände Hinweise	25.03.2021 02.06.2021
15	Deutsche Bahn AG	Hinweise	19.04.2021
16	Bayernwerk Netz GmbH Unterschleißheim	Hinweise	09.03.2021
17	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach	Hinweise	01.04.2021
18	Evangelische Kirche	Keine Stellungnahme	
19	Katholische Kirche	Keine Einwände	31.03.2021
20	Industrie und Handelskammer	Keine Einwände	24.03.2021
21	Handwerkskammer	Hinweise	12.04.2021
22	Kreisbrandrat	Hinweise	08.03.2021
23	Amt für ländliche Entwicklung	Keine Stellungnahme	
24	Gemeinde Odelzhausen	Keine Stellungnahme	
25	Gemeinde Schwabhausen	Keine Einwände	26.03.2021
26	Gemeinde Erdweg	Keine Einwände	17.03.2021
27	Gemeinde Maisach	Keine Stellungnahme	
28	Gemeinde Bergkirchen	Keine Einwände	26.03.2021
29	Gemeinde Egenhofen	Keine Einwände	12.04.2021
Öffentlichkeit			
Bürger 1, Rechtsanwalt in Vertretung		Einwände	12.04.2021
Bürger 2		Einwände	12.04.2021
Bürger 3		Einwände	11.04.2021

B. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht berührt sind.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 30

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
2	Regionaler Planungsverband	Keine Stellungnahme	
4	Autobahndirektion	Keine Stellungnahme	
7	Bayerischer Bauernverband	Keine Stellungnahme	
9	Vermessungsamt Dachau	Keine Stellungnahme	
10	Bund Naturschutz	Keine Stellungnahme	
11	Landesbund für Vogelschutz	Keine Stellungnahme	
12	Kreisheimatpfleger	Keine Stellungnahme	
18	Evangelische Kirche	Keine Stellungnahme	
19	Katholische Kirche	Keine Einwände	31.03.2021
20	Industrie und Handelskammer	Keine Einwände	24.03.2021
23	Amt für ländliche Entwicklung	Keine Stellungnahme	
24	Gemeinde Odelzhausen	Keine Stellungnahme	
25	Gemeinde Schwabhausen	Keine Einwände	26.03.2021
26	Gemeinde Erdweg	Keine Einwände	17.03.2021
27	Gemeinde Maisach	Keine Stellungnahme	
28	Gemeinde Bergkirchen	Keine Einwände	26.03.2021
29	Gemeinde Egenhofen	Keine Einwände	12.04.2021

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.1 Stellungnahme Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 22.03.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Als Begründung für den Bedarf der vorliegenden Neuausweisung wird in den Planunterlagen lediglich lapidar darauf verwiesen, dass der Gemeinde im Ortsteil Einsbach keine Flächen zur Verfügung stünden. Um jedoch sicherzustellen, dass das Ziel der vorrangigen Innenentwicklung (LEP 3.2 (Z)) entsprechend beachtet sowie den Erfordernissen zum Flächensparen (LEP 3.1 (G), RP 14 B II G 1.2, RP 14 B II Z 2.2) ausreichend Rechnung getragen wurde, ergibt sich die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Bedarf einer Flächenneuanspruchnahme unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Hierzu sind die im gesamten Gemeindegebiet noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete zu erfassen und dem berechneten Flächenbedarf gegenüberzustellen. Hierbei wären auch die weiteren, derzeit in unterschiedlichen Bauleitplanverfahren zur Ausweisung vorgesehenen Flächen mit einzubeziehen.

Zu den Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen kann auf die Auslegungshilfe des StMWi verwiesen werden. Diese wurde an alle Gemeinden versandt und ist im Internet unter

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 31

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/AH_Bedarfsnachweis.pdf veröffentlicht.

Zudem sollte, angesichts der geplanten, relativ flächenintensiven Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern, in Hinsicht auf die Erfordernisse zum Flächensparen eingehend geprüft werden, ob nicht doch, entgegen der Ausführungen in der Begründung, verdichtete Siedlungsformen zugelassen werden könnten.

Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist gem. RP 14 B II Z 3.1 Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung. Daher bitten wir die Planunterlagen um entsprechende Aussagen hinsichtlich einer ÖPNV-Anbindung zu ergänzen.

Ergebnis: Nur bei entsprechender Beachtung der genannten Punkte können die Planungen ggf. mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Hinweis: Wir möchten Sie bitten, bei Beteiligung der höheren Landesplanungsbehörde als Träger öffentlicher Belange (z.B. im Rahmen von Bauleitplanverfahren) per Email, zukünftig in jedem Fall unsere Funktions-Email-Adresse (raumordnung.region10.14@reg-ob.bayern.de) zu verwenden. Damit kann auch bei geänderten Zuständigkeiten, Urlaub, Krankheit etc. sichergestellt werden, dass wir von dem entsprechenden Vorgang rechtzeitig Kenntnis erlangen.

Abwägung:

Zur Flächenneuanspruchnahme: Ziffer 3.5 der Begründung wird um Angaben zu im gesamten Gemeindegebiet noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete ergänzt. Die Reserveflächen werden dem konkreten Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung gegenübergestellt. Ebenfalls Beachtung findet der durch derzeit in Aufstellung befindlichen Bauleitplanverfahren geschaffene Wohnraum.

Darüber hinaus hat die Gemeinde beim Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München eine Baurechtserhebung in Auftrag gegeben.

Zu verdichteten Siedlungsformen: Die Gemeinde ist sich den Erfordernissen des Flächensparens bewusst und sieht daher kleine Grundstücksgrößen und neben Einzel- auch Doppelhäuser vor. Bereits vorliegende Anfragen in sehr großer Anzahl insbesondere aus dem Gemeindegebiet nach Grundstücken beziehen sich bisher ausschließlich auf Einzel- und Doppelhäuser. Die Gemeinde will dieser Nachfrage entsprechen.

Dabei werden Interessenten auch andere Wohnformen angeboten. So sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wiedenzhausen Süd“ im Ortsteil Wiedenzhausen auch ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen vor. Es ist Absicht der Gemeinde, zuerst diese Wohnungen zu vergeben, bevor weitere Mehrfamilienhäuser geplant und errichtet werden.

Zur verkehrlichen Erreichbarkeit: Die verkehrliche Erreichbarkeit wird unter Ziffer 4.2 „Erschließung“ der Begründung beschrieben. Dort finden sich Informationen zu den Buslinien, die den Teilort bedienen.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung. Ziffer 3.5 der Begründung wird um Ausführungen zu Reserveflächen und zum Flächenbedarf ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.2 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 31.03.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

1. Es wird empfohlen dem Bebauungsplan eine Präambel anzufügen.
2. Es wird empfohlen bei den jeweiligen Festsetzungen die Rechtsgrundlage zu benennen.
3. In der Begründung zu den Festsetzungen wird ausgeführt, dass auch Beherbergungsbetriebe nicht zulässig sein sollen. Eine entsprechende Festsetzung fehlt jedoch. Falls dies dem Willen der Gemeinde entspricht, ist dies noch in die Festsetzungen aufzunehmen.
4. Rein vorsorglich wird auf § 18 Abs. 1 BauNVO hingewiesen. Das bedeutet im vorliegenden Fall konkret, dass auf Punkte oder Ebenen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, nicht Bezug genommen werden kann, z.B. nicht auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens und auch nicht auf der Schnittlinie der Außenwände eines Gebäudes mit der Geländeoberfläche (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Komm. zur BauNVO, § 18, RdNr. 3 m.w.N.). Den dargestellten Anforderungen genügt die bisherige Festsetzung des Bezugspunktes der Oberkante Rohboden im Erdgeschoss nicht, weil im Bebauungsplan nicht festgelegt ist, in welchem Verhältnis die Oberkante Rohfußboden zu einem festen Bezugspunkt im Bebauungsplan, wie z.B. der mittleren Höhe des Meeresspiegels oder der festgesetzten Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche steht.
5. Es wird empfohlen zu überprüfen, ob die Festsetzung 3.1.1 von einer Rechtsgrundlage gedeckt ist. Ob (§ 9 Abs. 1 Nr.1 Var. 2 i.V.m.) § 16 Abs. 5 BauNVO die Rechtsgrundlage für die getroffene Festsetzung ist, begegnet Zweifeln.

Teile von baulichen Anlagen sind sowohl übereinander liegende Teile wie Geschosse und Ebenen, als auch nebeneinander liegende wie Anbauten und Gebäudeflügel (Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, § 16 BauNVO, Rn. 44). Unter diese Definition und unter Zusammenschau mit der beispielhaften Aufzählung von Teilen baulicher Anlagen, lassen sich Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen nicht subsumieren. Allenfalls Wintergärten wären noch als hiervon umfasst anzusehen.

Für diese Auslegung des Begriffs „Teile baulicher Anlagen“ spricht auch der Vergleich mit einem anderen von der BauNVO verwendeten Begriff: Den des Gebäudeteils. Unter diesen Begriff sind beispielsweise Balkone sehr wohl zu subsumieren.

Wenn das gleiche Gesetz aber zwei unterschiedliche Begriffe verwendet, deutet dies auf eine Abweichung des Inhalts/ der zugrundeliegenden Definition hin. Im Sinne der Rechtssicherheit wird deswegen empfohlen zu überdenken, ob das mit dieser Festsetzung bezweckte Ziel nicht auch anderweitig erreicht werden kann.

6. Bei den Festsetzungen 3.2, 3.4 und 3.5 wird empfohlen die Wörter „z.B.“ zu streichen und stattdessen eine klare, eindeutig regelnde Formulierung zu treffen.
7. Die Regelung unter 3.6 sollte als eigene Nummer gefasst werden, da sie ihre Rechtsgrundlage in § 9 Abs.1 Nr.16 c BauGB findet.
8. Es wird empfohlen die Festsetzung 3.7 nicht unter „Maß der baulichen Nutzung“ zu treffen, sondern als eigenständige Nummer. Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.
9. Es wird empfohlen zu überprüfen, ob in 5.2. als Bezugspunkt wirklich die natürliche Geländeoberfläche gewählt werden soll. Dies ist im Hinblick auf § 18 Abs.1 BauNVO kritisch zu beurteilen, da die natürliche Geländeoberfläche nicht schon alleine gegen Veränderungen gesichert ist.
10. Auf § 2 a BauGB (Umweltbericht) wird hingewiesen.

Abwägung:

Zu 1 (Präambel): Der Bebauungsplan enthält eine Präambel. Diese befindet sich oben auf Seite 4 und führt die Bauleitplanungen auf, die der gegenständliche Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsreiches ersetzt.

Zu 2 (Rechtsgrundlagen): Die Titelseite der Satzung enthält einen Verweis auf die Rechtsgrundlagen. Weitere Erläuterungen sind Bestandteil der Begründung; diese werden noch ergänzt. Eine Zuordnung verschiedener Rechtsgrundlagen zu jeder einzelnen Festsetzung wird als nicht notwendig erachtet.

Zu 3: Ziffer 5.1 der Begründung wird mit den Festsetzungen in Übereinstimmung gebracht.

Zu 4 (Höhenbezug): Wie angekündigt werden Höhenbezugspunkte festgesetzt. Als Grundlage dient die zwischenzeitlich durchgeführte Geländevermessung.

Zu 5 (Teile baulicher Anlagen): Der § 16 Abs. 5 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, das Maß der baulichen Nutzung für „Teile baulicher Anlagen“ unterschiedlich festzusetzen. Diese Regelung beruht auf § 9 Abs. 3 BauGB, wonach Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden können (vgl. Fickert/ Fieseler § 16 Abs. 5 BauNVO, Rn 56). Teile baulicher Anlagen sind sowohl übereinander liegende Teile wie Geschosse, Ebenen, Dachflächen als auch nebeneinander liegende Teile wie Gebäudeflügel und Anbauten (vgl. Fickert/ Fieseler § 29 Abs. 5 BauNVO, Rn 60).

Aus dieser beispielhaften Aufzählung allein lässt sich jedoch nicht ableiten, dass nicht auch eine Differenzierung der in der gegenständlichen Satzung genannten Teile bauliche Anlagen (Außentreppen, Vordächer, Balkone, Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen) vorgenommen werden kann. Dies gilt umso mehr, als dass „sonstige Teile“ baulicher Anlagen für die gesonderte Festsetzung aufgeführt werden.

Der Begriff der baulichen Anlage ist ein bundesrechtlicher Rechtsbegriff. Er setzt sich zusammen aus „*einem verhältnismäßig weiten Begriff des Bauens und einem eingeschränkten Merkmal (möglicher) bodenrechtlicher Relevanz*“ aus (BVerwG, 31.08.1973, IV C 33.71; vgl. auch Jäde/ Dirnberger § 29 BauGB, Rn 10). Das Bauen definiert das BVerwG als das „*Schaffen von Anlagen [...], die in einer auf Dauer gedachten Weise künstlich mit dem Erdboden verbunden sind.*“ (vgl. Jäde/ Dirnberger § 29 BauGB, Rn 11). Dies trifft auf alle der genannten Teile baulichen Anlagen (Außentreppen, Vordächer, Balkone, Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen) zu.

Der Begriff des Gebäudeteils umfasst nach Fickert/ Fieseler (§ 23 BauNVO, Rn 13) sowohl Bauteile (z.B. Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Antrittsstufen, Abfallrohre, Dachvorsprünge...) als auch sonstige Gebäudeteile und Vorbauten wie Erker und Balkone. Er bezieht sich im § 23 BauNVO auf das geringfügige Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen. Zwar werden in diesem Zusammenhang beispielhaft auch Balkone genannt, nicht jedoch z.B. Terrassen. Es stellt sich daher die Frage wie genau und mit welcher städtebaulichen Relevanz die Begrifflichkeiten „Gebäudeteil“ und „Teile baulicher Anlagen“ voneinander unterschieden werden müssen. Darüber hinaus handelt es sich auch bei einem Gebäude um eine bauliche Anlage.

Ziel des § 16 Abs. 5 BauNVO ist es, dem Satzungsgeber durch horizontale und vertikale Gliederung zu ermöglichen, auf städtebauliche Anforderungen flexibel zu antworten und für eine städtebaulich sinnvolle Abwechslung zu sorgen (vgl. Rixner/ Biedermann/ Steger, § 16 Abs. 5 BauNVO, Rn 22). Im vorliegenden Fall werden durch die Differenzierung eine zu hohe Versiegelung und übermäßige Kubaturen der Hauptgebäude vermieden. Dies dient insbesondere auch dem Bodenschutz.

Zu 6: Der Einwendung wird gefolgt und die Wörter „z.B.“ bei den Ziffern A 3.2, A 3.4 und A 3.5 durch das Wort „hier“ ersetzt.

Zu 7: Die Festsetzung zur Anzahl der Wohnungen erscheint an der bisher gewählten Stelle in der Satzung inhaltlich sinnvoll untergebracht und soll daher dort verbleiben.

Zu 8: Der Einwendung wird gefolgt. Um auch in der Satzung eindeutig klarzustellen, dass es sich um eine Maßnahme zum Schutz vor Starkregen handelt, wird die Regelung unter Ziffer A 11 (neu) „Schutz vor Starkregen“ gefasst. Die Begründung, die bereits Erläuterungen dazu enthält, wird unter Ziffer 5.6.3 um einen Hinweis auf die Rechtsgrundlage ergänzt.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 34

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

Zu 9 (Bezug zur Geländeoberfläche): Das natürliche Gelände ist, in Form der Höhenlinien, der Planzeichnung zu entnehmen. Grundlage für die dargestellten Höhenlinien ist eine durchgeführte Vermessung.

Grundsätzlich gilt, dass weder zulässige noch unzulässige Aufschüttungen und Abgrabungen die Berechnung der Gebäudehöhen und Abstandsflächen verändern können. Dies kann höchstens dann hinterfragt werden, wenn sich die natürliche Geländeoberfläche bereits sehr lange in verändertem Zustand befindet.

Um den Sachverhalt klarzustellen, wird unter Ziffer A 5.2 der Hinweis „*Das natürliche Gelände ist der Planzeichnung zu entnehmen.*“ aufgenommen. Die Ziffer A 12.2 wird auf den Erdgeschoss-Rohfußboden bezogen, der über eine Höhenkote festgesetzt wird.

Zu 10: Der Umweltbericht wird bei der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Bestandteil der Planunterlagen.

Beschluss:

Den Einwendungen wird in Teilen entsprochen. Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.

Die Begründung wird um Erläuterungen zu den Rechtsgrundlagen ergänzt.

Ziffer 5.1 der Begründung wird mit den Festsetzungen in Übereinstimmung gebracht.

Es werden Höhenbezugspunkte festgesetzt.

In Ziffer A 3.1 werden die Worte „z.B. 140 m²“ gestrichen.

Die Festsetzung zum Schutz vor Starkregen wird unter Ziffer A 11 neu gefasst.

Unter Ziffer 5.2 wird auf das natürliche Gelände verwiesen. Die Ziffer A 12.2 wird auf den Erdgeschoss-Rohfußboden bezogen.

Der Umweltbericht wird erstellt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.3 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Geoinformation (GIS), Schreiben vom 10.03.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Planzeichnung:

Der Maßstab eines Bebauungsplanes ist so zu wählen, dass sein Inhalt zeichnerisch eindeutig festgesetzt werden kann. Im konkreten Fall sind die Maßketten und Beschriftungen teilweise nur sehr schwer lesbar. Zur Vermeidung von Missverständnissen bitten wir die Planausfertigung im Maßstab 1:500 (DIN A3) maßstabshaltig auszufertigen.

Bei der Ausfahrt ist die Freihaltung so genannter Sichtdreiecke im Hinblick auf die Staatsstraße zu berücksichtigen. Bitte um Ergänzung.

Im Bebauungsplan wurde eine 110 kV Freileitung dargestellt. Zusätzlich bitten wir die dazugehörigen Schutzstreifen beidseitig der Leitungssachse inkl. Bemaßung, sowie die Bezeichnung der Stromleitung und die Betreiberkurzbezeichnung zu beschriften.

Die Straßenbezeichnung „Brucker Straße“ ist bitte in der Kartengrundlage zu ergänzen.

Begründung:

Seite 9, Punkt 4.1, Absatz 3: Die Höhenangaben sind bitte zu korrigieren. Laut DGM 5 befindet sich der tiefste Punkt auf ca. 520,30 m ü. NN (im Nordosten des Plangebietes).

Allgemeiner Hinweis:

Künftig werden im GIS-Programm auch Baulinien, Baugrenzen, Flächen für Nebenanlagen und die Straßenbegrenzungslinien im Vektorformat erfasst und im GIS-Viewer allen berechtigten Nutzern (Gemeindeverwaltungen, Landratsamt) bereitgestellt.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 35

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

Um eine möglichst rechtssichere Darstellung der o.g. Planinhalte im GIS gewährleisten zu können bitten wir um die Bereitstellung des B-Planes nach Erhalt der Rechtskraft im Datenformat PDF und DXF.

Abwägung:

Zur Planzeichnung: Betroffene Maßketten und Beschriftungen werden verschoben, vergrößert oder farblich verändert, so dass die Leserlichkeit gewährleistet werden kann. Zu Gunsten der Leserlichkeit werden zu pflanzende Strauchgruppen dargestellt anstatt einer „Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern“. Auf die nahegelegene Ortsabrundungssatzung „Westlich der Brucker Str.“ und den nahegelegenen Bebauungsplanes „Geh- und Radweg Überacker – Einsbach“ wird nur noch in der Begründung verwiesen.

Die Sichtdreiecke werden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Schutzstreifen der 110 kV Freileitung werden inkl. Bemaßung sowie Betreiber und Bezeichnung der Stromleitung als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Straßenbezeichnung „Brucker Straße“ wird in der Kartengrundlage ergänzt.

Zur Begründung: Zwischenzeitlich wurde eine Vermessung durchgeführt. Die Höhenangabe in Ziffer 4.1 der Begründung wird entsprechend angepasst.

Zum Allgemeinen Hinweis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Den Einwendungen wird überwiegend entsprochen. Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.

Die Leserlichkeit der Planzeichnung wird verbessert.

Die Sichtdreiecke werden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Die 110 kV Freileitung wird bemaßt und beschriftet.

Die Straßenbezeichnung wird ergänzt.

Die Höhenangabe in Ziffer 4.1 der Begründung wird angepasst.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.4 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 19.03.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Aufgrund fehlender durchgängiger Bemaßung (insbesondere im Bereich der Gartenstraße) und nicht maßstäblich vorliegender Planzeichnungen ist nur die Benennung einzuhaltender Allgemeinbestimmungen möglich.

1. Mindestbreite mit Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen. Bei Verschwenkungen liegt ein erhöhter Platzbedarf vor (Nr. 2.3 DGUV Information 214-033).

2. Berücksichtigung der Schleppkurven und eingesetzte Sammelfahrzeuge

Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden (Nr. 2.4 DGUV Information 214-033).

Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i.d.R. 3-achsige Sammelfahrzeuge (mit gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 11 Meter sowie ein zulässiges Gesamtgewicht von 26 t aufweisen.

3. Sonstige Hinweise

Werden die vorgenannten Mindestanforderungen an Zufahrtswege nicht erfüllt, kann durch den Landkreis die Abholung der Sammelbehälter vor den anschlusspflichtigen Grundstücken nicht sichergestellt werden. In diesem Fall müssten die Mülltonnen an geeigneter Stelle am Fahrbahnrand der mit Sammelfahrzeugen befahrbaren nächstgelegenen öffentlichen Straße zur Abholung bereitgestellt werden § 15 Abs. 3 Abfallwirtschaftssatzung.

Rechtsgrundlagen:

- DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen);
- Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Dachau

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Straßenplanung durch Mayr Ingenieure berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für die Schleppkurven 3-achsiger Müllfahrzeuge in den Kurven und Straßenmündungsbereichen.

Die Gartenstraße wird in der vorhandenen Breite als öffentliche Verkehrsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Bis zur Einmündung des Wiesenweges beträgt die Straßenbreite etwa 6,0 m und beinhaltet einen bestehenden, etwa 1,5 m breiten Grünstreifen bzw. Grundstückszufahrten. Diese/r soll erhalten oder als Gehweg angelegt werden, wobei eine geringfügige Verschmälerung umsetzbar ist, um eine breite Fahrbahn zu erhalten. Östlich der Einmündung des Wiesenweges verjüngt sich die Straße um etwa einen Meter, dort ist jedoch kein Gehweg, sondern eine Mischnutzung vorgesehen. Dies gilt auch für die neu geplante Anwohnerstraße, deren Fläche mit einer durchgehenden Breite von 8,0 m festgesetzt wird und in der neben der Fahrbahn Stellplätze geschaffen werden sollen.

Der Stich im Osten, der die Grundstücke Gartenstraße 2 und 4 erschließt, wird nicht überplant.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.5 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 07.04.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Die naturschutzfachlichen Unterlagen sind unvollständig, da der Umweltbericht erst im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt werden soll. Von daher können die folgenden Einwendungen und Hinweise lediglich auf den vorliegenden Planungsstand eingehen und sollten im weiteren Verfahrenslauf und im Umweltbericht Beachtung finden. Erst nach Vorlage des Umweltberichts mit den vollständigen Unterlagen, kann eine abschließende Stellungnahme verfasst werden.

Leider sind die Unterlagen auch fachlich in einigen Punkten nicht schlüssig bzw. unzureichend und bedürfen der Überarbeitung, hier sind vor allem folgende Themenbereiche betroffen:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

1. Als Vermeidungsmaßnahme sollen die Großbäume (auch als Eingrünungsmaßnahme des Baugebietes in das Landschaftsbild) erhalten werden. Dies wird aus naturschutzfachlicher Sicht sehr begrüßt. Jedoch stehen die Festsetzungen gemäß Ziffer 4.2.1 (Terrassen, Terrassen-überdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenze um 1,50 m überschreiten) und Ziffer 5.1 (Nebenanlagen, wie z.B. Stellplätze, Garagen, Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig) einem zukunfts-

higen Baumerhalt entgegen, da die Baumkronen fast an die Baugrenzen heranreichen und dadurch Wurzel- und Baumkronenverletzungen während der Bautätigkeiten sehr wahrscheinlich sind. Des Weiteren sind im Kronenbereich des westlichen Großbaumes (Eiche) durch den geplanten Geh- und Radweg zusätzliche Wurzelverletzungen nicht auszuschließen. Somit ist der gewünschte Baumerhalt mittel- bis langfristig fraglich. Im Sinne der Planungsabsicht wären Bauarbeiten im Kronenbereich auszuschließen. Der Geh- und Radweg könnte mittels einer wurzelschonenden Bauweise realisiert werden.

2. Abhängig vom Baum- und sonstigen Strukturerhalt ist der Artenschutz betroffen. Des Weiteren ist eine Bestandsaufnahme im Dezember (gemäß Unterlagen am 18.12.2021 (Verweis auf Tippfehler bei der Jahreszahl) für artenschutzfachliche Aussagen hinsichtlich Anzahl und Jahreszeit unzureichend, z.B. fehlen auch Angaben zu Reptilien, die durchaus aufgrund der Strukturen vorkommen können. In Ziffer 4.4, Begründung, fehlen Aussagen zur Fauna. Hinsichtlich Artenschutz und Fauna bedarf es einer Nachbearbeitung.

3. Aufgrund der geplanten und bereits durchgeführten Gehölzrodungen gehen naturschutz-fachlich relevante Strukturen (wie z.B. Großbäume, Obstbaumreihe, Krautsäume) verloren, die die Schutzgüter Flora/ Fauna, Klima, Landschaftsbild beeinträchtigen. Darüber hinaus sind durch den hohen Versiegelungsgrad in einem wassersensiblen Bereich, d.h. Böden mit einem hohen Grundwasserstand bzw. schlechten Versickerungsgrad, die Schutzgüter Boden und Wasser überdurchschnittlich hoch beeinträchtigt. Von daher ist bei der Eingriffsbilanzierung bei Kategorie 1 der oberste Wert gerechtfertigt und erforderlich, d.h. der Faktor 0,6 ist mindestens anzuwenden.

4. Die geplante Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 306, Gemarkung Weitenried im Gemeindegebiet Pfaffenhofen an der Glonn bedarf einer aktuellen Überprüfung. Der Planungsstand von 2004 ist deutlich veraltet. Abhängig vom Ausgangszustand und dem Entwicklungsziel ist eine Bilanzierung erforderlich, die auf eine reale Bestandsaufnahme sowie mögliche Herstellungs- und Pflegemaßnahmen fundiert.

Fraglich ist inzwischen die generelle Eignung, da gemäß dem Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 25.03.2021 an die Gemeinde Sulzemoos keine Bodeneingriffe zulässig sind. Ob durch die bloße Pflegemaßnahme mittels Mahd und Abtransport des Mähgutes das Entwicklungsziel einer extensiven, artenreicheren Wiese in einem Zeitraum von 10 Jahren erreicht werden kann und somit eine ökologische Aufwertung der Fläche um eine Wertstufe möglich ist, ist unwahrscheinlich und zu hinterfragen.

Ergänzend muss erwähnt werden, dass der Baumbestand mit heimischen, standortgerechten Arten nicht als Ausgleichsfläche herangezogen werden kann.

Es wird empfohlen, die Maßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Rechtsgrundlagen: §1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB, §1a Abs. 3 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 2 und Satz 3 BauGB i.V. mit Anlage 1 BauGB, § 44 Abs. 1 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): § 1 Abs. 7 BauGB und Nachreichen des Umweltberichtes

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:

1. Gemäß Flächennutzungsplan ist im Süden eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Jedoch sind in einem Teilbereich keine Gehölzpflanzungen vorgesehen. Ein Grünstreifen von 2 m ist hierfür auch sehr schmal. Zumindest sollte die Pflanzung von kleinwüchsigen Wildsträuchern festgesetzt werden.

2. In Ziffer 8.3 Bebauungsplan wird eine Ersatzpflanzung gefordert. Die Festsetzung sollte mit einem artgleichen Laubbaum präzisiert werden.

3. Die Zifferangaben in den Ziffern 8.4 bis 8.6 Bebauungsplan können teilweise nicht nachvollzogen werden. Handelt es sich um Tippfehler? Ggf. ist eine Korrektur erforderlich.

4. In der 30. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Einzelbaum als Bestand dargestellt. Dieser Baumbestand wurde nicht im Bebauungsplan aufgenommen. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollten die Unterlagen angepasst werden.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 38

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

Rechtsgrundlagen: §1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB, §1a Abs. 3 BauGB
Grenzen der Abwägung: § 1 Abs. 7 BauGB

Abwägung:

Einwendungen

Zu 1 (Großbäume): Die notwendigerweise ausnahmsweise Zulässigkeit erfordert eine Behandlung der Bauanträge im Gemeinderat. Bei diesen wird der Schutz der Bäume berücksichtigt.

Um Wurzel- und Baumkronen der bestehenden Laubbäume zu schützen, werden Nebenanlagen im Bereich der Baumkronen als unzulässig festgesetzt. Ziffer A 5.1 wird entsprechend ergänzt. Zudem wird C 14.3. der Hinweise um den Satz ergänzt, dass bauliche Maßnahmen im Kronenbereich möglichst zu vermeiden sind.

Um die große Eiche an der Staatsstraße zu schützen, soll der Gehweg in diesem Bereich in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und mittels einer wurzelschonenden Bauweise (z.B. Wurzelbrücke) realisiert werden.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass sich A 8.4 auf die Hauptgebäude bezieht.

Zu 2 (Artenschutz): Aussagen zum Artenschutz finden sich unter Ziffer 5.7.3 der Begründung sowie im zwischenzeitlich erstellten Umweltbericht. Da es sich um eine intensiv-landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, auf der regelmäßige Pflanz- und Pflegemaßnahmen vorgenommen wurden, ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt sind. Bei der Begehung am 08.12.2020 sowie einer erneuten Begehung im Frühjahr 2021 wurden keine gegenteiligen Hinweise gefunden. Weder wurden für Reptilien geeignete Strukturen noch Baumhöhlen oder Nester entdeckt. Die Begründung wird um weitere Erläuterungen ergänzt.

Zu 3 (Schutzgüter/ Ausgleich): Nach der zwischenzeitlichen Ausarbeitung des Umweltberichtes wird zugestimmt, dass sich durch die Planung negative Auswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ ergeben. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Fläche“ und „Kultur-/ Sachgüter“ werden als mittel und die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter als gering eingestuft.

Dabei wirken die geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (Baumerhalt, Ortsrandeingrünung, Begrünung der Privatgärten, Straßenbäume), die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen sowie die flächensparende verkehrliche Erschließung (Nutzung der bestehenden Gartenstraße) eingriffsmindernd aus.

Zur Abklärung der Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten, Biotope und biologische Vielfalt“ wurden Begehungen durchgeführt. Die Baumschulflächen unterlagen bisher einer intensiv-landwirtschaftlichen Nutzung. Daher weist das Plangebiet nur eine geringe Artenvielfalt, Naturnähe und Qualität als Lebensraum auf.

Aus diesen Gründen wird ein Kompensationsfaktor von 0,6 als ungerechtfertigt hoch erachtet. Jedoch wird der Faktor auf Grund der teilweise mittleren bis hohen negativen Auswirkungen bei den besonders relevanten Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“ von 0,3 auf 0,4 heraufgestuft.

Zu 4 (Ausgleichsfläche): Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurden die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen der Ökokontofläche angepasst. Mit E-Mail vom 21.04.2021 teilte die UNB mit, dass unter diesen Voraussetzungen eine Anrechnung von 100 % (Aufwertungsfaktor 1:1) akzeptiert wird. Mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Herrn Dr. Haberstroh) wurde geklärt, dass diese Maßnahmen mit dem Schutz des Bodendenkmals vereinbar sind.

Die Ausgleichsfläche wird unter Ziffer 9 (neu) festgesetzt.

Hinweise

Zu 1 (Ortsrandeingrünung): Der private Grünstreifen soll eine durchgehende Breite von 5,0 m aufweisen. Die Pflanzung von Sträuchern wird auch bei den beiden Parzellen im Südwesten festgesetzt.

Zu 2 (Ersatzpflanzung): Unter A 8.3 der Satzung wird das Wort „artgleich“ ergänzt.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 39

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

Zu 3 (A 8.4 bis A 8.6): Die Zifferangaben werden angepasst.

Zu 4 (Einzelbäume): Der Einwand betrifft die Ebene des Flächennutzungsplanes.

Beschluss:

Den Einwendungen wird überwiegend entsprochen. Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.

A 5.1 der Satzung und C 14.3 der Hinweise werden ergänzt.

Es wird klargestellt, dass sich A 8.4 auf die Hauptgebäude bezieht.

Ziffer 5.7.3 der Begründung wird um Erläuterungen zum Artenschutz ergänzt.

Der Umweltbericht wird erstellt.

Der Ausgleichsfaktor wird von 0,3 auf 0,4 heraufgestuft und der Ausgleich festgesetzt.

Der private Grünstreifen im Südwesten wird auf durchgehend 5,0 m verbreitert und es werden auch im Südwesten Strauchgruppen vorgesehen.

Unter A 8.3 wird das Wort „artgleich“ ergänzt.

Bei A 8.4 und A 8.6 werden die Zifferangaben angepasst.

Abstimmungsergebnis: 16:0

- 2.1.6 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Technische Belange, Schreiben vom 31.03.2021 und vom 28.04.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Hinweise, die der Abwägung zugänglich sind und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen.

1. Straßenlärm

Das geplante allg. Wohngebiet liegt östlich der St 2054. Die nächstgelegenen Gebäude sind bis auf ca. 15 m an die Straße heran geplant. Nach Berechnungen der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Kottermair vom 23.02.2021 mit Nr. 7439.1 / 2021 – MZ ergeben sich durch den einwirkenden Verkehrslärm Pegel von

66 - 67 dB(A) tagsüber und

57 - 58 dB(A) nachts

an den zugewandten Fassaden der Immissionsorte (IO) 5 und 6.

Eine Einhaltung der Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für WA von

55 dB(A) tagsüber und

45 dB(A) nachts

wird (ohne Abschirmungen) auch nach 50 m noch nicht erreicht.

An den zur Staatsstraße St 2054 zugewandten Fassaden betragen die Überschreitungen somit bis zu 12 dB(A) tags/ 13 dB(A) nachts und überschreiten sogar die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von

59 dB(A) tags und

49 dB(A) nachts

um bis zu 8 dB(A) tags/ 9 dB(A) nachts damit erheblich.

Da diese Lärmpegel nicht den Charakter eines allg. Wohngebiets widerspiegeln, wurde als Hilfe zu einer sachgerechten Abwägung der Bau einer Lärmschutzwand eingerechnet, die im nördlichen Be-

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 40

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

reich des Baugebiets entlang der Straße, dann entlang der Grundstücksgrenzen errichtet werden könnte.

Da gemäß der Rechtsprechung des BVerwG (Az. 4 C 40/87 und 4 A 18/04) bei Unterschreitung der o.g. Grenzwerte für Mischgebiete die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse noch als gegeben anzusehen sind, sind bei Überschreitung dieser Werte - wie in diesem Fall zutreffend - ungesunde Wohnverhältnisse nicht auszuschließen.

Wir weisen zudem darauf hin, dass nach DIN 18005 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Im Plangebiet wird erst nach mehr als 60 m zur St 2054 ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts (ohne Berücksichtigung von Abschirmungen) erreicht. Ebenfalls ist zu beachten, dass, die Orientierungswerte nach DIN 18005 als Gebietswerte anzusehen sind, die nicht nur auf die Gebäude bezogen sind, sondern für die gesamte Fläche des geplanten WA gelten sollen. Dies wird hier ohne aktiven Lärmschutz in keinsten Weise erreicht.

Aufgrund der Höhe der auftretenden Lärmpegel empfehlen wir der Gemeinde dringend, die im Gutachten dargestellte Schallschutzwand zu errichten. Die ohne Wand auftretenden Pegel überschreiten im nördlichen Bereich an den zugewandten Fassaden sogar die Werte eines Gewerbegebiets, also einer Gebietsart, in der Wohnen nur noch ausnahmeweise zulässig ist. Dem Problem der Sicht auf die freie Natur kann mit einer Glasausführung begegnet werden, eine Verschattung betrifft max. vier Wohneinheiten, wobei diese nicht schlimmer ist als bei einer sonstigen benachbarten Bebauung und bei einer Glasausführung nicht existent ist. Auch eine Wall-Glaswand-Kombination würde sich im Bereich Richtung Osten anbieten.

Diese Wand würde die Überschreitungen der OW auf max. 2 dB(A) tagsüber und 4 dB(A) nachts mindern, was bedeutet, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten würden. Mit Lärmschutzwand ergeben sich für die Tagzeit keinerlei Festsetzung mehr, für die Nachtzeit schlagen wir nachfolgende Festsetzung vor (anstatt Ziffer 9.1 - 9.3):

Sofern Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts in ersten Obergeschoß liegen, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden, belüftet werden können.

Verfügen diese Räume über keine den vorgenannten Vorgaben entsprechenden Fenster, sind entweder der Einbau von Schallschutzfenstern (s.1.) i.V.m. einer schallgedämmten, kontrollierten Wohnraumbelüftung oder bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Fenster mit Spaltlüftungseinrichtungen, kalte Wintergärten, verglaste Vorbauten, Schiebeläden, etc.) gefordert. Durch die baulichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass innerhalb von Schlaf- und Kinderzimmern auch bei teilgeöffnetem Fenster ein Innenpegel von max. 30 dB(A) nachts garantiert wird.

Diese Fassaden sind im Plan zu kennzeichnen und es ist auf die vorgenannte Festsetzung zu verweisen.

Sollte die Lärmschutzwand jedoch abgewogen werden, verweisen wir auf Nachfolgendes:

In Ziffer 9. der Festsetzungen zum Bebauungsplan sind als Abhilfemaßnahmen gegen den auftretenden Lärm Wohnraumorientierung und, sollte diese unmöglich sein, passive Schallschutzmaßnahmen, Schallschutzfenster und kontrollierte Wohnraumbelüftung, genannt. Dies halten wir aus fachlicher Sicht für nicht ausreichend. Durchgeführte Studien/ Umfragen bei Bewohnern von Wohnungen mit Schallschutzfenstern plus Belüftungseinrichtung ergaben, dass ein großer Anteil der Bewohner trotz Belüftungseinrichtung die Fenster öffnen wollen und auch öffnen, was dem Lärmschutzzweck zuwider läuft.

Aus fachlicher Sicht ist ein baulicher Schallschutz (wie z.B. Fenster mit Spaltlüftungseinrichtungen, Wintergärten, verglaste Vorbauten, Prallscheiben, Schiebeläden etc.) bei einer Überschreitung der Grenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts in jedem Fall zu fordern, soweit eine Wohnraumorientierung bzw. ein Fenster zur Belüftung des Raumes an der der Straße abgewandten Seite nicht möglich ist.

Da bei der Planung eines allg. Wohngebietes jedoch nicht nur gesunde Wohnverhältnisse, sondern auch die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sichergestellt werden sollen, empfehlen wir

Gemeinde Sulzemoos

dringend auch bei Überschreitung der Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete nachts von 49 dB(A) baulichen Schallschutz, unabhängig vom Betrieb einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung, festzusetzen, soweit eine Wohnraumorientierung nicht möglich ist.

Daher regen wir dringend an, folgende Festsetzungen unter Ziffer 9. anstelle der jetzigen Ziffer 9.2 und 9.3 zu verankern:

1. *Sofern Fenster von zur Tagzeit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 an den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags liegen, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen der Immissionsgrenzwert eingehalten wird, belüftet werden können.
Verfügen diese Räume über keine den vorgenannten Vorgaben entsprechenden Fenster, sind diese Räume mit Schallschutzfenstern, die den Anforderungen der Lärmpegelbereiche der Anlage 2.5 des Gutachtens des Ing.-Büros Kottermair vom 23.02.2021 mit Nr. 7439.1 / 2021 – MZ entsprechen sowie einer schallgedämmten, kontrollierten Wohnraumbelüftung auszustatten. Diese muss die in den Räumen erforderlichen Luftwechselraten einhalten. Alternativ ist der Einbau anderer baulicher Schallschutzmaßnahmen (z.B. Fenster mit Spaltlüftungseinrichtungen, kalte Wintergärten, verglaste Vorbauten) zulässig.*
2. *Sofern Fenster von zur Tagzeit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 an den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen von 64 dB(A) liegen, die nicht über Fassaden mit max. 59 dB(A) belüftet werden können, sind für diese Fenster, unabhängig vom Einbau einer schallgedämmten, kontrollierten Wohnraumbelüftung, bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Fenster mit Spaltlüftungseinrichtungen, kalte Wintergärten, verglaste Vorbauten, etc.) gefordert. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass innerhalb der Räume auch bei teilgeöffnetem Fenster ein Innenpegel von max. 40 dB(A) tagsüber garantiert wird.*
3. *Sofern Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) von 49 dB(A) nachts liegen, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden, belüftet werden können.
Verfügen diese Räume über keine den vorgenannten Vorgaben entsprechenden Fenster, sind unabhängig vom Einbau einer schallgedämmten, kontrollierten Wohnraumbelüftung bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Fenster mit Spaltlüftungseinrichtungen, kalte Wintergärten, verglaste Vorbauten, etc.) gefordert. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass innerhalb von Schlaf- und Kinderzimmern auch bei teilgeöffnetem Fenster ein Innenpegel von max. 30 dB(A) nachts garantiert wird.*
4. *Sofern Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts liegen, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden, belüftet werden können.
Verfügen diese Räume über keine den vorgenannten Vorgaben entsprechenden Fenster, sind entweder der Einbau von Schallschutzfenstern (s.1.) i.V.m. einer schallgedämmten, kontrollierten Wohnraumbelüftung oder bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Fenster mit Spaltlüftungseinrichtungen, kalte Wintergärten, verglaste Vorbauten, etc.) gefordert. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass innerhalb von Schlaf- und Kinderzimmern auch bei teilgeöffnetem Fenster ein Innenpegel von max. 30 dB(A) nachts garantiert wird.*

Die entsprechenden Fassaden sind in Plan zu kennzeichnen und auf die entsprechende Festsetzung zu verweisen. Die Ziffer 9.1 ist dahingehend anzupassen.

Hinweis: Die Festsetzung 9.4. stellt auf die Fassung der DIN 4109 aus dem Jahr 2016 ab (DIN 4109:2016-07). Aus fachlicher Sicht ist die Fassung aus 2018, siehe oben Ziffer 1. und 2., zu verwenden. Wir bitten, in eigener Zuständigkeit rechtlich zu prüfen, welche Fassung im Bebauungsplan festzusetzen ist.

2. Geruch

Zur Untersuchung der am Plangebiet aus den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen resultierenden Geruchssituation wurde von der Firma MTS eine Immissionsprognose mit Nr. K1208-21052-1 vom 08.02.2021 erstellt.

Diese untersucht zwei Szenarien: den Istzustand im Plangebiet sowie den Zustand nach von einem ortsansässigen Landwirt geplanten Erweiterungen seines Schaf-/ Schweine- bzw. Pferdestalls. Der Istzustand orientiert sich an den derzeit für die landwirtschaftlichen Betriebe vorliegenden baurechtlichen Genehmigungen.

In dieser Stellungnahme wird nur auf den Istzustand im Gutachten eingegangen, da zum Erweiterungszustand zwar ebenfalls Mängel anzumerken sind, diese aber aufgrund der für die Flurstücke des o.g. Landwirts erlassenen Veränderungssperre als derzeit nicht relevant betrachtet werden. Sollte dennoch eine Auflistung der Erweiterungsmängel erforderlich sein, können diese von uns vor Änderung des Istzustands im Gutachten auch direkt mit dem Gutachter abgeklärt werden.

Istzustand:

Dieser wird für das Flurstück Nr. 540 mit zwei gültigen Baugenehmigungen beschrieben. BV 949401... Scheune in Ferkelstall sowie BV 950552... Maststall für Lämmer. U.E. ist aber die vorher erteilte Genehmigung aus dem Jahr 1992, BV 0271/89, mit dazu zu berücksichtigen, wie auch das zum Gerichtsverfahren zu BV 960552 erstellte Gutachten aus dem Jahr 1998 (Dr. Dieter Wenzel, zu Az: M 11 K 97.714 vom 27.01.1998) feststellt. In der Baugenehmigung selbst sind keine konkreten Angaben zu den Tierzahlen enthalten.

Aus fachlicher Sicht ist im o.g. MTS - Gutachten Nachfolgendes anzupassen:

- Die Auflistung der Tierhaltungsbetriebe, die eine Vorbelastung darstellen könnten, ist um den Betrieb auf Fl.-Nr. 1 zu ergänzen, da dieser ebenfalls noch einen baurechtlich noch nicht umgenutzten Stall hat, der somit zu berücksichtigen ist.
- Im Text befindet sich auf S. 10, Ziffer 4.1, ein Verweis auf eine hier nicht vorhandene Biogasanlage, dieser Text ist zu korrigieren.
- Die Tierzahlen, die für den Istzustand verwendet wurden, sind an die im Gutachten von 1998 vorgelegten anzupassen. Diese sind:
320 Mutterschafe, 448 Mastlämmer und Jungschafe, 6 Böcke (Maximalbelegung)
320 Mutterschafe, 224 Mastlämmer und Jungschafe, 6 Böcke (Belegung im Jahresdurchschnitt)
Weiter wurden als GV-Zahlen für die Mastlämmer und Jungschafe u.E. zu niedrige GV Zahlen herangezogen. Für ein Mastlamm werden vom AK Immissionsschutz i.d. Landwirtschaft 0,06 GV berechnet, für ein Aufzucht-lamm die hier verwendeten 0,05 GV – allerdings nur bis zur 26. Lebenswoche, danach sind 0,1 GV zu veranschlagen. Für die nicht berechneten Mutterschafe werden 0,15 GV, für die Böcke 0,22 GV veranschlagt.
- Im Gutachten wurde bei der Berücksichtigung der Emissionsquellen für den Ferkelstall nicht die damals genehmigte Scheune mit gefordertem Abluftkamin im Süden des Flurstücks berücksichtigt, sondern ein Teil des 1999 genehmigten Maschinen-Maststall-gebäudes (s. Gutachten S. 13, Abb. 3, Q 3). Diese Quelle ist richtigzustellen.

Für die Bebauung des Plangebiets Badfeld werden diese Korrekturen aus fachlicher Sicht wahrscheinlich zu keiner Unzulässigkeit führen, da bisher die Jahresgeruchstunden mit < 4 % der Jahresstunden angegeben sind, jedoch ist eine Korrektur des Gutachtens u.E. erforderlich, um diese Einschätzung zu bestätigen.

3. Begründung

3.1 Aus fachlicher Sicht ist der Verweis auf unsere Stellungnahme zum Selacher Weg aus der Begründung zu streichen, da erstens ein Übertrag einer Geruchsprognose von einem Baugebiet auf ein anderes aufgrund der immer in Betracht zu ziehenden Windrichtung eigentlich nicht möglich ist und zweitens durch das vorliegende Gutachten eine genauere Betrachtung durchgeführt wurde. Ebenfalls regen wir an, die genaue Betrachtung des Erweiterungszustands zu kürzen, da die Planungen des Landwirts ja innerhalb des B-Planverfahrens für seine Flurstücke neu überlegt werden müssen, da diese bereits an Bestandsgebäuden zu hohen Geruchsbelastungen führen würden. Somit wären die Angaben zu den Erweiterungen nicht mehr korrekt. Ein Verweis auf diese Prüfungen im Gutachten und die Überschreitungen genügt u.E.

Wir regen an, stattdessen die Grafik zum überarbeiteten Istzustand in der Begründung aufzuführen.

3.2 In Ziffer 5.9 sind die Maßnahmen je nach Abwägungsergebnis an dieses anzupassen.

3.3 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. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

4. Benachbartes Gewerbe

Im Osten des geplanten Gebiets befindet sich ein in den 70er-Jahren genehmigter Gärtnereibetrieb, zu dem im Amt keine Informationen mehr vorliegen. Wir bitten die Gemeinde zu klären, was dort genehmigt ist und ob dieser Betrieb durch das Heranrücken der Wohnbebauung im WA in seiner Tätigkeit eingeschränkt werden könnte.

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

Stellungnahme vom 28.04.2021:

5. Weitere Überprüfung Ist-Zustand

natürlich habe ich beim Durchsehen auch nochmal zwei Punkte gefunden, der zusätzlich auch für den Ist-Zustand nochmal überprüft werden sollten:

- Dies wäre die Prüfung, ob tatsächlich als repräsentatives Jahr für die Meteorologie das Jahr 1999 heranzuziehen ist - da war vor 22 Jahren! In anderen Geruchsgutachten werden deutlich "jüngere" Jahre als repräsentativ herangezogen.
- Weiter wird für den Betrieb der Fahrsilos nur eine zweistündige Dauer am Tag angesetzt (S. 14), die Anschnittflächen sind aus fachlicher Sicht jedoch durchgehend als ruhende Quelle zu berücksichtigen.

6. Erweiterungsplanung

Zu BV 200762 Schweine Dobelweg:

- Im Bauplan sind keine Schornsteine eingezeichnet. Auf Seite 12, Quellen, werden aber 2 Schornsteine als Quellen 1 und 2 auch für die Erweiterung berücksichtigt (siehe auch Abb. 4, Seite 13), mit dazugehörigen Ableitbedingungen auf Seite 14 (Woher stammen diese?).
- Q3 (Quelle 3) auf Seite 12 wird im Erweiterungszustand eine Flächenquelle, da dort auch Auslaufbuchten sind, derzeit noch nicht berücksichtigt.

Zu BV 200255 bzw. BV 200757 Pferde Weiherweg:

- Erweiterungsliste Seite 12 (Tabelle 3), nach BV 200757 sind 8 Pferde in Paddocks (statt 6 aufgeführten) geplant, die Eingangsdaten müssen verändert werden, somit sind auf der Quellenliste (Tabelle 4) die Quellen Q 4-6 als Flächenquellen anzusehen.
- Die weiteren 14 Pferde aus BV 200255 wurden mit der falschen Wert für GE/GVs berechnet, statt 10 wurde hier 3 verwendet. Ob der BV 200255 überhaupt noch mit zugrunde zu legen ist, ist aufgrund der geplanten Ablehnung des Bauantrags in eigener Zuständigkeit zu prüfen. Wenn ja, fehlt auch die Dungele, die im nördlichen Bereich des Flurstücks geplant war.
- Hierzu gehört auch die Frage nach Q 14, welche in Abb. 4, Seite 13, eine Form hat, die nicht in den Planunterlagen zu finden ist.

Abwägung:

Zu 1 (Straßenlärm): Im Schreiben des Technischen Immissionsschutzes am Landratsamt Dachau vom 31.03.2021 wird ausführlich auf die Bewertung der Lärmimmissionen anhand der erstellten schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH eingegangen. Danach wird der Gemeinde dringend empfohlen, die in der schalltechnischen Untersuchung dargestellte Schallschutzwand zu realisieren. Sollte sich der Gemeinderat dennoch gegen die Lärmschutzwand aussprechen, so sind bauliche- und/oder passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen und festzusetzen.

Die Gemeinde nimmt die Einwendungen zur Kenntnis. Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Es handelt sich um einen (von mehreren) im Rahmen des Abwägungsgebots zu beachtendem Belang (§1 Abs. 7 BauGB).

Für die Bauleitplanung sind (anders als z.B. für die Errichtung oder wesentliche Änderung eines Verkehrsweges nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) keine konkreten Grenzwerte

zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche normativ festgelegt. Verschiedene technische Regelwerke, insbesondere die DIN 18005 enthalten Orientierungswerte für die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen. Diese gelten nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte grundsätzlich auch im Rahmen der Bauleitplanung. Da es sich allerdings gerade nicht um konkrete Grenzwerte handelt, ist die Grenze des Zumutbaren von den Trägern der Bauleitplanung (und den Gerichten) letztlich immer anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und insbesondere der speziellen Schutzwürdigkeit des jeweiligen Baugebiets zu bestimmen. Die Orientierungswerte geben (nur) Anhaltspunkte für die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen im Regelfall.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Regel gegeben, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 an schutzbedürftigen Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten werden. Andererseits ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) anerkannt, dass die Überschreitung der Orientierungswerte nicht zwangsläufig bedeutet, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht eingehalten werden. Vielmehr kann im Einzelfall auch eine Überschreitung dieser Orientierungswerte mit dem Abwägungsgebot vereinbar sein. Dies ist in der Rechtsprechung anerkannt für Überschreitungen um 5 dB(A) und sogar um bis zu 10 dB(A). Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 – 4CN /06, juris; BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 -4N 6.88, juris.

Voraussetzung ist aber, dass es hinreichend gewichtige Gründe gibt, schutzbedürftige Bebauung trotz der vorhandenen Lärmbelastung an dem konkreten Standort zu realisieren. Dazu gehört, dass Maßnahmen des aktiven Schallschutzes nicht möglich oder aus hinreichend gewichtigen Gründen nicht vorzugswürdig sind. Darüber hinaus muss jedenfalls im Innern der Gebäude angemessener Lärmschutz gewährleistet werden.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan, gestützt auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, ist es möglich, durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (lärmabgewandte Orientierung der schutzbedürftigen Räume) bzw. passive Schallschutzmaßnahmen (Verwendung schallschützender Außenbauteile) im Inneren von schutzbedürftigen Räumen einen angemessenen Schallschutz zu erhalten. In jedem Fall ist aber zu beachten, dass in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich ein erhöhter Rechtfertigungsbedarf besteht. Dabei gilt, dass die für die Planung streitenden Belange umso gewichtiger sein müssen, je stärker die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet bzw. je größer die dadurch belastete Fläche ist. Eine solche Bauleitplanung kommt aber insbesondere dann- trotzdem- in Betracht, wenn keine oder keine auch nur annähernd ähnlich geeignete Fläche für die weitere Siedlungsentwicklung zur Verfügung steht.

Die Gemeinde nimmt insbesondere aus städtebaulichen Gesichtspunkten Abstand von der vorgeschlagenen Schallschutzwand. Die Gründe sind unter Ziffer 5.9 der Begründung dargestellt.

Zwischenzeitlich wurden durch eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung mit der Nr. 7603.1 / 2021 – TK vom 16.06.2021 die Auswirkungen der vorgesehenen Verlegung des Ortschaftsschildes untersucht. Diese wird um ca. 30 bis 40 m nach Süden, an die Südgrenze des Baugebietes „Badfeld“ verlegt, mit Anpassung der Geschwindigkeit auf 50 km/h im Bereich des Plangebietes, wodurch sich die Lärmbelastung reduziert. Danach sind Pegelverbesserungen an den vier straßennahen Immissionsorten IO 3 bis IO 6 von bis zu 2 dB(A) zu erzielen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die bisher vorgesehenen Festsetzungen ein angemessener Schallschutz erzielt werden kann. Eine Kennzeichnung der betroffenen Fassaden im Plan wird vorgenommen.

Zu 2 (Geruch): Die Anpassungen des Gutachtens wurden vorgenommen.

Zu 3.1 (Begründung): Dem Einwand wird gefolgt und der Verweis auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde gestrichen.

Die Erläuterungen zu Emissionen und Immissionen werden angepasst. Die Erläuterungen zum Erweiterungszustand werden gekürzt. Die Grafik zum überarbeiteten Istzustand wird in der Begründung aufgenommen.

Zu 3.2 (Begründung): Die Maßnahmen unter Ziffer 5.9 werden entsprechend dem angepassten Lärmgutachten angepasst.

Zu 3.3 (Begründung): Der Hinweis wird unter Ziffer 4.3.1 der Begründung aufgenommen.

Zu 4 (benachbartes Gewerbe): Die Gemeinde nimmt die Einwendungen zur Kenntnis.

Auf dem Betriebsgelände des Gartenbaubetriebes befindet sich ein Wohnhaus und ein Gärtnerei-Wirtschaftsgebäude, für die Baugenehmigungen vorliegen. Dabei wurde die Baugenehmigung für den Neubau des Gärtnerei-Wirtschaftsgebäudes unter dem Vorbehalt der auflösenden Bedingung erteilt, dass das Gebäude nur als privilegiertes gärtnerisches Betriebsgebäude verwendet werden darf. Eine Nutzung des privilegierten gärtnerischen Betriebsgebäudes zu anderen Zwecken wurde ausdrücklich untersagt. Nebenbestimmungen, insbesondere zum Immissionsschutz wurden im Genehmigungsbescheid nicht getroffen. Nach einer Anfrage der Gemeindeverwaltung beim Betreiber der Baumschule, wurden folgende Angaben gemacht:

Tägliche PKW-An- und Abfahrten mit 80 Fahrten

Tägliche LKW-Fahrten mit 30 Fahrten

Die Gemeinde hat das Ingenieurbüro Kottermair mit einer Stellungnahme zum von der Baumschule ausgehenden Lärm beauftragt. Es kann wie folgt abgewogen werden:

Aus der Sicht des Lärmschutzes besteht für landwirtschaftliche Anlagen (Gartenbaubetriebe) die Besonderheit, dass die auf Gewerbelärm zugeschnittene TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gerade nicht gilt. Nach Nr. 1 Abs. 2 Buchst. c TA Lärm sind nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen wegen der besonderen Privilegierung der Landwirtschaft ausdrücklich vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen. Da Betriebe der Landwirtschaft im Hinblick auf ihren Standort beschränkt sind und lediglich im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder in Dorfgebieten (§ 5 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) errichtet werden dürfen, sind dort die mit ihnen einhergehenden Immissionen gerade auch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebotes von benachbarten Nutzungen grundsätzlich hinzunehmen. Dies kommt etwa in der Formulierung der „vorrangigen Rücksichtnahme“ in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zum Ausdruck, die sich gerade auch auf den Immissionsschutz bezieht und in erhöhtem Maß die Standortsicherheit der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleisten soll. Die von landwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen sind daher auch in Bezug auf Lärm (Lärm von Maschinen) gebietstypisch und daher in der Regel nicht als unzulässige Störung der in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten Wohnnutzung anzusehen.

Für die Gartenstraße als öffentlich gewidmete Straße gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm von tagsüber/ nachts 55 dB(A)/45 dB(A) bzw. die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tagsüber/ nachts 59 dB(A)/49 dB(A). Unabhängig von den genannten Verkehrszahlen, die wir für den Betrieb als zu hoch einstufen, sind diese erfahrungsgemäß zu gering, um annähernd in den Bereich dieser Werte zu kommen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange des Gartenbaubetriebes aus der Sicht des Schallschutzes berücksichtigt sind und eine gerechte Abwägung der öffentlichen- und privaten Belange erfolgt ist.

Ziffer 4.3.3 der Begründung wird um Informationen dazu ergänzt.

Zu 5: (Weitere Prüfung Ist-Zustand): Die vorgeschlagenen Anpassungen des Gutachtens werden vorgenommen. Für die Meteorologie werden die Daten aus dem Jahr 2016 verwendet.

Zu 6 (Erweiterungsplanung): Für die Erweiterungsmöglichkeiten wird ohne Kamine gerechnet.

Für den IST-Zustand wird für den Schweinestall auf der Flurnummer 540 weiterhin eine Entlüftung über zwei Schornsteine angenommen. Die Kamine waren bei der Ortseinsicht einsehbar und können im Luftbild (z.B. BayernAtlas) identifiziert werden. Die Entlüftung von Schweineställen über geführte Kamine ist gängige Praxis und entspricht dem Stand der Technik. Das Gutachten wird auf Seite 17 um eine Erläuterung zu diesem Sachverhalt ergänzt.

Die übrigen vorgeschlagenen Anpassungen des Gutachtens werden vorgenommen.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 46

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.

A 10 der Satzung und Ziffer 5.9 der Begründung werden entsprechend dem geänderten Lärmgutachten angepasst.

Das Gutachten und Ziffer 4.3 der Begründung werden angepasst.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.7 Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 30.03.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatl. Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die genannten Punkte beachtet werden:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot:

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Das Staatliche Bauamt Freising kann einer Reduzierung der Anbauverbotszone auf 10 m zustimmen. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Im Bauleitplangebiet befinden sich straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenzen. Diese sind aus der Anlage ersichtlich. Die fehlenden straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß § 5 Abs. 4 FStrG bzw. Art. 4 BayStrWG (OD-E, OD-V) müssen in den Bauleitplan eingetragen werden.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q). Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatl. Bauamt Freising vorzunehmen.

Erschließung:

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der

- freien Strecke der Staatsstraße von Abschnitt 550 Station 2,640 bis Abschnitt 550 Station 2,690 ein.
- Ortsdurchfahrt der Staatsstraße von Abschnitt 550 Station 2,690 bis Abschnitt 550 Station 2,705 ein.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: *"Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig."*

Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen:

Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der Kreuzung bei Abschnitt 550 Station 2,685 der im Betreff genannten Straße zu rechnen.

Es besteht Einverständnis, wenn die Linksabbiegespur entsprechend der Entwicklung der verkehrlichen Verhältnisse nachträglich errichtet wird. Die Kostentragungspflicht der Kommune nach § 12 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 32 Abs. 1 BayStrWG bleibt hiervon unberührt. Die Kosten-tragungspflicht für die

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 47

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten gemäß § 13 Abs. 3 FStrG bzw. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG bleibt ebenfalls erhalten.

Über die Änderung der Kreuzung/ Einmündung hat die Kommune vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes beim Staatl. Bauamt Freising den Abschluss einer Vereinbarung zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Sichtflächen:

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAST 06 und der RAL). Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

Geh- und Radwege:

Gehwege sind außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen durch einen mindestens 2,50 m breiten Trennstreifen von der Fahrbahn abzugrenzen.

Die betriebliche Unterhaltung, den Winterdienst und die Verkehrssicherung der außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen längs der Straße verlaufenden Gehwege hat die Kommune zu übernehmen. Hierüber ist mit dem Straßenbauamt eine Vereinbarung abzuschließen.

Soweit für den Bau der Wege öffentlicher Straßengrund in Anspruch genommen werden muss, geht dieser entschädigungslos auf die Kommune über (Art. 11 BayStrWG). Die Vermessung und Vermarkung ist von der Kommune auf eigene Kosten zu veranlassen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatl. Bauamtes Freising gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatl. Bauamt Freising zu übersenden.

Abwägung:

Zum Bauverbot: Die Darstellung der Anbauverbotszone wird angepasst. Die Ortsdurchfahrt ist bereits in der Planzeichnung dargestellt.

Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Bestehende Bäume werden erhalten. Wie vom Staatlichen Bauamt zugesagt (E-Mail vom 17.06.2021) sind Strauchgruppen innerhalb der Anbauverbotszone zulässig, wenn die Sichtdreiecke der Gartenstraße auf die Staatsstraße eingehalten werden.

Zur Erschließung: Es ist keine Erschließung der Einzelgrundstücke von der Staatsstraße aus vorgesehen. Alle geplanten Grundstücke werden über die Gartenstraße oder die neue Anwohnerstraße erschlossen. Zufahrten über die parallel zur Staatsstraße ausgewiesenen privaten Grünflächen werden explizit als unzulässig festgesetzt.

Zur Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt ist der Hinweis allgemeiner Natur. Bei den geplanten 12 Einzel-/Doppelhausgrundstücken (max. 2 Wohnungen) besteht derzeit nicht die Notwendigkeit zur Errichtung einer Linksabbiegerspur.

Zu Sichtflächen: Die Sichtfelder werden als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt und der vorgeschlagene Erläuterungstext unter B 7 aufgenommen.

Zu Geh- und Radweg: Auf Grund der Verlegung des Ortsschildes und in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt (E-Mail vom 17.06.2021) kann der geplante Gehweg direkt angrenzend an die Fahrbahn errichtet werden. Voraussetzung ist, dass die Entwässerung des Gehweges nicht auf die Staatsstraße führt und die Entwässerung der Staatsstraße nicht beeinträchtigt wird. Dies berücksichtigt die Gemeinde bei der Ausführungsplanung.

Zu den sonstigen fachlichen Informationen: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Notwendige Festsetzungen zum Lärmschutz wurden auf Grundlage eines Schalltechnischen Gutachtens in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

Den Einwendungen wird in Teilen entsprochen. Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.

Die Darstellung der Anbauverbotszone wird angepasst.

In den privaten Grünflächen werden Zufahrten explizit ausgeschlossen.

Die Sichtfelder werden dargestellt und ein Hinweis unter B 7 ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.8 Stellungnahme Wasserwirtschafts München, Schreiben vom 24.03.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß DWA-A 102 ist der natürliche Wasserhaushalt im Bereich der geplanten Bebauung im bestehenden Umfang hinsichtlich Versickerung, Verdunstung und oberirdischen Abfluss zu erhalten. Der Bebauungsplan ist dementsprechend auf diese Anforderungen auszulegen und die Flächen zur Errichtung notwendiger Anlagen zur Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung vorzusehen. So kann in Anbetracht der zu erwartenden klimatischen Veränderungen Vorsorge für ein ausgewogenes Mikroklima getroffen werden.

Das beauftragte Entwässerungskonzept sollte diese Punkte umfassen. Wichtiger Bestandteil des Konzepts ist eine Beurteilung der Sickerfähigkeit des Bodens. Dies wird in der Regel im Rahmen eines Baugrundgutachtens ermittelt. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen sollten daher bereits bei Erstellung des Entwässerungskonzepts vorliegen.

Neue Baugebiete sind zudem im Trennsystem zu entwässern. Dementsprechend sind auch die Notüberläufe auf einen Regenwasserkanal anzuschließen.

2. Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Jedoch ist anzunehmen, dass oberflächennah Grund-/ Schichtwasser auftritt. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden.

Vorschlag für Hinweis zum Plan:

„Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als X m (Anpassung an Ergebnis der Baugrunderkundung) unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“

3. Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Abwägung:

Zu 1 und 2 (Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser): Die Gemeinde hat die Crystal Geotechnik GmbH mit einem Baugrundgutachten für das Plangebiet beauftragt. Für das Gutachten in der Fassung vom 07.06.2021 wurden im Mai 2021 drei Baggerschürfe vorgenommen. Unter dem teils angedeckten, sandig-schluffigen Oberboden wurden tertiäre Sande sowie im Tieferen teils tertiäre Tone und Schluffe erkundet.

Im Rahmen des Gutachtens wurde Grundwasser bis in eine Tiefe von 4,2 m unter der Geländeoberkante (GOK) nicht erkundet. Es ist erst in größeren Tiefen zu erwarten. Allerdings wurde Schichtwasser in Tiefen von 1,3 m bzw. 3,0 m unter GOK, jeweils oberhalb der tertiären Tone und Schluffe (Stauer) festgestellt.

Daher werden eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers / der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung empfohlen. Entsprechende Vorkehrungen und weitergehende Erkundungen des Baugrundes obliegen den Bauherren. Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Dachau zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Auf Grund der Boden-/ Wasserverhältnisse empfiehlt dieses die Anordnung von Versickerungsanlagen nur im westlichen Bereich des Plangebietes. Um eventuelle Schäden aufgrund von Spitzenregenereignissen zu verhindern, sind Versickerungsanlagen mit einem Notüberlauf auf den öffentlichen Kanal anzuschließen, auch wenn der Boden weitgehend versickerungsfähig sein sollte.

Darüber hinaus hat die Gemeinde bei Mayr Ingenieure ein Entwässerungskonzept in Auftrag gegeben.

Das Entwässerungskonzept sieht ein Anschluss der Parzellen 9a, 9b und 10a im Plangebiet an das bestehende Mischsystem in der Gartenstraße vor. Die übrigen Parzellen könnten im Trennsystem entwässert werden, wobei das Oberflächenwasser über einen Regenwasserkanal mit gedrosselter Ableitung in den Vorfluter Einsbach vorgesehen ist. Das erforderliche Rückhaltevolumen kann durch Regenspeicherschächte und einen unterirdischen Regenrückhaltekanal oder ein oberirdisches Regenrückhaltebecken erfolgen.

Die Begründung wird unter den Ziffern 4.5, 4.6 und 5.6.3 um Informationen zum Sachverhalt ergänzt.

Zu 3 (Bodenschutz): Für die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird ein Umweltbericht erstellt, in dem die Belange des Schutzgutes „Boden“ abgearbeitet werden.

Die Hinweise zum überschüssigen Bodenmaterial werden zur Kenntnis genommen. Der Umgang damit obliegt den jeweiligen Bauherren, die sich an die rechtlichen und technischen Anforderungen halten müssen.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.
Die Begründung wird unter den Ziffer 4.5, 4.6 und 5.6.3 ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.9 Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 12.04.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Das AELF Fürstenfeldbruck teilt mit, dass mit dem o.g. Bebauungsplan grundsätzlich Einverständnis besteht.

Betroffenheit „Baumschule“:

An das Plangebiet schließt sich ein Betrieb an, der sich auf die Gartenpflege spezialisiert ist (Baumschule). Im Rahmen der Bauphase muss die Zufahrtsstraße zu jederzeit Tageszeit befahrbar sein. Der Betrieb darf durch die Bautätigkeiten nicht eingeschränkt sein. Auch muss die Belieferung der Baumschule durch LKWs gewährleistet sein. Eventuell auftretende Schäden an der Straße müssen unverzüglich beseitigt werden.

Auch ist darauf zu achten, dass entlang des Planungsgebietes genügend Parkmöglichkeiten für Anwohner geschaffen werden. Für die Belieferung der Baumschule würden anderenfalls parkende Autos ein Hindernis darstellen

Kurzzeitige Lärmbelästigung (Verkehrslärm durch die Belieferung der Baumschule) müssen geduldet werden.

Betroffenheit „Landwirtschaftliche Flächen“:

Da an das Baugebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, schlagen wir vor, sinngemäß folgende Hinweise, z.B. in den textlichen Festsetzungen, aufzunehmen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden:

„Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlichen ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22 Uhr zu dulden.“

Abwägung:

Zur Baumschule (Zufahrt, Parken): Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auch im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die bisherige und zukünftige Breite der Gartenstraße von fast durchgehend 6,0 Metern wird als ausreichend erachtet. Im Bereich der neuen, 8,0 m breiten Anwohnerstraße werden Parkmöglichkeiten geschaffen. Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Sulzemoos.

Zur Baumschule (Lärm): Die Gemeinde hat das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, mit einer Stellungnahme zum von der benachbarten Baumschule ausgehenden Lärm beauftragt. Diese kommt zu dem Schluss, dass nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen wegen der besonderen Privilegierung der Landwirtschaft ausdrücklich vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen sind. Auch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebotes sind mit den Betrieben einhergehende Immissionen grundsätzlich hinzunehmen. Die üblicherweise entstehenden Emissionen sind gebietstypisch und daher in der Regel nicht als unzulässige Störung der in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten Wohnnutzung anzusehen.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 51

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

Ziffer 4.3.3 (neu) der Begründung wird um Erläuterungen zum Sachverhalt ergänzt.

Zu den landwirtschaftlichen Flächen: Zu den Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch naheliegende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen befindet sich unter C 17 der textlichen Hinweise bereits ein Hinweis. Weitere ausführliche Erläuterungen zu Emissionen/Immissionen finden sich in der Begründung.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.
Ziffer 4.3.3 (neu) der Begründung wird ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.10 Stellungnahme Telekom, Schreiben vom 19.05.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

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.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.11 Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 25.03.2021 und vom 02.06.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Stellungnahme vom 25.03.2021:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Der erforderliche Ausgleich soll vollumfänglich im Bereich der FIST. Nr. 306 Gmkg. Weitenried Sulzemoos erbracht werden. Dort ist mit dem Standort einer villa rustica der Römischen Kaiserzeit (D-1-7732-0030) ein hochrangiges Bodendenkmal bekannt.

Im Rahmen der weiteren Bewirtschaftung und insbesondere der geplanten Aushagerung der Flächen sind alle Bodeneingriffe zu vermeiden, die über die bisherige Nutzung der Flächen hinausgehen. Sollten Bodeneingriffe im Bereich dieses Denkmals nicht zu umgehen sein, ist die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 BayDSchG zu beachten.

Stellungnahme vom 02.06.2021

nach Vorlage weiterer Unterlagen durch die Gemeinde Sulzemoos bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine weiteren Bedenken gegenüber der geplanten Anlage von Ausgleichsflächen.

Aus den uns zugleiteten Dokumenten geht hervor, dass innerhalb des bekannten Bodendenkmals von einer Humusaufgabe von mehr als 30 cm ausgegangen werden kann. Eingriffe in die bekannte Denkmalsubstanz sind bei der dargestellten Vorgehensweise (Abnahme der Grasnarbe in einer Stärke von max. 10 cm) nicht zu erwarten.

Wegen der Möglichkeit, dass in der Deckschicht umgelagerte bewegliche Bodendenkmäler (Keramik, Metallobjekte) angetroffen werden können, empfehlen wir die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis unter Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht für Bodendenkmäler gem. Art. 8 BayDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Die ausführenden Firmen und deren Mitarbeiter sind entsprechend einzuweisen.

Abwägung:

Nach Rücksprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege werden die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen auf der für den Ausgleich vorgesehenen Ökokontofläche angepasst. Ziffer 5.7.2 der Begründung wird um Erläuterungen dazu ergänzt.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.
Ziffer 5.7.2 der Begründung wird ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.12 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 09.03.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungs-einrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 53

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meineplanauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.



Abwägung:

Die vorhandenen unterirdischen Leitungen werden in die Planzeichnung aufgenommen. Unter C 8 der Hinweise wird ein Verweis auf Unzulässigkeiten im Schutzzonenbereich integriert.

Alle Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.
Die Leitungen werden in der Planzeichnung und unter C8 der Hinweise aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.13 Stellungnahme Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 19.04.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o.a. Verfahren:

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

In der Nähe des geplanten Vorhabens verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 427 Karlsfeld – Augsburg (Mast-Nr. 47 bis 48) mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss. Das geplante Vorhaben befindet sich gemäß den vorgelegten Planunterlagen jedoch deutlich außerhalb des o.g. Schutzstreifens. Maßgebend ist aber immer die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Es wird dem Bauherrn empfohlen, die Lage des geplanten Bauwerks zur Leitungsachse bzw. zu den Maststandorten vor Ort zu überprüfen. Wir gehen davon aus, dass keine Maßnahmen bzw. Arbeiten und Aktivitäten von Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) innerhalb des o.g. Schutzstreifens durchgeführt werden.

Sollte dies wider Erwarten dennoch der Fall sein, so sind uns diesbzgl. aussagekräftige (Plan-) Unterlagen (maßstäblich in Papierform) mit entsprechenden schriftlichen Erläuterungen, aus denen Art und Umfang der geplanten Maßnahme bzw. Arbeiten und Aktivitäten innerhalb des o.g. Schutzstreifens eindeutig verifiziert werden können, auf dem Postwege vorzulegen, so dass wir auf dieser Grundlage die Sicherheitsbelange prüfen und ggf. erforderliche Sicherheitsauflagen erteilen können.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzicht zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns - auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind - vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Anlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Petzi, zu wenden.

Abwägung:

Die beidseits der 110-kV-Bahnstromleitung verlaufenden Schutzstreifen von je 30 m werden als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen. Im Zusammenhang mit den Vorhaben sind keine Maßnahmen bzw. Arbeiten innerhalb des o.g. Schutzstreifens geplant.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.

Abstimmungsergebnis: 16:0

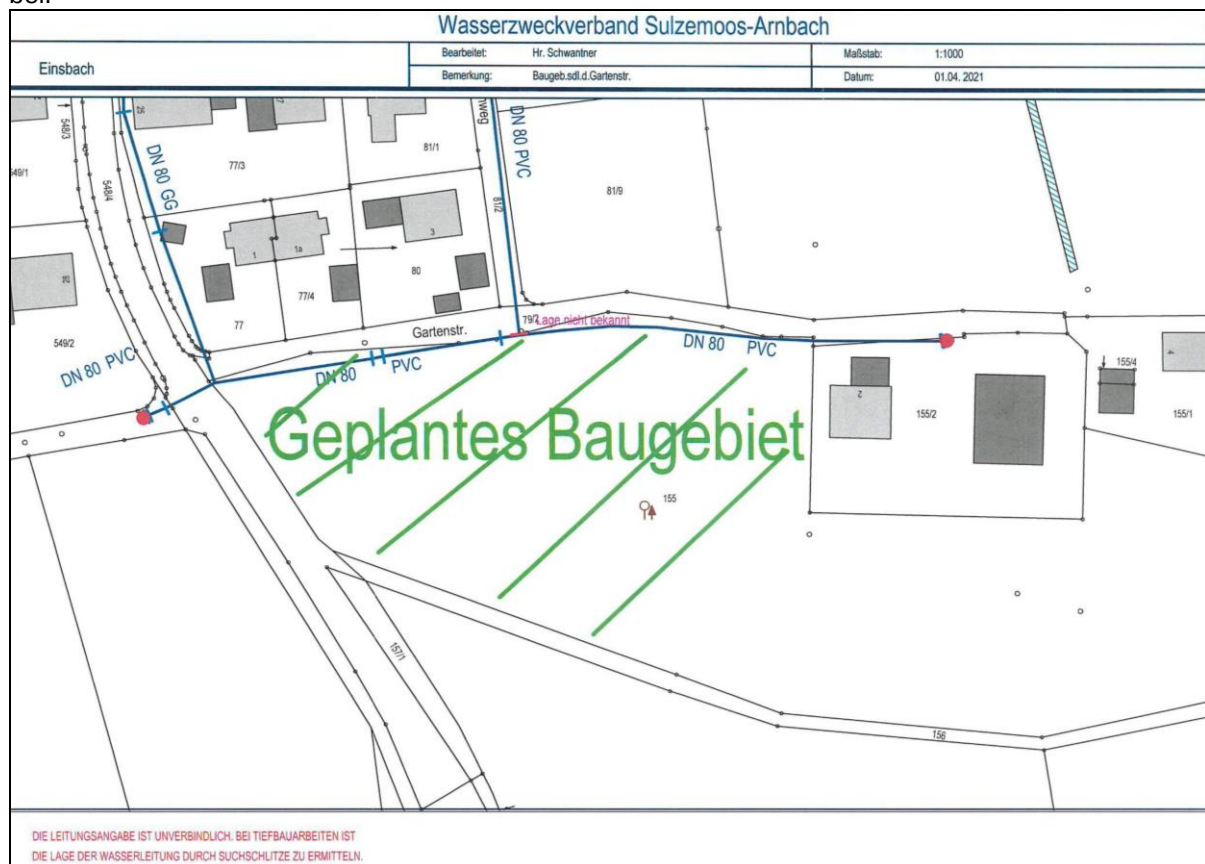
2.1.14 Stellungnahme Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach, Schreiben vom 01.04.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Das geplante Neubaugebiet kann über die in der Gartenstraße befindliche Hauptleitung mit Trinkwasser versorgt werden. Dabei wird eine Ringleitung in die neu zu errichtende öffentliche Straße eingelegt. Allerdings liegt in der Gartenstraße, wie in der gesamten Umgebung, nur eine DN 80er Leitung, was für die Versorgung der Grundstücke allerdings unschädlich ist.

Hinweisen möchten wir noch darauf, dass die vorgenannte Wasserleitung in der Gartenstraße zum Teil innerhalb der neu ausgewiesenen Baugrundstücke, wenn auch an deren Rand, verläuft. Dies könnte, gerade während der Bauphase, problematisch sein. Nach dem uns vorliegenden Planentwurf läge sie außerhalb der Baugrenzen. Teilweise liegt sie aber auch dort, wo sich später Einmündungsbereiche befinden sollen. Dies stellt kein Problem dar. Eine Verlegung der Leitung in den Straßenbereich der Gartenstraße kommt schon aus Kostengründen nicht in Frage, außerdem ist die Gartenstraße eine sehr schmale Straße. Sie sollte von Tiefbauarbeiten so gut es geht frei gehalten werden. Wir regen daher dringlich an, im Bebauungsplan bei den betroffenen Grundstücken auf die Leitung hinzuweisen und auf das Anpflanzungs- und Bebauungsverbot im Abstand von 2,5 Metern zur Leitungsmitte hinzuweisen. Zur Verdeutlichung der Lage legen wir einen Auszug aus unserem Leitungskataster bei.



Abwägung:

Die vorhandenen unterirdischen Leitungen werden hinweislich in die Planzeichnung aufgenommen. In die Legende/ textlichen Hinweise wird ein Verweis auf die Unzulässigkeiten im Schutzzonenbereich integriert.

Alle Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 56

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.15 Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 12.04.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Im Rahmen des o.a. Aufstellungsverfahrens der o.g. beiden Bebauungspläne mit Flächennutzungsplanänderung plant die Gemeinde Sulzemoos am südlichen Ortsrand des Ortsteils Einsbach, einmal westlich an bebaute Gebiete am Weiherweg und einmal östlich der Brucker Straße (St 2054) südlich an die Gartenstraße und Bebauung im Außenbereich nach § 35 BauBG anschließend jeweils zwei Wohnbaugebiete nach § 4 BauNVO zu realisieren. Es liegen zwei gutachterliche Beurteilungen zu auf die o.g. Plangebiete einwirkende Verkehrslärmemissionen (nahe Staatsstraße) sowie Geruchsbelastungen durch mehrere landwirtschaftliche Betriebe vor.

Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Selacher Weg, Nr. 2“ wurden etwas weiter nördlich durch Ortsabrundung ähnliche Pläne verfolgt. Die hier vorgebrachte Stellungnahme von Februar 2020 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens im vergangenen Jahr hat daher analog für die vorliegenden Bauflächen auf beiden Seiten der Brucker Straße zu gelten; diese sei im Folgenden zu diesem Zweck noch einmal zitiert:

„Aus Sicht der Handwerkskammer für München und Oberbayern ist der angestrebten kleinräumigen Ortsabrundung (...) 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 Bebauung in ihrer üblichen Betriebstätigkeit einschließlich betriebstypsicher 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 eine an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten ist.“

Die Aufnahme der Festsetzungen Nr. 17 zum Bebauungsplan „Am Weiherweg“ (bzw. Nr. 16 beim Bebauungsplan „Badfeld“) und 3.6. in den Planentwürfen ist in diesem Zusammenhang positiv herauszustellen.

Abwägung:

Zu bestehenden gewerblichen Nutzungen: Die bestehenden gewerblichen Nutzungen und ihre betrieblichen Belange werden von der Gemeinde berücksichtigt (vgl. Ziffer 4.3 der Begründung und Anlage 2 zum Bebauungsplan).

Darüber hinaus hat die Gemeinde das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, mit einer Stellungnahme zum von der benachbarten Baumschule ausgehenden Lärm beauftragt. Diese kommt zu

dem Schluss, dass nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen wegen der besonderen Privilegierung der Landwirtschaft ausdrücklich vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen sind. Auch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebotes sind mit den Betrieben einhergehende Immissionen grundsätzlich hinzunehmen. Die üblicherweise entstehenden Emissionen sind gebietstypisch und daher in der Regel nicht als unzulässige Störung der in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten Wohnnutzung anzusehen.

Ziffer 4.3.3 (neu) der Begründung wird um Erläuterungen zum Sachverhalt ergänzt.

Zum dörflichen Charakter: Innerhalb des geplanten Wohngebietes „Badfeld“ wird auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnnutzungen ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die Ansiedelung neuer kleiner und mittelständischer Handwerksbetriebe befinden sich an anderer Stelle im Gemeindegebiet geeignetere Standorte.

Zum Boden/ Wasser: Die Begründung enthält Erläuterungen zum Boden sowie zum Grund-/ Schichtwasser (vgl. Ziffern 4.5 und 4.6 der Begründung). Die Begründung wird unter Ziffer 4.6 um eine Empfehlung zur wasserdichten und auftriebssicheren Errichtung von Kellern und Grundstücksentwässerungsanlagen ergänzt. Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.
Die Begründung wird unter den Ziffern 4.3.3 (neu) und 4.6 ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.16 Stellungnahme Kreisbrandinspektion Dachau, Schreiben vom 08.03.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände. Wir bitten bei den konkreten Bebauungsverfahren 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.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 58

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

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.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.17 Stellungnahme Bürger 1, Schreiben vom 12.04.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

wir zeigen Ihnen die anwaltliche Vertretung von unter Vorlage einer anwaltlichen beglaubigten Vollmachtenkopie an.

- Anlage -

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos hat in seiner Sitzung am 19.10.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Badfeld“ in Einsbach für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 79/2 TF, 79/3, 79/4, 155/6, 155/7 und 155/8, Gemarkung Einsbach, beschlossen. Zugleich beschloss er zugehörig die 30. Änderung des Flächennutzungsplans.

Mit dieser Planung wurde der Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes „Badfeld“ in Einsbach sowie der 30. Änderung des Flächennutzungsplans, jeweils in der Fassung vom 01.03.2021, gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Die Auslegung wurde für den Zeitraum vom 12.03.2021 bis einschließlich 12.04.2021 bestimmt.

- Anlagen E1 und E2 -

Wir erheben gegen diesen Bebauungsplan und gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes namens und im Auftrag unseres Mandanten folgende

Einwendungen:

- I. Die Gemeinde macht im vorliegenden Verfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen öffentliche (einmalige) Auslegung zeitgleich bekannt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der Ortsrand des Ortsteiles im Süden siedlungssplitterartig deutlich nach außen gerückt. Hierdurch rücken die Bebauung eines allgemeinen Wohngebietes bzw. die dort vorgesehenen Bau-räume auf eine räumliche Distanz von wenigen Metern an die landwirtschaftlich beplante Betriebsfläche unseres Mandanten an der Brucker Straße, Fl. Nr. 545, Gem. Einsbach, heran. Immissionsschutzfachliche Festsetzungsinhalte weist der Bebauungsplan dies betreffend gleichwohl nicht auf. Er enthält in Ziff. 9 auf S. 7 der textlichen Inhalte lediglich Regelungen zu Luftwärmepumpen und zu Schallschutzmaßnahmen in westlicher Richtung zur Staatsstraße. Einen Hinweis, dass von landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen ausgehen könnten, enthält der Entwurf nicht.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 59

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

II. Im unmittelbaren Nachbereich zu dieser Planung grenzt das Bauvorhaben des Einwendungsführers an der Brucker Straße auf Fl. Nr. 545 Gem. Einsbach und weiter westlich 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 demhof (Fl.-Nr. 553, *Hinweis der Verwaltung*) am Weiherweg 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 - 22 Stück aufgestockt werden. Aktuell baut unser Mandant 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 Stallung bewegen können.

Insoweit liegen der Gemeinde wie auch dem LRA Dachau für den nördlichen Gebäudebestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 553 wie auch für den Bautenbestand am Wohngebäude aktuelle Vorbescheidsanträge unseres Mandanten vor:

a. LRA Dachau Az. 41/BV200255

Bauvoranfrage für Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Lagergebäudes in Außenstall für Pferde und Errichtung einer Dungstätte
Sulzemoos, Einsbach, Weiherweg 10
Gemarkung Einsbach, Flurstück 553
Bauherr

b. LRA Dachau Az. 41/BV200757

Balkon Überdachung/ Paddocks mit Überdachungen
Sulzemoos, Einsbach, Weiherweg 10
Gemarkung Einsbach, Flurstück 553
Bauherr

2. Auf dem sog.hof (Fl.-Nr. 540, *Hinweis der Verwaltung*) 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 regelmäßig, ca. alle drei Tage, auf seiner 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 finden 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 Mayrhof schon heute in erheblichem Umfang Mastschweinehaltung erfolgt, gibt es - der Gemeinde ebenfalls vollinhaltlich bekannt - ein Nutzungsänderungs- und Erweiterungsantrag in der baurechtlichen Prüfung des Landratsamtes Dachau, hierbei soll die Muttersauhaltung auf ca. 100 Stück erhöht werden.

LRA Dachau, Az. 41/BV 200762

Bestandserweiterung Tierwohlprogramm/ Nutzungsänderung
Sulzemoos, Einsbach, Dobelweg 1
Gemarkung Einsbach, Flurstück 540
Bauherr

3. Ein weiterer baurechtlicher Antrag unseres Mandanten ist gegenwärtig – außerhalb des Hofstellengrundstückes deshofes, (Fl.-Nr. 540, *Hinweis der Verwaltung*) Dobelweg 1, als Neubauantrag für einen Zuchtschweinestall auf der Fl.Nr. 545, Gemarkung Einsbach, anhängig.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 60

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

LRA Dachau Az. 41/BV 180162

BV Neubau eines Zuchtschweinestalls
Sulzemoos, Einsbach, Bruckerstraße
Gemarkung Einsbach, Fl.Nr. 545
Bauherr

4. Ausweislich der für alle diese Bauvorhaben vorliegenden immissionsschutzfachlichen Bewertung des Büros Müller-BBM vom 25.01.2021 läge der neue Planungsumgriff der gemeindlichen Bauleitplanung im Einwirkungsbereich der Geruchsauswirkungen dieser Betriebserweiterungen ebenso wie er sich im bereits beschriebenen Einwirkungsbereich schalltechnischer Vorgänge an der Hofstelle bzw. der neuen Stallung am Brucker Weg befindet. Die bestehenden Siedlungsflächen werden dem gegenüber durch die baurechtlichen Vorhaben unsere Mandanten nicht beeinträchtigt. Wir beziehen uns für sämtliche Betriebsdaten der Bestandsbetriebe des Einwendungsführers wie auch betreffend die aktuellen Bauvorhaben auf die Angaben in dieser gutachterlichen Ausarbeitung.

- Anlage E3 -

Das Büro Müller-BBM hat sich zudem mit den durch die Gemeinde ausgelegten Umweltinformationen befasst. Seine kritische Bewertung vom 26.03.2021 hierzu legen wir der Gemeinde ebenso vor.

- Anlage E4 -

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

1. Die Bauleitplanung für den Bebauungsplan Badfeld wie auch die diesem zugrunde liegende 30. Änderung des Flächennutzungsplanes sind 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. A 2.1 ersichtlich, in deren Rahmen die wesentlichen allgemein zulässigen und ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen werden, weiter aus dem Begründungsentwurf, der sowohl in Ziff. 1 als auch im Ziff. 2 deutlich macht, dass die Gemeinde vorliegend nur Wohnbebauung zulassen will.

Die Ausführungen der Planbegründung zum Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der künftigen Nutzungen und der dargelegten Motivation für die Bauleitplanung können nicht überzeugen. Die Gemeinde lässt etwa in Ziff. 3.5 der Planbegründung (Seite 7 und 8) ausführen, dass die im Ortsteil Einsbach noch vorhandenen Baulücken sich in Privatbesitz befänden und für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stünden, deswegen müsse auf Außenbereichsflächen zugegriffen werden. Allerdings ist im Planungsumgriff 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 spricht.

2. Landesplanungsrechtlich bestehen erhebliche Bedenken gegen die Anbindung des intendierten Baugebiets an die Ortslage des Ortsteils Einsbach.
3. Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Badfeld wie auch die diesem zugrunde liegende 30. Änderung des Flächennutzungsplanes erkennt grundlegend die im unmittelbaren räumlichen Nahbereich westlich angrenzenden Hofstellen unseres Mandanten sowie das von ihm südlich des Baugebiets verfolgte Bauvorhaben eines Zuchtschweinestalles an der Brucker Straße.
 - a. Auf jeden Fall liegt hierin ein beachtlicher Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB begründet.

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies stellt inhaltliche Anforderungen an den Abwägungsvorgang und an das Abwägungsergebnis.

Das Abwägungsgebot ist danach verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich der Plangeber im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Auch und gerade im Hinblick auf den Einwendungsführer hat die Gemeinde vorliegend - insbesondere folgende abwägungsbeachtlichen Belange zu ermitteln, zur Kenntnis zu nehmen, zu bewerten und zu gewichten:

- „Eigentumsgewährleistung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG“

Dem Belang des landwirtschaftlichen Grundeigentums als solchem kommt auch im Außenbereich erhebliches Gewicht zu (BVerwG, Beschluss vom 17.12.1998, Az. 4 NB 4.97). Eine wirksame städtebauliche Planung setzt voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse und Möglichkeiten des Eigentümers einschränken, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, Az. 1 BvR 1402/01). Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes (BVerwG, Beschluss vom 24.11.2010, Az. 4 BN 40.10). Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke des Einwendungsführers muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden (BVerwG, Beschluss vom 16.01.1996, Az. 4 NB 1.96). Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen und -betroffene zu berücksichtigen.

- „Heranrückende Bebauung“

Das Interesse eines Einwendungsführers, von dem Heranrücken einer schutzbedürftigen Bebauung verschont zu bleiben, die die derzeitige oder die zukünftige Betriebsführung gefährden könnte (BVerwG, Beschluss vom 02.12.2013, Az. 4 BN 44.13; BayVG, Urteil vom 10.05.2016, Az. 9 N 14.2674; VG Mannheim, Urteil vom 27.11.2018, Az. 8 S 286/17; VG Mannheim, Urteil vom 09.07.2020, Az. 5 S 1493/17). Dies zumal dann, wenn die bestehenden Hofstellenstandorte des Einwendungsführers derzeit durch die Gemeinde und ihre bauleitplanungsrechtlichen Ansätze aus unterschiedlichsten Richtungen mit konfligierenden Nutzungsentwicklungen bedrängt werden, wie konkret den Baugebieten „Am Selacher Weg“ im Norden, dem Baugebiet „Am Weiherweg“ im Norden und Osten sowie dem weiteren Baugebiet „Badfeld“ im Osten.

- „Erweiterungsabsichten“

Das abstrakte und das konkrete Interesse des Einwendungsführers an der Erweiterung der Kapazität oder an der Modernisierung seiner Anlagen (Stichwort: Tierwohl), die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegen und oft zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendig sind (BVerwG, Urteil vom 14.01.1993, Az. 4 C 19.90, VG Kassel, Urteil vom 14.12.2017, Az. 4 C 59/15.N; VG Mannheim, Urteil vom 27.11.2018, Az. 8 S 286/17).

- „Entwicklungsmöglichkeiten“

Die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes des Einwendungsführers, die dadurch in Frage gestellt ist, dass durch die gemeindliche Bauleitplanung die Geruchsimmissionsgesamtbelastung ein benachbartes Wohngebiet möglicherweise sogar unzumutbar beeinträchtigt. Bei der Bebauungsplanung ist der vorhandene emit-

tierende Betrieb nicht nur in seinem Bestand, sondern auch in seiner sich konkret abzeichnenden Erweiterung in die Abwägung einzustellen. (VGH Kassel, Urteil vom 04.07.2013, Az. 4 C 2300/11.N; strengere Anforderungen bei großflächig wirksamen Bebauungsplänen: OVG Lüneburg, Urteil vom 13.09.2011, Az. 1 KN 56/08);

- b. Es ist nicht zu erwarten, dass die Festsetzungen zu überbaubaren Wohngrundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan der Gemeinde wie auch die Darstellungen in der diesem zugrunde liegende 30. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Eigentumsbelange und der betrieblichen Belange des Einwendungsführers gerecht abgewogen werden können.

Die Gemeinde hat spätestens seit dem durch sie selbst angeführten Bauleitplanungsvorgang „Am Seelacher Weg“ umfassend Kenntnis von den betrieblichen Belangen des Einwendungsführers. Auf die dies betreffenden Einwendungen des Einwendungsführers sei verwiesen. Seit der jeweiligen Befassung der Gemeinde mit den voranstehend aufgeführten Bauvorhaben des Einwendungsführers kennt die Gemeinde auch im Detail die konkretisierten betrieblichen Daten und Entwicklungsabsichten der landwirtschaftlichen Tätigkeit des Einwendungsführers. Eine Auseinandersetzung damit erfolgt jedoch allenfalls unzureichend.

Die Gemeinde ist offenbar insbesondere der - fehlerhaften - Auffassung, nur die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung beachten zu müssen.

Diese - fehlerhafte - Sichtweise flankiert sie dabei, was nur am Rande bemerkt und allseitig bekannt sein mag, mit der gleichzeitigen Bauleitplanung ausschließlich für die Betriebsflächen des Einwendungsführers, die sie mit einer Veränderungssperre garniert, um ihm auf diese Weise die seit langem verfolgten und konkretisierten Erweiterungen und Nutzungsänderung zumindest maßgeblich zu verzögern und im Zweifel zu erschweren, mutmaßlich aber, um sie ganz grundlegend zu verhindern.

Die Gemeinde verkennt dabei schon grundlegend, dass dem Einwendungsführer keine anderen als die derzeit für die benannten baurechtlichen Anträge benannten Grundstücke zur Umsetzung seiner betrieblichen Bauvorhaben zur Verfügung stehen. Bei diesen Baugrundstücken handelt es sich tatsächlich um die einzig in Betracht kommenden Standorte für die beantragten, künftigen Bauvorhaben. Die Gemeinde realisiert bislang offenbar nicht, dass im Falle der Umsetzung ihrer Bauleitplanung - insbesondere in Kombination mit den weiteren Bauleitplanungsvorhaben Badfeld und Am Selacher Weg - für den Betrieb des Einwendungsführers die einzige Möglichkeit einer Realisierung seiner Vorhaben endgültig entfallen würde.

Die Bauleitplanung der Gemeinde besitzt daher sowohl im vorliegenden Vorgang aber auch und gerade in der Kombination mit den Nachbarverfahren eine existenzgefährdende Wirkung auf die ausgeübten landwirtschaftlichen Betätigungen des Einwendungsführers.

Ungeachtet dessen bedient sich die Gemeinde zur Ermittlung der immissionsschutzfachlichen Betroffenheit ihrer Baugebietsflächen einer Geruchsbegutachtung, deren Ergebnisse offenkundig fehlerhaft und korrektur- bzw. ergänzungsbedürftig sind, wie sich aus der als Anlage E 4 vorgelegten Stellungnahme des Büros Müller-BBM vom 26.03.2021 unschwer ergibt.

Insoweit hat sich die Gemeinde auch schlicht und ergreifend keinerlei zureichendes 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 trotz oder eben gerade wegen der positiven Kenntnis der Gemeinde von den schon seit mehr als einem Jahr anhängigen baurechtlichen Erweiterungsbauvorhaben betreffend die Schweinehaltung und -zucht unseres Mandanten zum einen sowie von den konkreten

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 63

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

Nutzungen und Nutzungserweiterungsabsichten unseres Mandanten betreffend den Pferdepenalbetrieb auf demhof (Fl.-Nr. 553, Hinweis der Verwaltung).

Abwägung:

Zu I.: Der Einwender führt in seiner Stellungnahme an, dass die Gemeinde den Bebauungsplan nur einmal öffentlich auslegt. Der Ortsrand würde durch das Plangebiet Einsbach „Badfeld“ siedlungssplitterartig nach außen und auf wenige Meter an die landwirtschaftlichen Betriebsflächen des Einwenders herangerückt. Darüber hinaus enthielte der Bebauungsplan keine immissionsschutzfachlichen Festsetzungsinhalte.

Den Einwänden wird widersprochen. Der Bebauungsplan Einsbach „Badfeld“ wird von der Gemeinde im Regelverfahren aufgestellt und mindestens 2 Mal für Dauer von mindestens 30 Tagen ausgelegt. Eine siedlungssplitterartige Entwicklung besteht nicht, da das Plangebiet sich sowohl im Norden als auch im Osten an bestehende Wohnbebauung angliedert und im Westen durch die Staatsstraße begrenzt wird. Die Regierung von Oberbayern hat in ihrer im Verfahren abgegebenen Stellungnahme keine Einwände gegen die Anbindung vorgebracht. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP Ziffer 3.3) werden berücksichtigt.

Der Betrieb auf Flurnummer 553 (Pferdehaltung) ist mindestens 160 m und der Betrieb auf Fl.Nr. 540 (Schaf-/Schweinehaltung) ca. 450 m entfernt. Die Begründung des Bebauungsplanes und die durch die MTS GmbH durchgeführte Immissionsprognose (Anlage 2 zum Bebauungsplan) befassen sich ausführlich mit den immissionsschutzfachlichen Belangen. Auf dieser Grundlage kommt die Gemeinde zu dem Schluss, dass immissionsschutzfachliche Festsetzungen (z.B. fensterunabhängige Belüftung mit Frischluftansaugung) nicht notwendig sind.

Zu II. 1 (Hof auf Fl.Nr. 553): Der Einwender verweist in seiner Stellungnahme auf zwei Vorbescheidsanträge und merkt an, dass auf dem Hof auf Fl.Nr. 553 seit jeher Rinder- und später Pferdehaltung betrieben wird, der Hof sich im Ausbau befindet und die Zahl der Pensionspferde aufgestockt werden soll.

Der Gemeinde liegt ein Bescheid des Landratsamtes vom 05.08.2016 vor. Demnach besteht auf dem Hof auf Fl.Nr. 553 Wohnnutzung und wurde zudem ein Umbau mit 3 weiteren Wohnungen genehmigt. 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. Auf dieser Grundlage geht die Gemeinde zunächst davon aus, dass auf die Bebauungsplanung 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 bzw. zwischenzeitlich fertig gestellt und die Wohnungen vermietet wurden, konnte die Gemeinde nicht damit rechnen, dass eine Wiederaufnahme der Landwirtschaft geplant sei.

Dennoch wurde eine Erweiterung der Pferdehaltung durch die von der Gemeinde beauftragte Modern Testing Services (Germany) GmbH untersucht. Dabei wurden verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten an den Hofstellen Fl.Nrn. 553 und 540 berechnet. Es wurde jeweils eine Aufstockung von 6 auf 8 Pferde angenommen, entsprechend dem Bauantrag BV200757. Das Landratsamt Dachau hält den Vorbescheidsantrag zur Aufstockung um 14 Pferde für nicht genehmigungsfähig, mit dem Verweis auf die vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nicht bestätigte landwirtschaftliche Privilegierung. Daher geht die Gemeinde davon aus, dass diese Tierzahl nicht genehmigungsfähig ist.

In der Bauvoranfrage BV200255 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 oder -minderung sind aus den Plänen nicht ersichtlich.

Auch würde der bisher angedachte Standort im Norden der Flurnummer 553 die Bestandsbebauung (Selacher Weg Nr. 5) beeinträchtigen und wäre daher abzulehnen. Aus fachlicher Sicht des AELF wäre die Anordnung der Festmistlagerstätte 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 (Hof auf Fl.Nr. 540): *Der Einwender benennt in seiner Stellungnahme eine Anzahl von 400 bis 450 Mastschweinen und 150 Saugferkeln, die er am Hof auf Fl.Nr. 540 halte. Durch die dafür erforderliche Futtererzeugung, Futterlieferungen, Erntearbeiten und das nächtliche Verladen der Mastschweine käme es zu schalltechnisch nennenswerten Einwirkungen auf die Umgebung. Darüber hinaus wird auf einen Nutzungsänderungs- und Erweiterungsantrag (BV200762) verwiesen, der die Erhöhung der Tierzahl um 100 Muttersauen zum Inhalt habe.*

Zu den genehmigten Tierzahlen:

Die Nennung der Tierzahlen kann von der Gemeinde nicht nachvollzogen werden. Nach Kenntnisstand der Gemeinde ergibt sich der aktuell genehmigte Tierbestand aus den bestehenden Genehmigungen (BV 0271/89, Genehmigung von 1992; BV 960552 mit Urteil vom 12.02.1998 und Gerichtsgutachten (Dr. Dieter Wenzel, zu Az. M 11 K 97.714) aus dem Jahr 1998; BV 940401)). Demnach hat der Landwirt für den Standort auf Fl.Nr. 540 eine Genehmigung für die Haltung von 360 Mastschweinen (im Zeitraum von 8 Monaten im Jahr), durchschnittlich 320 Mutterschafen, 224 Mastlämmern und Jungschafen sowie 146 Ferkel.

Zur Klärung hat die Gemeinde ein Geruchsgutachten bei der Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegeben. Das Gutachten in der Fassung vom 20.05.2021 (Anlage 2 des Bebauungsplanes) kommt zu dem Ergebnis, das die durch den genehmigten Tierbestand verursachte Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Einsbach „Badfeld“ unter 6,1 % liegt. Nach Ansicht der Gemeinde schränkt die Umsetzung der Bauleitplanung also den genehmigten Bestand des Landwirtes nicht ein.

Der Einschätzung im Gutachten von Müller-BBM in der Fassung vom 25.01.2021, dass im Bereich der Bauleitplanung ein Immissionswert von bis zu 0,15 (15 % der Jahresstunden) für Dorfgebiete angesetzt werden kann, wird zugestimmt. Gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL nach Nr. 3.1 sind in begründeten Einzelfällen 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 zum Wohngebiet verfahren werden. In Abhängigkeit vom Einzelfall können Zwischenwerte bis maximal 15 % zur Beurteilung herangezogen und als zumutbar angenommen werden (siehe auch GIRL Nr. 5).

Die Gemeinde Sulzemoos sieht das Heranziehen eines Zwischenwertes im vorliegenden Fall als angemessen an. Der Ortsteil ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Dorfgebiet ausgewiesen (vgl. Abb. 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 „Einsbach - Badfeld“ liegt im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, zwar angrenzend an bestehende Wohnbebauung, jedoch vorbelastet durch landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld.

Dort befinden sich sowohl der Hof auf Fl.Nr. 540 (Schafhaltung, teilweise Schweinehaltung), der Hof auf Fl.Nr. 553 (Pferdehaltung) 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, nordwestlich 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 Einsbach „Badfeld“ 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 einschrän-*

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 65

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

kungslos 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“.*

Im Umkreis des Plangebietes ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 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.

Zur beantragten Erweiterung:

Eine Erhöhung um sogar mehr als 100 Mastschweine wird im aktualisierten Gutachten der Modern Testing Services (Germany) GmbH vom 20.05.2021 berücksichtigt (vgl. auch Abwägung zu **III. 2b**). Diese Erweiterung steht nach Ansicht der Gemeinde Sulzemoos nicht im Widerspruch zu den gemeindlichen Bauleitplanungen.

Zu den schalltechnischen Einwirkungen:

Die Gemeinde hat das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, mit einer Stellungnahme zum vom Hof auf Fl.Nr. 540 (rund 450 m entfernt) und Hof auf Fl.Nr. 553 (rund 160 m entfernt) ausgehenden Lärm beauftragt. Gemäß dieser besteht keine Beeinträchtigung der im gegenständlichen Bebauungsplan geplanten Wohnbebauung.

Zitat Stellungnahme: „Aus der Sicht des Lärmschutzes besteht für landwirtschaftlichen Hofstellen die Besonderheit, dass die auf Gewerbelärm zugeschnittene TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gerade nicht gilt. Nach Nr. 1 Abs. 2 Buchst. c TA Lärm sind nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen wegen der besonderen Privilegierung der Landwirtschaft ausdrücklich vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen. Da Betriebe der Landwirtschaft im Hinblick auf ihren Standort beschränkt sind und lediglich im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder in Dorfgebieten (§ 5 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) errichtet werden dürfen, sind dort die mit ihnen einhergehenden Immissionen gerade auch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots von benachbarten Nutzungen grundsätzlich hinzunehmen. Dies kommt etwa in der Formulierung der „vorrangigen Rücksichtnahme“ in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zum Ausdruck, die sich gerade auch auf den Immissionschutz bezieht und in erhöhtem Maß die Standortsicherheit der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleisten soll. Die von landwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen sind daher auch in Bezug auf Lärm (Tiergeräusche, Lärm von Maschinen sowie Be- und Entlüftungsanlagen) gebietstypisch und daher in der Regel nicht als unzulässige Störung der in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten Wohnnutzung anzusehen.

Die Zumutbarkeit der von den landwirtschaftlichen Hofstellen hervorgerufenen Lärmimmissionen ist daher nicht zwingend anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beurteilen. Soweit die TA Lärm dennoch zur Beurteilung von landwirtschaftlichen Geräuschen, soweit diese ihrer Art nach gewerblichen Emissionen entsprechen (z.B. für betriebliche Maschinen oder für Be- und Entlüftungsanlagen), in der Praxis zur Beurteilung landwirtschaftlich mitverursachter Lärmbelastungen herangezogen wird, erfolgt dies gerade nicht als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift auf Basis von § 48 BImSchG, sondern in Form der Anwendung einer gerade nicht strikt bindenden, sachverständig erstellten Erkenntnis- bzw. Orientierungshilfe.

Eine deshalb durchgeführte, überschlägige schalltechnische Berechnung der relevanten, technischen Lüftungsanlage des Schweinestalles auf dem Hof auf Fl.Nr. 540 (Gesamtschalleistungspegel LWA= 100 dB(A) mit 24- Stunden Betriebszeit) hat ergeben, dass auch in diesem Worst-Case- Szenario die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit von 40 dB(A) am geplanten Wohngebiet „Badfeld“ eingehalten werden können. Zur Tagzeit können, auch unter Berücksichtigung weiterer Emittenten, die um 15 dB(A) höheren Immissionsrichtwerte ebenfalls mit Sicherheit eingehalten werden. Wenn dennoch, wie in der Stellungnahme des Herrn Rechtsanwalts auf Seite 4 aufgeführt, Lärmimmissionen bei der Futterherstellung im Ortsteil Einsbach als „mächtig“ wahrgenommen werden, so entsprechen diese Arbeiten eben nicht dem Stand der Lärmbekämpfungstechnik oder sind nur subjektive Eindrücke ohne genaue Angaben von Pegelwerten.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 66

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

Beim Hof auf Fl.Nr. 553 mit Pferdehaltung haben wir ebenfalls eine überschlägige Bewertung durchgeführt. Bei Wiehern eines Pferdes (Schalleistungspegel LWA = 90 dB(A), Einwirkzeit 5 Minuten in der lautesten Nachtstunde) können die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit am geplanten Bauvorhaben „Badfeld“ ebenfalls eingehalten werden. Die Arbeiten zur Tagzeit (Entmisten bzw. Entleeren der Dungelege) führen auch nicht dazu, die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit zu überschreiten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange der beiden landwirtschaftlichen Betriebe aus der Sicht des Schallschutzes berücksichtigt sind und eine gerechte Abwägung der öffentlichen- und privaten Belange erfolgt ist.“

Zu II. 3 (Fl.Nr. 545): *In seiner Stellungnahme verweist der Einwender auf einen weiteren baurechtlichen Antrag zum Neubau eines Zuchtschweinestalls auf der Flurnummer 545.*

Angaben über die Gebäudegröße und den Standort dieses Vorhabens liegen der Gemeinde mit dem Antrag auf Vorbescheid vom 01.03.2018 (BV180162) vor. Angaben über die konkret geplanten Tierzahlen liegen der Gemeinde erst seit Übermittlung des Gutachtens von Müller-BBM am 12.04.2021 als Anlage zu dieser Stellungnahme vor.

Im Müller-BBM Gutachten werden die Erweiterung des Schweinestalls auf Fl.Nr. 540 und der Neubau des Schweinestalls auf Fl.Nr. 545 als Alternativen/Planvarianten beschrieben, wenngleich beide Stallvorhaben denkbar seien.

Bisher ist die Lage des Stalls etwa 90 m südlich der Straße „Weiherweg“ vorgesehen. Eine Positionierung im südlichen Bereich der Flurnummer 545 wurde vom Landwirt in einem Gespräch mit der Gemeinde nicht ausgeschlossen. Verschiebe man den geplanten Neubau samt der im Müller-BBM Gutachten errechneten Geruchswolke um etwa 100 Meter nach Süden, ist anzunehmen, dass dies zu Emissionswerten von durchgehend unter 15 % im Bereich des Plangebietes „Einsbach - Badfeld“ führen würde (vgl. Müller-BBM Gutachten, Abb. 33). Dies sogar unter der Maßgabe, dass alle drei Erweiterungen auf den Fl.Nrn. 540, 545 und 553 umgesetzt würden.

Jedoch wird ein Zuchtschweinestall auf der Fl.Nr. 545, Gemarkung Einsbach, von der Gemeinde abgelehnt. Durch die Fokussierung auf die Erweiterung des bestehenden Betriebs auf der Flurnummer 540, kann ein neuer Emissions-Standort an anderer Stelle vermieden werden. Auch ist davon auszugehen, dass ein An- und Ausbau des bestehenden Schaf-/ Schweinehaltungsbetriebs eine sinnvollere und effizientere Bewirtschaftung ermöglicht als ein zusätzlicher, entfernter gelegener Stall, der zudem verkehrlich und technisch kostenintensiv neu erschlossen werden muss.

Im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine Zersiedlung der Landschaft abzulehnen. Da jeder Standort durch Betriebswohnen langfristig ein Ansatz für eine Splittersiedlung im Außenbereich werden kann, wie schon das Beispiel der Pferdehaltung auf Fl.Nr. 553 zeigt, ist es Ziel der Gemeinde Sulzemoos, auch entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, den Fokus auf die Erweiterung des bestehenden Betriebs zu legen. Dies gilt insbesondere, solange noch keine derart konkreten Planungsabsichten für die Notwendigkeit zweier Standorte für Schweinehaltung belegt werden konnten, die sich gegen die städtebaulichen Ziele der Gemeinde durchsetzen können. Im Gegenteil, so hat der Landwirt den Bauantrag zur Erweiterung der Tierhaltung auf der Flurnummer 540 zwischenzeitlich zurückgezogen, was dafür spricht, dass er de facto nur einen Standort für seine Schweinehaltung benötigt bzw. anstrebt.

Zu II. 4 (Gutachten und Stellungnahme Müller-BBM): *Der Einwender wendet in seiner Stellungnahme ein, dass der Planumgriff für das Baugebiet Einsbach „Badfeld“ innerhalb des Einwirkbereiches der Geruchsauswirkungen und der schalltechnischen Vorgänge der Betriebserweiterungen liegt. Dagegen würden die bestehenden Siedlungsflächen durch die baurechtlichen Vorgaben nicht beeinträchtigt. Bezug genommen wird dabei auf das Gutachten von Müller-BBM in der Fassung vom 25.01.2021.*

Gemäß der Abbildung 33 der immissionsschutzfachlichen Bewertung des Büros Müller-BBM vom 25.01.2021 würde die Umsetzung aller drei Vorhaben (Erweiterung der Schweinehaltung auf Fl.Nr. 540, Erweiterung der Pferdehaltung auf Fl.Nr. 553, Neubau der Schweinehaltung auf Fl.Nr. 545) dazu führen, dass bereits im Bestand die Geruchsstundenhäufigkeiten pro Jahr überschritten werden. So ergeben sich in der Gartenstraße 2 (Fl.Nr. 155/2) am Hauptgebäude Geruchsstundenhäufigkeiten pro Jahr von 16 %. Entgegen der Behauptung werden also bereits die bestehenden Siedlungsflächen beeinträchtigt. Der Umsetzung aller drei Vorhaben stünde demnach die Bestandsbebauung entgegen.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 67

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

Die vom Büro Müller-BBM abgegebene kritische Bewertung in der Fassung vom 26.03.2021 zum Gutachten der Modern Testing Services (Germany) GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die darin enthaltenen Anmerkungen werden berücksichtigt und das Geruchsgutachten der MTS (Germany) GmbH angepasst. Folgende Punkte/Anmerkungen werden nicht übernommen, was wie folgt begründet wird:

Punkt 3.2.1 (Berücksichtigte Betriebe): Es gibt die Möglichkeit, weiter entfernte Hofstellen über die sogenannte Abstandsregel nicht in die Ausbreitungsrechnung mitaufzunehmen (Vorgehensweise nach Bayer. Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“, z.B. bei Ortsgebieten mit bäuerlicher Rinderhaltung um Ortsüblichkeit besser zu berücksichtigen). So umgesetzt auch im Gutachten von Müller-BBM in der Fassung vom 25.01.2021. Die MTS (Germany) GmbH hat zusätzliche Betriebe (Hofstellen Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5, vgl. Abb. 2 im Gutachten in den Fassungen vom 22.02.2021 und 20.05.2021) aufgenommen. Dies wurde seitens des Landratsamtes Dachau nicht bemängelt und zur Revision eine weitere Hofstelle (Flurnummer 1) gefordert. Somit wurden alle Betriebe im Beurteilungsgebiet berücksichtigt. Der Einflussbereich der zusätzlich aufgenommenen Rinderställe im Dorfkern (Hofstellen 3 bis 5) wirkt sich gemäß Abb. 7 im Gutachten nicht auf die neuen Baugebiete aus.

Punkt 3.2.3 (Emissionszeiten): Die zeitliche Charakteristik für die variablen Emissionen wird in Tabelle 6 und in Anhang 3 bis 6 unter „Daten“ beschrieben. Eine zusätzliche .log-Datei liegt vor, wird aber im Gutachten nicht im Anhang dargestellt, da die Beschreibung im Gutachten ausreichend ist.

Punkt 3.2.7 (Beurteilung der Ergebnisse): In Kapitel 2.1 finden sich Ausführungen zu den Immissionswerten der GIRL und zu Zwischenwerten. Die Einordnung der Ergebnisse erfolgt in Kapitel 7 „Zusammenfassung“. Als unabhängiges Gutachterbüro erstellt die Modern Testing Services (Germany) GmbH ein Fachgutachten und nimmt keine „Bewertung“ von Ergebnissen vor. Dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Punkt 4 (Abschließende Bewertung): Die Aufnahme eines Alternativszenarios mit einem Zuchtschweinestall auf der Flurnummer 545 ist nicht Bestandteil des Auftrages der Gemeinde. Stattdessen wurden in der Revision des Gutachtens die Berechnung verschiedener Erweiterungsmöglichkeiten beauftragt.

Zu III. 1: *Der Einwender äußert in seiner Stellungnahme den Vorwurf, die Bauleitplanung für den Bebauungsplan Einsbach „Badfeld“ wäre nicht erforderlich und es handele sich um einen Etikettenschwindel. Zudem handele es sich um eine Gefälligkeitsplanung für konkrete Einzeleigentümer. Die dargelegte Motivation für die Bauleitplanung könne nicht überzeugen.*

Der Vorwurf, die Planung sei ein Etikettenschwindel, wird zurückgewiesen. Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 BauNVO lautet:
„Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.“

Im Plangebiet „Einsbach - Badfeld“ werden neben Wohngebäuden (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 (teilweise)) zugelassen. In reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO sind diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Außerdem können ausnahmsweise Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. In reinen Wohngebieten sind diese unzulässig. Somit ist die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

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

Der Vorwurf, es handele sich um eine Gefälligkeitsplanung und diese sei nicht erforderlich, wird ebenfalls zurückgewiesen. Auch das Landratsamt Dachau hat bezüglich der Erforderlichkeit der Planung keine Einwände erhoben. Die Begründung des Bebauungsplanes wird unter Ziffer 3.5 (und die Begründung der Flächennutzungsplanänderung unter Ziffer 2.3) um Angaben zu im gesamten Gemeindegebiet noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete ergänzt. Die Reserveflächen werden dem konkreten Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung gegenübergestellt. Ebenfalls Beachtung findet der durch derzeit in Aufstellung befindlichen Bauleitplanverfahren geschaffene Wohnraum.

Zu III. 2 (Anbindung): *Der Einwender stellt die Anbindung des Plangebietes Einsbach „Badfeld“ an den Ortsteil Einsbach in Frage.*

Nach Ansicht der Gemeinde ist Anbindung gewährleistet. Das Plangebiet gliedert sich sowohl im Norden als auch im Osten an bestehende Wohnbebauung an und wird im Westen durch die Staatsstraße begrenzt. Die Regierung von Oberbayern hat in ihrer im Verfahren abgegebenen Stellungnahme keine Einwände gegen die Anbindung vorgebracht. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP Ziffer 3.3) werden berücksichtigt.

Zu III. 3a (Eigentumsgewährleistung, Heranrückende Bebauung, Erweiterungsabsichten, Entwicklungsmöglichkeiten): *Der Einwender begründet in seiner Stellungnahme einen Verstoß gegen das Abwägungsgebot. Die Gemeinde habe in ihrer Abwägung die Eigentumsgewährleistung, die Heranrückende Bebauung sowie die Erweiterungsabsichten des Einwenders und die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes zu bewerten und zu gewichten.*

Der Vorwurf, dass der Entwurf des Bebauungsplanes die bestehenden Hofstellen verkennt, wird zurückgewiesen. Ebenso der Vorwurf, 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. Im Rahmen der Abwägung 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).

Die Erstellung eines immissionsschutzfachlichen Gutachtens und die Interpretation der daraus abgeleiteten Erkenntnisse sowie die umfassende Behandlung der berührten Belange in der Begründung zum Bebauungsplan zeigen, dass sich die Gemeinde ausführlich mit der Thematik auseinandergesetzt hat. Dies schließt auch die Erweiterungsabsichten/ Entwicklungsmöglichkeiten des Einwenders ein, die gutachterlich durch die Modern Testing Services (Germany) GmbH untersucht wurden.

Die Tatsache, dass landwirtschaftliche Hofstellen in der Umgebung des Plangebiets vorhanden sind, ist bekannt und wurde/wird in die Abwägung eingestellt. Die Eigentumsgewährleistung wird erkannt. Die Belange des Einwenders, insbesondere sein grundgesetzlich geschütztes Recht einen eingerichteten und ausgeübten landwirtschaftlichen Betrieb auch weiterhin betreiben und erweitern zu können, wurden/werden in die Abwägung eingestellt (vgl. Begründung zum Bebauungsplan). Dieses Recht kann der Einwender aber nicht uneingeschränkt reklamieren. Seine Erweiterungsabsichten sind nur insoweit zu berücksichtigen als dass sie maßvoll und vernünftig erscheinen. Aus der Möglichkeit, dass die Gemeinde nicht vollumfänglich im Sinne einer privaten Einwendung entscheidet, kann noch keine fehlerhafte Abwägung gefolgert werden.

Von Seiten der Gemeinde bestehen hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange. Diese werden in der Begründung des Bebauungsplanes unter Ziffer 3.5 und in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung unter Ziffer 2.3 noch deutlicher dargestellt und nachgewiesen. Auf Grund mangelnder Flächenreserven im Innenbereich verbleibt nur eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen, um den dringenden Bedarf an Wohnraum zu decken.

Die Gemeinde hält die gegenständliche Bauleitplanung für zumutbar, da dadurch der landwirtschaftliche Betrieb im Bestand nicht eingeschränkt wird und eine Erweiterung unter Berücksichtigung des Gebotes gegenseitiger Rücksichtnahme nach wie vor möglich ist. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wird gewahrt.

Die Erweiterungsabsichten des betroffenen Landwirtes gemäß den Bauanträgen/Anträgen auf Vorbescheid können zu immissionsschutzfachlichen Konflikten führen, sollten auf sowohl der Fl.Nr. 540 als auch der Fl.Nr. 545 Schweinehaltung, umgesetzt werden. Dem widerspricht jedoch das Zurückziehen des Bauantrags auf Fl.Nr. 540, woraus geschlossen werden kann, dass tatsächlich nur ein Standort notwendig ist. Ein Umsetzen aller vorgenannter Vorhaben zur Tierhaltung auf den Fl.Nr. 553, 540 und 545 ist allenfalls nur denkbar, wenn von Seiten des Einwenders emissionsmindernde Maßnahmen umgesetzt werden. Durch die Aufstellung der Bauleitplanungen wird keine erhebliche Erhöhung der Anforderungen und des Umfangs an emissionsmindernden Maßnahmen ausgelöst. Unter Berücksichtigung des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes kann vom Landwirt erwartet werden, technische Maßnahmen zur Emissionsminderung im Rahmen des Zumutbaren umzusetzen.

Die mit der gegenständlichen Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen – insbesondere Schaffung dringend benötigten Wohnraums – überwiegen hier die betroffenen Belange des Landwir-

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 69

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

tes, da aus Sicht der Gemeinde der Umfang der Maßnahmen zur Emissionsminderung „nur“ um ein zumutbares Maß erhöht wird. Die Gemeinde hält auch deswegen an der Planung fest.

Zu III. 3b: *Der Einwender weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Gemeinde seit dem Bebauungsplan „Am Seelacher Weg“ Kenntnis von den Belangen des Einwendungsführers erlangt hat. Dabei sei die Gemeinde der fehlerhaften Auffassung, nur die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung beachten zu müssen. Die erlassene Veränderungssperre sei in diesem Zusammenhang aus Gründen der Verzögerung und Verhinderung der Erweiterungsabsichten des Landwirtes erlassen worden. Da dem Einwendungsführer nur die genannten Flurstücke für seine betriebliche Erweiterung zur Verfügung stünden, hätten die Bauleitplanverfahren eine existenzgefährdende Wirkung.*

Entgegen den Einwendungen betrachtet die Gemeinde Sulzemoos in umfassender Weise auch die Erweiterungsabsichten des Landwirts. Zur Ermittlung der Geruchsbelastung für die Bauleitplanungen hat die Gemeinde eine Immissionsprognose bei der Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegeben. Das Gutachten in der Fassung vom 20.05.2021 (vgl. Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan Einsbach „Badfeld“) analysiert sowohl den genehmigten Zustand als auch verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten.

Alle Verfahren werden dabei in ihrer Gesamtheit betrachtet. Erweiterungsabsichten, die bereits an der vorhandenen Bebauung scheitern, müssen nicht berücksichtigt werden, da sie nicht umsetzbar wären. Bei den Erweiterungsabsichten legt die Gemeinde auch zu Grunde, dass auch der Landwirt zur Rücksichtnahme verpflichtet ist und – im zumutbaren Rahmen – emissionsmindernde Maßnahmen zu Gunsten der neu entstehenden Wohnbebauung umsetzen kann und muss. Die Erweiterungen sollen nicht verhindert, sondern, das Rücksichtnahme- und Konfliktbewältigungsgebot beachtend, ermöglicht werden.

Das Geruchsgutachten der Modern Testing Services (Germany) GmbH wurde überarbeitet, unter Hinzuziehen der vorgelegten Stellungnahme von Müller-BBM. Es wurde dann den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt und in die Abwägung eingestellt. Die Berechnung ermittelte bestimmte Geruchsstundenhäufigkeiten in % pro Jahr im Nahbereich auf den Plangrundstücken. Nach der Überarbeitung liegen die Immissionswerte im genehmigten IST-Zustand für das Plangebiet Einsbach „Badfeld“ unter 6,1 %. Die Umsetzung der Bauleitplanung schränkt also den genehmigten Bestand des Landwirtes folglich nicht ein.

Zusätzlich zum IST-Zustand wurden drei Erweiterungsmöglichkeiten (A, B und C, vgl. Gutachten der MTS (Germany) GmbH vom 20.05.2021) für die Hofstellen auf den Fl.Nrn. 540 und 553 berechnet. Für die Erweiterung A wurde eine bauliche Veränderung zu einem Schweinestall mit Auslaufbuchten auf der Fl.Nr. 540 sowie ein höherer Tierbestand an Pferden auf der Fl.Nr. 553 berücksichtigt. Für die Erweiterungen B und C wurden zusätzlich zur Erweiterung A der Tierbestand auf der Fl.Nr. 540 erhöht. Bei allen Erweiterungsszenarien lagen die Geruchsimmissionswerte bei höchstens 15,1 % (im Bereich des Plangebietes „Am Seelacher Weg, Nr. 2“) und lediglich bei 6,3 % im Bereich des Plangebietes „Badfeld“. Innerhalb dieser Erweiterungsmöglichkeiten besteht noch ein variabler Gestaltungsspielraum durch den Betreiber. Die Gemeinde ist daher weiterhin der Ansicht, dass sich sowohl die Bauleitplanung als auch die betriebliche Erweiterung des Einwenders verträglich miteinander vereinbaren lassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Landwirtschaft Süd/West“ mit der dazugehörigen Veränderungssperre dient nicht dem Ziel einer Verzögerungs- oder Verhinderungsplanung. Wie in der Bekanntmachung zum Erlass der Veränderungssperre „Landwirtschaft Süd/West“ ausgeführt, ist es Planungsziel der Gemeinde Sulzemoos die ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten des Einwenders zu sichern. Gleichzeitig sollen die Erweiterungen in Einklang gebracht werden mit dem Schutzanspruch der dort bestehenden Bebauung und den Bauleitplanungen bzw. den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Ein konkreter Handlungsbedarf besteht, da alle drei geplanten Standorte des Einwenders immissionsschutzrechtliche Belange bestehender und geplanter Wohnbebauung tangieren. Die vorhandenen und potentiellen Emissionen sollen quantifiziert und beurteilt werden. Verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung der Erweiterungen ergeben sich u. A. hinsichtlich der konkreten Lage der Ställe und Dungstellen auf den jeweiligen Grundstücken, der Tieranzahl und Tierart sowie der möglichen emissionsmindernden (baulichen) Maßnahmen.

Die Gemeinde erachtet den durch die Erweiterungen der Tierhaltungsbetriebe betroffenen Siedlungsbereich als derart hochwertig und bedeutend an, 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.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.
Ziffer 3.5 der Begründung wird um Ausführungen zu Reserveflächen und zum Flächenbedarf ergänzt.
Die Ziffern 4.3.1 und 4.3.2 werden entsprechend der Abwägung geändert bzw. um Erläuterungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.18 Stellungnahme Bürger 2, Schreiben vom 12.04.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Zu dem Bauvorhaben am Badfeld in Einsbach hätten wir als direkte Anwohner noch Fragen bzw. Hinweise:

Laut Bebauungsplan wird die Ringstraße im Badfeld scheinbar breiter als die Gartenstraße. Sind hier noch Änderungen geplant? Bei der vorhandenen Breite (ca. 4,40 m), könnte es in der Bauphase mit den Baufahrzeugen eng werden. Die vorhandenen begrünten Gehwege eignen sich nicht zum befahren für LKW's, denn darunter verläuft das Glasfaserkabel, welches nicht besonders tief vergraben ist. Wir als Anwohner würden sehr gerne den Grünstreifen als Altbestand und Charakter der Gartenstraße erhalten.

Sind für die neuen Häuser genügend Stellplätze geplant? Man kennt ja die Parksituationen aus anderen Wohngebieten mit wenig Stellplätzen. Die Gartenstraße eignet sich nicht zum Parken, auch in Hinblick auf den Winterdienst.

Abwägung:

Im Bereich des Grünstreifens/ der Zufahrten soll möglichst erhalten bzw. ggf. zukünftig als Gehweg gestaltet werden. Ein Ingenieurbüro wurde mit der Ausarbeitung der Straßenplanung beauftragt.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Sulzemoos. Darüber hinaus werden im Bereich der geplanten 8,0 m breiten Erschließungsstraße zusätzliche Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum geschaffen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.19 Stellungnahme Bürger 3, Schreiben vom 11.04.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Bezüglich der „Frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ für das geplant Baugebiet „Badfeld“, bitte ich Sie, folgende Punkte bei der Planung und im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 71

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

1. Unser Betrieb muss auch in Zukunft ohne Einschränkungen im bisherigen Umfang gewährleistet bleiben. Auch eine Erweiterung/ Modernisierung darf durch die Nähe der Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere die Durchführung kultureller Tätigkeiten auch an Sonn- und Feiertagen und in den Abendstunden dürfen nicht eingeschränkt werden.
2. Die Zufahrt zu unserem Betrieb über die Gartenstraße, muss jederzeit, für unsere Arbeiten, für unsere Lieferanten mit LKW bis 40 t und für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte auch mit Überbreite bis mindestens 3,50 m gewährleistet sein.
3. Der Feld- und Flurweg entlang des geplanten Baugebiets muss jederzeit befahrbar und eventuell auftretende Schäden durch Bauarbeiten unverzüglich instandgesetzt werden. Staubentwicklung durch das Befahren des Feldweges mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist nicht vermeidbar und muss von den neuen Grundstückseigentümern jederzeit geduldet werden.
4. Es ist sicherzustellen, dass Oberflächenwasser und Niederschlagswasser nicht auf mein Grundstück fließt. Da sich im nordöstlichen Teil des geplanten Baugebiets der niedrigste Punkt befindet, besteht die Gefahr, dass durch die Baumaßnahmen und damit verbundene Geländeänderung das bisherige Entwässerungssystem (z.B. Dränagen und Geländegestaltung) unser Grundstück/ Keller überflutet wird.

Abwägung:

Zu 1 (Betrieb Baumschule): Die Gemeinde nimmt die Einwendungen zur Kenntnis.

Auf dem Betriebsgelände des Gartenbaubetriebes befindet sich ein Wohnhaus und ein Gärtner-Wirtschaftsgebäude, für die Baugenehmigungen vorliegen. Dabei wurde die Baugenehmigung für den Neubau des Gärtner-Wirtschaftsgebäudes unter dem Vorbehalt der auflösenden Bedingung erteilt, dass das Gebäude nur als privilegiertes gärtnerisches Betriebsgebäude verwendet werden darf. Eine Nutzung des privilegierten gärtnerischen Betriebsgebäudes zu anderen Zwecken wurde ausdrücklich untersagt. Nebenbestimmungen, insbesondere zum Immissionsschutz wurden im Genehmigungsbescheid nicht getroffen. Nach einer Anfrage der Gemeindeverwaltung mit dem Betreiber der Baumschule, wurden folgende Angaben gemacht:

Tägliche PKW-An- und Abfahrten mit 80 Fahrten

Tägliche LKW-Fahrten mit 30 Fahrten

Die Gemeinde hat das Ingenieurbüro Kottermair mit einer Stellungnahme zum von der Baumschule ausgehenden Lärm beauftragt. Es kann wie folgt abgewogen werden:

Aus der Sicht des Lärmschutzes besteht für landwirtschaftliche Anlagen (Gartenbaubetriebe) die Besonderheit, dass die auf Gewerbelärm zugeschnittene TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gerade nicht gilt. Nach Nr. 1 Abs. 2 Buchst. c TA Lärm sind nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen wegen der besonderen Privilegierung der Landwirtschaft ausdrücklich vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen. Da Betriebe der Landwirtschaft im Hinblick auf ihren Standort beschränkt sind und lediglich im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder in Dorfgebieten (§ 5 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) errichtet werden dürfen, sind dort die mit ihnen einhergehenden Immissionen gerade auch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots von benachbarten Nutzungen grundsätzlich hinzunehmen. Dies kommt etwa in der Formulierung der „vorrangigen Rücksichtnahme“ in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zum Ausdruck, die sich gerade auch auf den Immissionsschutz bezieht und in erhöhtem Maß die Standortsicherheit der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleisten soll. Die von landwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen sind daher auch in Bezug auf Lärm (Lärm von Maschinen) gebietstypisch und daher in der Regel nicht als unzulässige Störung der in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten Wohnnutzung anzusehen. Die im Schreiben genannten kulturellen Tätigkeiten sind von der Genehmigung nicht gedeckt und somit auch nicht zu bewerten.

Für die Gartenstraße als öffentlich gewidmete Straße gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm von tagsüber/ nachts 55 dB(A)/45 dB(A) bzw. die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tagsüber/ nachts 59 dB(A)/49 dB(A). Unabhängig von den genannten Verkehrszahlen, die wir für den Betrieb als zu hoch einstufen, sind diese erfahrungsgemäß zu gering, um annähernd in den Bereich dieser Werte zu kommen.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 72

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange des Gartenbaubetriebes aus der Sicht des Schallschutzes berücksichtigt sind und eine gerechte Abwägung der öffentlichen- und privaten Belange erfolgt ist.

Ziffer 4.3.3 (neu) der Begründung wird um Informationen dazu ergänzt.

Zu 2 (Zufahrt): Die Gartenstraße wird in ihrer bestehenden Breite erhalten. Die geplante Erschließungsstraße wird eine Breite von 8,0 m aufweisen und dort werden zusätzliche Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum geschaffen. Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Sulzemoos.

Sollte die Zufahrt zum Betrieb über die Gartenstraße dennoch durch parkende Autos erschwert werden, können entsprechende Beschilderungen (Parkraummanagement) angebracht werden.

Zu 3 (Feldweg im Süden): Der im Süden verlaufende Feldweg befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wird somit nicht überplant.

Ziffer 4.3 der Begründung zum Bebauungsplan befasst sich ausführlich mit landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen. Zusätzlich wird unter C 17 der Hinweise darauf hingewiesen.

Zu 4 (Oberflächenwasser/ Niederschlagswasser): Die Gemeinde hat die Crystal Geotechnik GmbH mit einem Baugrundgutachten und Mayr Ingenieure mit einem Entwässerungskonzept beauftragt. Das Baugrundgutachten in der Fassung vom 07.06.2021 wird dem Bebauungsplan als Anlage beigegeben. Bei Bohrungen im Plangebiet wurde Grundwasser bis in eine Tiefe von 4,2 m unter der Geländeoberkante (GOK) nicht erkundet und ist erst in größeren Tiefen zu erwarten. Allerdings wurde Schichtwasser in Tiefen von 1,3 m bzw. 3,0 m unter GOK, jeweils oberhalb der tertiären Tone und Schluffe (Stauer) festgestellt. Eine Versickerung ist im Plangebiet auf Grund der Boden-/ Wasserverhältnisse daher nur eingeschränkt möglich.

Das auf Grundlage des Baugrundgutachtens erstellte Entwässerungskonzept sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor und dimensioniert die Regenwasserkanäle unter der Maßgabe, dass eine Versickerung nicht möglich ist.

Weitergehende Vorkehrungen und Erkundungen des Baugrundes obliegen den Bauherr*innen. Diese müssen sicherstellen, dass die bestehende bzw. geplante Bebauung hangabwärts nicht ungünstig beeinflusst wird.

Die Ziffern 4.5, 4.6 und 5.6.3 der Begründung werden um entsprechende Erläuterungen ergänzt.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.

Die Ziffern 4.3.3 (neu), 4.5, 4.6 und 5.6.3 der Begründung werden ergänzt. Das Baugrundgutachten wird Anlage zum Bebauungsplan.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit, und § 4 Abs. 1 BauGB, Beteiligung der Behörden, Kenntnis.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 05.07.2021.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

3 Bebauungsplan Einsbach "Am Selacher Weg Nr. 2"

Sachverhalt:

Auf den Tagesordnungspunkt 5 der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 01.03.2021 wird Bezug genommen. Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 03.01.2020 - 03.02.2020 stattfanden, wurden die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan vom Gemeinderat aufgrund der vorgelegten Ergebnisse der Immissionsprognose der Modern Testing Services (Germany) GmbH zur Ermittlung der Geruchsbelastung für 3 Bauleitplanungen in Einsbach, in der Fassung vom 22.02.2021 der Modern Testing Services (Germany) GmbH abgewogen bzw. beschlussmäßig behandelt sowie der Satzungsbeschluss gefasst.

Gleichzeitig befinden sich derzeit die Bebauungspläne Einsbach „Am Weiherweg“ und „Badfeld“ im Aufstellungsverfahren, die mit den Ergebnissen des o. g. Gutachtens ausgelegt wurden. Aufgrund der während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur Immissionsprognose der Modern Testing Services (Germany) GmbH zur Ermittlung der Geruchsbelastung, in der Fassung vom 22.02.2021, wurde festgestellt, dass auf die Erweiterungsmöglichkeiten des betroffenen Landwirtes nicht ausreichend eingegangen sei.

Dies führte zu einer Aktualisierung der Immissionsprognose und in der Folge zu einer Neubewertung der Geruchsstundenhäufigkeiten auch im Plangebiet der gegenständlichen Bauleitplanung.

Da hierdurch die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht vollumfänglich zutreffend ermittelt oder bewertet worden sein könnten und da der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist, ist der Bebauungsplan nochmals in Kenntnis der Immissionsprognose der Modern Testing Services (Germany) GmbH zur Ermittlung der Geruchsbelastung für 3 Bauleitplanungen in Einsbach, in der Fassung vom 20.05.2021, zu beraten und beschlussmäßig zu behandeln.

In der Folge soll der noch nicht bekannt gemachte Satzungsbeschluss aufgehoben und die Abwägungen zu folgenden Stellungnahmen nochmals beraten und erneut beschlussmäßig behandelt werden:

- LRA Dachau –Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 23.01.2020
- LRA Dachau –Bauordnung, Stellungnahme vom 10.01.2020
- Eigentümer Fl.Nr. 551, Stellungnahme vom 10.01.2020 und 01.03.2021
- Eigentümer Fl.Nr. 553, Stellungnahme vom 10.01.2020

Der Verfahrensbeschluss muss ebenfalls erneut gefasst werden. Da der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB geändert und ergänzt wurde, soll er gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt werden.

3.1 Aufhebung Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Auf den Beschluss zum Tagesordnungspunkt 5.2 Satzungsbeschluss der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 01.03.2021 wird Bezug genommen.

Der gefasste Satzungsbeschluss wurde öffentlich noch nicht bekannt gemacht.

Der Satzungsbeschluss ist aufzuheben, um in Kenntnis der Ergebnisse der Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung der Bauleitplanungen in Einsbach, in der Fassung vom 20.05.2021 der Modern Testing Services (Germany) GmbH über den Bebauungsplan Einsbach „Am Selacher Weg Nr. 2“ nochmal zu beraten und beschlussmäßig zu behandeln.

Beschluss:

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Einsbach „Am Selacher Weg Nr. 2“ vom 01.03.2021 wird aufgehoben.

Abstimmungsergebnis: 16:0

3.2 Änderungsvorschlag des Planungsbüros

Sachverhalt:

1. Wie unter Tagesordnungspunkt 3 bereits erläutert wurde, müssen die Abwägungen zu folgenden Stellungnahmen nochmals beraten und erneut beschlossen werden:

- LRA Dachau - Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 23.01.2020
- LRA Dachau - Bauordnung, Stellungnahme vom 10.01.2020
- Eigentümer Fl.-Nr. 551, Stellungnahme vom 10.01.2020 und 01.03.2021
- Eigentümer Fl.-Nr. 553, Stellungnahme vom 10.01.2020

2. Weitere Änderungsvorschläge der Planung

- Ausweislich der Planzeichnung soll die Festsetzung der Grundfläche offenbar bezogen auf den Bauraum sein. In den textlichen Festsetzungen heißt es jedoch hierzu nur „zulässige Grundfläche in m². Hier bedürfte es eigentlich noch dem Hinzufügen der Bezugsfläche, also des Bauraumes. Allerdings lässt sich dies aus der Begründung entnehmen. Hier ist in Ziff. 4.2 der Begründung entsprechend aufgeführt, dass für die einzelnen Baufenster jeweils eine Grundfläche festgesetzt ist. Die Festsetzung soll klargestellt werden.
- Soweit es die Definition des Bezugspunktes „Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden“ in Ziff. 3.6 der Festsetzungen betrifft, wird hier auf „die südlichen Bauräume“ und „dem nördlichen Bauraum“ Bezug genommen. Betrachtet man die Planzeichnung, gibt es streng genommen nicht drei, sondern nur zwei Bauräume: Einen südöstlichen sowie einen westlichen, der von Nord nach Süd durchgeht. Die Festsetzung soll angepasst werden.
- Die Ziff. 7.5 der textlichen Festsetzungen erfolgt ohne Rechtsgrundlage; hier handelt es sich wohl eher um einen Hinweis. Der Festsetzung 7.5 soll in die Hinweise übernommen werden.
- In der Begründung unter Ziff. 2.4 „Bodenschutz“ wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen geprüft worden ist, welche Möglichkeiten der Entwicklung im Ortsteil Einsbach noch bestehen. Insofern ist darauf hinzuweisen, dass die Bodenschutzklausel in § 1 a BauGB erfordert, dass im gesamten Gemeindegebiet keine weiteren Innenentwicklungsmöglichkeiten mehr bestehen. Die Begründung ist anzupassen (siehe 30. Änderung des Flächennutzungsplanes).
- Änderung des Bebauungsplanumgriffs beim Grundstück Fl.-Nr. 551, um die Erschließung des Hinterliegegebäudes darzustellen

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der erneuten Behandlung der o. g. Stellungnahmen und den weiteren Änderungsvorschlägen der Planung zu.

Abstimmungsergebnis: 16:0

3.2.1 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 umzubenennen. Als Ergänzung regen wir an, nach dem ersten Satz Folgendes zu ergänzen:

Unzulässige Gerucheinwirkungen 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.

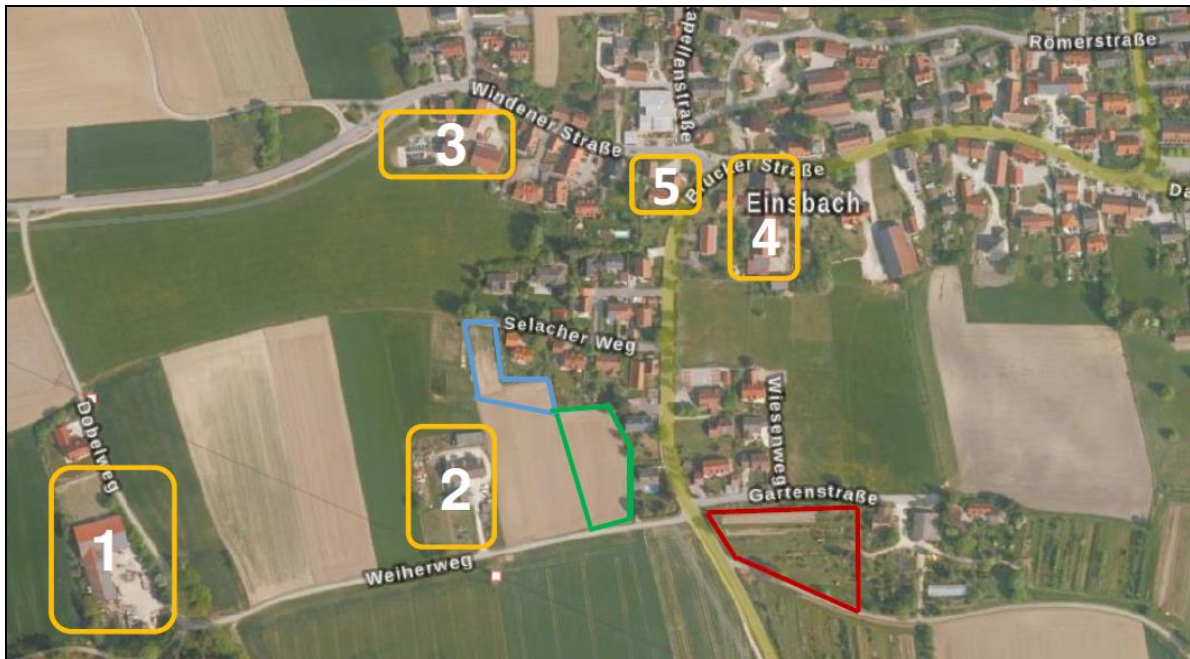
Abwägung:

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 bis 480 Mastschweinen bei einem geschlossenen Stall ermittelt.

Die Einschätzung, dass keine immissionsschutzfachlichen Konflikte zu erwarten sind, wird zur Kenntnis genommen. 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 der Hofstelle mit der Flurnummer 71 (folgende Abbildung, Nr. 4) wollen die Hofbesitzer (nach telefonischer Auskunft) eine Wiederaufnahme der Tierhaltung mit Milchkühen und Jungvieh nicht ausschließen.



Tierhaltungsanlagen (gelbe Markierung), Plangebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ (blaue Markierung), „Am Weiherweg“ (grüne Markierung), „Badfeld“ (rote Markierung); ohne Maßstab, Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018; Quelle Einzeichnungen: Immissionsprognose durch MTS, Stand 20.05.2021

Etwa 300 m südwestlich des Plangebietes „Am Selacher Weg Nr. 2“ besteht auf der Fl.Nr. 540 (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 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 Bau eines Zuchtschweinestalls auf der Fl.Nr. 545 (westlich der Staatsstraße und südlich des Weiherwegs) 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 bilden kann, wie schon das Beispiel der Pferdehaltung (vgl. Ziffer 4.3.2 der Begründung) auf Fl.Nr. 553 zeigt. 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 hat die Gemeinde Sulzemoos eine Immissionsprognose bei der Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegeben. Das Gutachten in der Fassung vom 20.05.2021 (vgl. Anlage der Begründung) analysiert den genehmigten Zustand und Erweiterungsmöglichkeiten für die Hofstellen auf den Fl.Nrn. 540 und 553. Die Berech-

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 77

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

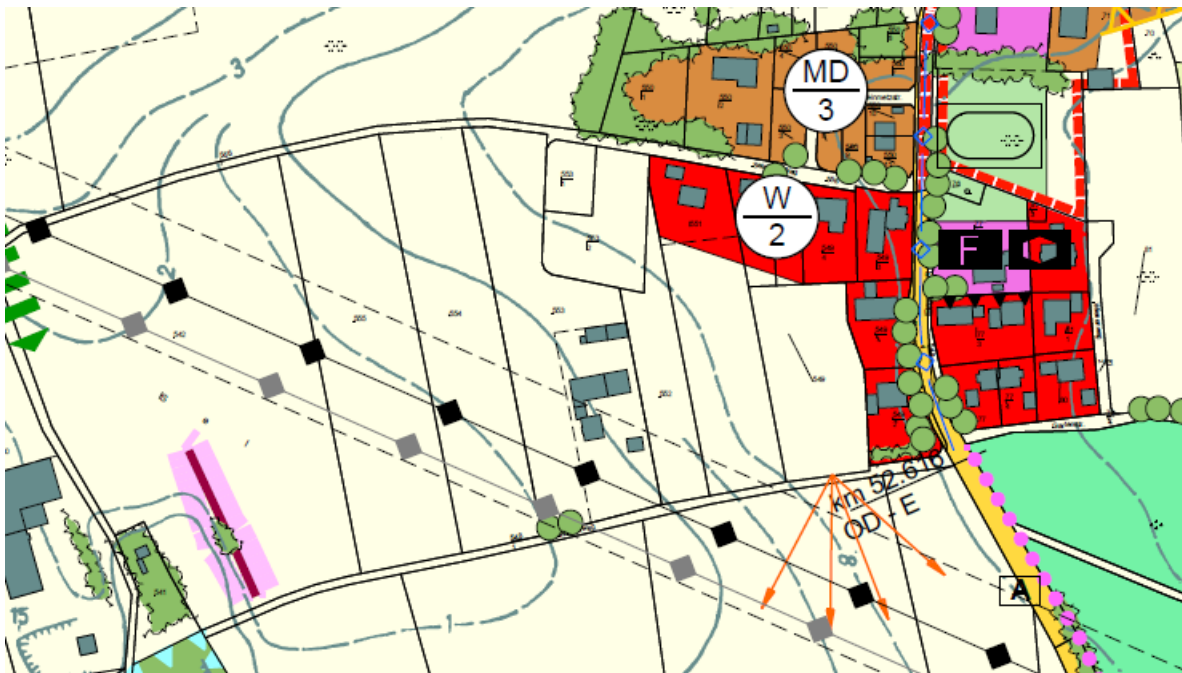
Öffentlicher Teil

nung ermittelte u.a. auf Grundlage der unterschiedlichen Tierarten, der Lage der Emissionsorte, 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 10,3 und 13,4 %. Damit liegen diese über dem Wert von 10 %, der in der GIRL (Geruchs-Immissions-Richtlinie) für Wohn-/ Mischgebiete zunächst 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. Die bestehende Wohnbebauung südlich des Selacher Wegs ist als Allgemeines Wohngebiet (WA), die Bebauung nördlich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit 9. Änderung der Gemeinde Sulzemoos ohne Maßstab

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 hier 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.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 78

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

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).

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 genehmigten Tierzahlen ermittelt. Bei Fl.Nr. 540 wurde der erforderliche Abstand bei einer Anzahl von 400 Mastschweinen und bei Fl.Nr. 553 bei einer Anzahl von 20 – 25 Pferden ermittelt.

Nach Kenntnisstand der Gemeinde (vorliegende Genehmigungen und Gutachten) 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), 320 Mutterschafen im Jahresdurchschnitt und 224 Mastlämmern und Jungschafen (in den restlichen 4 Monaten des Jahres) sowie 146 Ferkel.

Basierend auf diesen Zahlen wurde das Geruchsgutachten von MTS für den IST-Zustand erstellt.

Zusätzlich zum IST-Zustand wurden drei Erweiterungsmöglichkeiten (A, B und C, vgl. Gutachten der MTS (Germany) GmbH vom 20.05.2021) für die Hofstellen auf den Fl.Nrn. 540 und 553 berechnet.

Für die Erweiterung A wurde eine bauliche Veränderung zu einem Schweinestall mit Auslaufbuchten (ganzjährig 460 Mastschweine, 24 Sauen, weiterhin 149 Ferkel und keine Schafe mehr) auf der Fl.Nr. 540 sowie ein höherer Tierbestand von 8 Pferden auf der Fl.Nr. 553 berücksichtigt. Unter Berücksichtigung dieser Erweiterungen auf den Hofstellen Fl.Nr. 540 und Fl.Nr. 553 (Erweiterung A) ergeben sich in der gutachterlichen Immissionsprognose errechnete Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 12,7 und 14,7%. Zusätzlich wurden zwei weitere Erweiterungsmöglichkeiten (Erweiterung B und C) im Gutachten der MTS Modern Testing Services GmbH geprüft. Dabei wurde der geplante Tierbestand für den beantragten Stall auf der Fl.Nr. 545 herangezogen. Für die Erweiterung B wurde 1/4 der dort angegebenen Tieranzahl zu den Mastschweinen addiert. Für die Erweiterung C wurde 1/3 der dort angegebenen Tieranzahl zu den Mastschweinen addiert. Bei diesem Szenario ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Werte zwischen 13,0 und 14,8%. Die Erweiterung C rechnet mit 1/3 der angegebenen Tieranzahl auf der Fl.Nr. 545. In diesem Fall ergeben sich Werte von 13,2 und 15,1%. Die ermittelten Werte gelten in einer Höhe von 1,5 m über Grund. In etwa 4,5 m Höhe ergeben sich geringere Werte (12,7 -14,0%).

Damit liegen die Werte über dem Wert von 10 %, der in der GIRL (Geruchs-Immissions-Richtlinie) für Wohn-/ Mischgebiete zunächst angesetzt wird. Sie liegen teilweise auch etwas über dem Wert von 15 %, der für Dorfgebiete angesetzt wird. Der höchste Wert ergibt sich dabei für das geplante Bau- fenster auf der Fl.Nr. 551. Allerdings wird der zumutbare Wert bei der Variante Erweiterung C lediglich geringfügig überschritten.

Insgesamt geht die Gemeinde 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 Schaf-/ Schweinehaltung 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 kurzfristigere Dunglagerung im Stall
- Anpassung der Halteform (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

Südlich des Plangebietes „Am Selacher Weg, Nr.2“ befindet sich auf Fl.Nr. 553 (Weiherweg 10) eine Pferdehaltung. Zudem besteht dort Wohnnutzung und es 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 weiter verfolgt werden. Der Umbau zur Wohnnutzung lief jedoch bei einer Ortsbegehung im Sommer 2019 und wurde sogar zwischenzeitlich fertig gestellt bzw. die Wohnungen wurden vermietet.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) kam bei einer 2018 erfolgten Beratung und Standortanalyse zu dem Ergebnis, dass die Emissionen durch die Pferdeställe und Paddocks 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 fest schreibt. 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) als 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 Halteverfahren und Emissionen Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde“ 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 Kapitel 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. Das Gutachten hat die zu erwartenden Geruchsimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geprüft. Beim IST-Zustand liegen die der bei maximal 13,4 Geruchsstunden im Jahr. Zusätzlich wurden mehrere Erweiterungsmöglichkeiten geprüft. Die Erweiterungsmöglichkeit A (Umbau Schweinestall und Erhöhung des Tierbestandes im Weiherweg) führt zu einer Belastung von max. 14,7 %. Damit liegt der Wert noch unter dem Wert von 15 % für Dorfgebiete. Mit Verwirklichung der Planung sind noch Erweiterungsmöglichkeiten für den Landwirt möglich. Bei einer Erhöhung des Tierbestandes auf der Hofstelle im Dobelweg (Erweiterungsmöglichkeiten B und C im Gutachten) wird der Wert der GIRL für Dorfgebiete bei der Erweiterungsmöglichkeit C überschritten. Am südlichen Punkt des Geltungsbereichs ergibt sich ein Wert von 15,1 %. Dabei handelt es sich um eine modellhafte Berechnung. Der Landwirt müsste ohnehin emissionsmindernde Maßnahmen umsetzen, um den Wohnbestand zu schützen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Erhöhung der Anforderungen und des Umfanges an emissionsmindernden Maßnahmen auf Seiten des Landwirtes ausgelöst. Nach Auffassung der Gemeinde sind diese aber nicht undurchführbar oder nicht finanzierbar. In Anbetracht der Lage der landwirtschaftlichen Betriebe angrenzend an bestehende Wohnbebauung und der Ziele, die mit der Bauleitplanung verfolgt werden, sind diese insgesamt zumutbar.

Ferner besteht die Möglichkeit, die Wohngebäude im Baufenster von Flurnummer 551 soweit wie möglich an den nordöstlichen Rand zu schieben und Garagen im Westen zu platzieren. Um dies zu fördern, wird die Baugrenze gegenüber dem bisherigen Entwurf verkleinert und auf den nördlichen Teilbereich beschränkt. Die Baugrenze endet dann in dem Bereich, in dem das Gutachten den Monitorpunkt platziert hat. Dadurch befindet sich die Baugrenze an der gutachterlichen „Grenze“ eines Geruchsbelastungswertes von 15,1 % bei der Erweiterungsmöglichkeit C.

Ein dicht bepflanzter Erdwall an der südlichen Grundstücksgrenze könnte laut Gutachten eventuell ebenfalls zur Geruchsminderung beitragen. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die Belüftung des Gebäudes durch eine Luftansauganlage in gering belasteten Bereichen zu gewährleisten. Dies kann auch durch einen Kamin, der die Luft aus höheren Lagen ansaugt (bereits im Obergeschoss ist eine geringere Belastung ermittelt worden), erreicht werden.

Die Gemeinde hält grundsätzlich an der Planung fest. Nach Ansicht der Gemeinde wird die Geruchsminderung mit der bereits vorhandenen Festsetzung der Ortsrandeingrünung auch ohne Erdwall und ohne Kamin gewährleistet. Jedoch wird durch die Rücknahme der Baugrenze eine zusätzliche Sicherungsmaßnahme und ein Entgegenkommen gegenüber den Erweiterungsmöglichkeiten des Landwirtes aufgenommen.

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

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gemäß Sachvortrag gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: 16:0

3.2.2 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 6,3 ist eine maximale Gesamthöhe von 10 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 übermäßig dominieren, wird die Giebelhöhe (mittels Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe) beschränkt. Die Gemeinde hat daher die Gesamthöhe auf max. 10 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 527,0 im nördlichen Grundstück am Selacher Weg bzw. 528,0 m ü NHN 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.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gemäß Sachvortrag gefolgt. Die Planunterlagen werden gemäß Sachvortrag angepasst.

Abstimmungsergebnis: 16:0

3.2.3 Stellungnahme Eigentümer Fl.-Nr. 551, Schreiben vom 10.01.2020 und 01.03.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

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 Bplan 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 01.03.2020:

den Antrag auf Änderung der GR von 150 auf 180 für das Grundstück Fl.Nr. 551 Gem. Einsbach nehme ich hiermit zurück.

Stellungnahme vom 16.05.2021:

wie telefonisch besprochen, bitten wir wieder um die Erhöhung der GR auf 180 (bisher 150) bei unserem Grundstück Fl.Nr. 551 Gem. Einsbach für den Bebauungsplan „Am Selacher Weg, Nr. 2 in Einsbach

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 82

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

Abwägung:

Durch die maßgebende Bebauung in der näheren Umgebung wird eine bauliche Dichte vorgegeben die an der Ortsrandlage mittels einer moderaten Verringerung zu einem harmonischen Übergang in die freie Landschaft beitragen soll. Der ursprüngliche Antrag veranlasste eine Überprüfung des Plankonzeptes. In den beiden westlichen Baugrundstücken, die am Ortsrand liegen, ist eine Einzelhausbebauung mit großzügigen Gartenflächen verträglicher als eine Doppelhausbebauung, die meist einen hohen Versiegelungsgrad einher bringt. Dies lockert an dieser Ortsrandlage die Bebauung auf und passt sich der vorherrschenden städtebaulichen Körnung besser an. Das Baugrundstück des Antragsstellers liegt vollumfänglich als Hinterliegergrundstück in zweiter Reihe. Da aus immissionschutzfachlichen Gründen eine weitere Entwicklung Richtung Süden nicht machbar erscheint und aus gleichen Gründen eine Anpassung der Baugrenze notwendig wurde, soll hier eine Doppelhausbebauung weiterhin möglich bleiben. Dazu ist eine moderate Erhöhung der Grundfläche auf 180 qm sinnvoll.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gemäß Sachvortrag gefolgt. Gemäß Abwägung wird die Baugrenze angepasst und die Grundfläche erhöht.

Abstimmungsergebnis: 16:0

3.2.4 Stellungnahme Eigentümer Fl.-Nr. 553, Schreiben vom 10.01.2020

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“.

Immissionschutzfachliche 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.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 83

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

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 Nachbarnbereich 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 demhof (Fl.-Nr. 553, *Hinweis der Verwaltung*) 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 Hofstellehof (Fl.-Nr. 540, *Hinweis der Verwaltung*) 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 deshofes (Fl.-Nr. 540, *Hinweis der Verwaltung*) 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 ersicht-

lich, 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 Planungsumgriff 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 entferntenhof (Fl.-Nr. 553, Hinweis der Verwaltung), noch den nur wenige Meter entferntenhof (Fl.-Nr. 540, Hinweis der Verwaltung).

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 deshofes (Fl.-Nr. 553, Hinweis der Verwaltung), nähert, dadurch gesundheitsschädliche Immissionen der landwirtschaftlichen Hofstellen, vor allem derhof (Fl.-Nr. 553, Hinweis der Verwaltung) und derhof (Fl.-Nr. 540, Hinweis der Verwaltung) 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 demhof (Fl.-Nr. 553, Hinweis der Verwaltung).

- Anlage 5 -

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 85

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorV
Rechts am 01.06.2016

Amst für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Dachau
Krankenhausstraße 9
85221 Dachau

Platz: 553
Gemarkung: Einsbach
Gemeinde: Sulzemoos
Kreis: Dachau
Regierungsbezirk: Oberbayern

Vermaßstab 1:1000 0 10 20 30 40 50 Meter

Vermaßstab 1:1000 nur in gedruckter Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Veranschaulichung nur beibehalten geblieben.

Geschäftszeichen: Einsbach

- Anlage 1 -

EINGABEPLAN		BAUVORANFRAGE															
PLANINHALT:		LAGEPLAN M 1:1000															
BAUVORHABEN:		NUTZUNGSÄNDERUNG EINES LANDWIRTSCHAFTLICHEN LAGERGEBAUDE MIT WEIDENSTAND IN HOLZBAUWEISE IN EINEN AUSSENSTALL / FREILAUFSTALL FÜR 14 PFERDE IN GRUPPENHALTUNG UND ERRICHTUNG EINER DÜNGSTÄTTE.															
BAUORT:	GEMARKUNG EINSBACH	FLUR NR. 553															
BAUHERR:	WEHNERG 10	85254 EINSBACH															
GRUNDEIGENTUMER:		SIEHE BAUHERR:															
NACHBARN:		ZUR KENNNTNIS GENOMMEN UND ZUGESTIMMT:															
FLUR NR. 550																	
FLUR NR. 552																	
FLUR NR. 554																	
FLUR NR. 553/1																	
FLUR NR. 553/2																	
FLUR NR. 548/1																	
DER ENTWURFSVERFASER:																	
		<table border="1"> <tr> <td>20MAY</td> <td>E</td> <td>LP</td> <td>EG</td> <td>DD</td> <td>29.01.2020</td> <td>M 1:100</td> </tr> <tr> <td>Provisor</td> <td>Plan</td> <td>Flur</td> <td>Plan</td> <td>Plan</td> <td>Plan</td> <td>Plan</td> </tr> </table>		20MAY	E	LP	EG	DD	29.01.2020	M 1:100	Provisor	Plan	Flur	Plan	Plan	Plan	Plan
20MAY	E	LP	EG	DD	29.01.2020	M 1:100											
Provisor	Plan	Flur	Plan	Plan	Plan	Plan											

- Anlage 2 -

EINGABEPLAN		BAUVORANFRAGE															
PLANINHALT:		LAGEPLAN M 1:1000															
BAUVORHABEN:		NUTZUNGSÄNDERUNG EINES LANDWIRTSCHAFTLICHEN LAGERGEBAUDE MIT WEIDENSTAND IN HOLZBAUWEISE IN EINEN AUSSENSTALL / FREILAUFSTALL FÜR 14 PFERDE IN GRUPPENHALTUNG UND ERRICHTUNG EINER DÜNGSTÄTTE.															
BAUORT:	GEMARKUNG EINSBACH	FLUR NR. 553															
BAUHERR:	WEHNERG 10	85254 EINSBACH															
GRUNDEIGENTUMER:		SIEHE BAUHERR:															
NACHBARN:		ZUR KENNNTNIS GENOMMEN UND ZUGESTIMMT:															
FLUR NR. 550																	
FLUR NR. 552																	
FLUR NR. 554																	
FLUR NR. 553/1																	
FLUR NR. 553/2																	
FLUR NR. 548/1																	
DER ENTWURFSVERFASER:																	
		<table border="1"> <tr> <td>20MAY</td> <td>E</td> <td>LP</td> <td>EG</td> <td>DD</td> <td>29.01.2020</td> <td>M 1:100</td> </tr> <tr> <td>Provisor</td> <td>Plan</td> <td>Flur</td> <td>Plan</td> <td>Plan</td> <td>Plan</td> <td>Plan</td> </tr> </table>		20MAY	E	LP	EG	DD	29.01.2020	M 1:100	Provisor	Plan	Flur	Plan	Plan	Plan	Plan
20MAY	E	LP	EG	DD	29.01.2020	M 1:100											
Provisor	Plan	Flur	Plan	Plan	Plan	Plan											

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 86

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil



Landratsamt Dachau



- Anlage 3 -

02. JULI 2018 15:55
+ per E-Mail 16:12

23. JULI 2018 Erb. d. QMS CRY 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 Zuchtschweinebestandes m. Nebenräumen
Bauort: 85254 Sulzemoos, Weiherweg, Brucker Str.
Bauherr: [REDACTED]
Gemarkung: Einsbach

Sehr geehrter [REDACTED]

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 87

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

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.

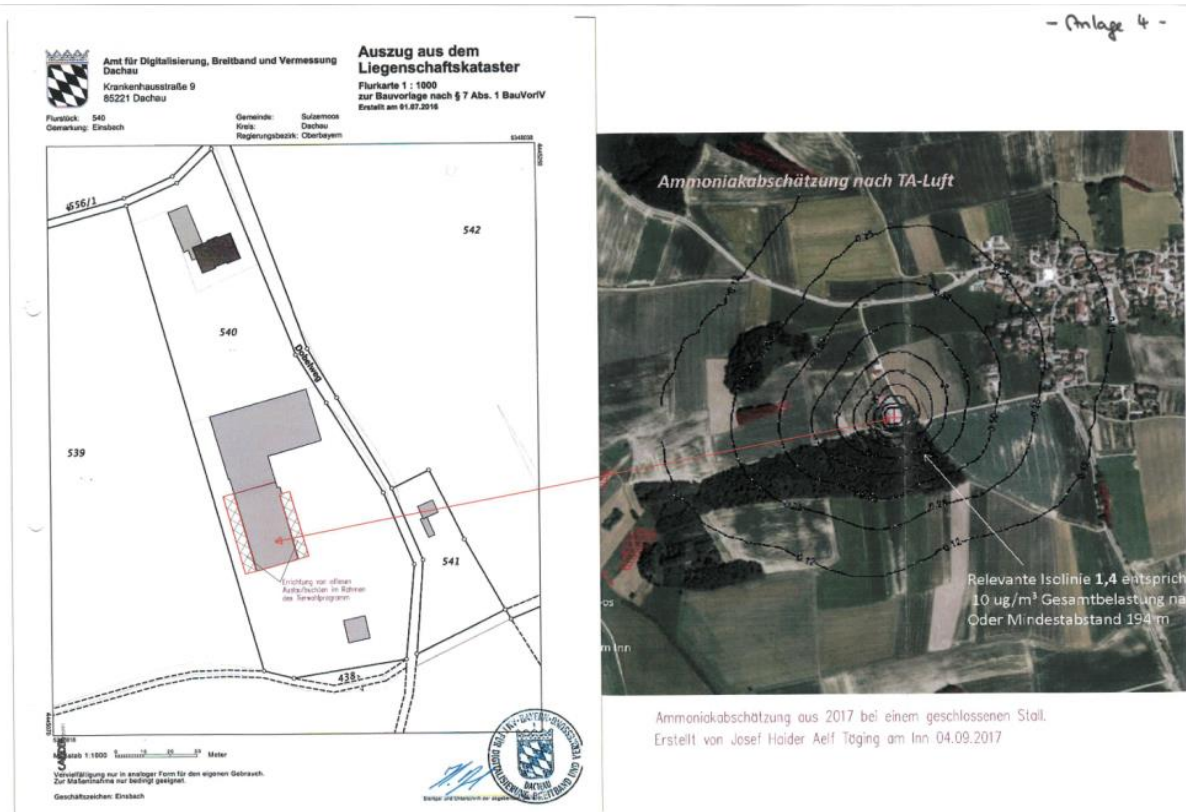
Die Gemeinde Sulzemoos erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

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. Haider



Standortanalyse Immissionsschutz

Projekt:

**Neubau eines Zuchtsauenstalles an
der Hofstelle**

Josef Haider
Aelf Töging am Inn
04.09.2017

- Anlage 5 -

Da für den Standort Elstach, Döbelweg 1, 85254 Sulzemoos keine Isolinien zur Verfügung stehen, wurde in erster Näherung die Abstandsabschätzung nach TA-Luft angewandt. Diese stellt in der Regel eine worst-case-Abschätzung dar. Bei einer Zusatzbelastung von $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ergibt sich ein nötiger Abstand von ca. 297,07 m, die Gesamtbelastung von $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird bei der Annahme einer allgemeinen Hintergrundbelastung¹ von $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ab ca. 154 m Abstand erreicht. Bei einer Anwendung der Isolinien von keine Auswahl ist bei der errechneten Ammoniakemission Q von 2 t/a innerhalb der Isoline 1,42 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ mit einer Zusatzbelastung über $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zu rechnen.





Berater: Josef Häfner		Druckdatum: 08.09.2017		IEA-Betriebsbegrenzungen 1.0.3.x6m			
Betrieb:		Abschätzung der Ammoniak-Zusatzbelastung nach TA-Luft-Abstandsformel am relevanten Ökosystemen					
Tierart, Nutzungseinrichtung, Aufstallung, Wirtschaftsfüderlagerung		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, Tiefstreue- oder Kompostverfahren	4,88					
Ferkelerzeugung (Zuchtsauenhaltung) Legehennen	Alle Bereiche und Aufstallungsformen (Zuchtsauen inkl. Ferkel bis 25 kg)	7,29	20	124	0,72	82,00	23
	Käfighaltung mit belüftetem Kotband	0,0389					
	Vollenehaltung mit belüftetem Kotband	0,0811					
	Bodenhaltung/Auslauf (Entmischung 1 mal je Durchgang)	0,3157					
Mastgeflügel	Masthähnchen, Bodenhaltung	0,0498					
	Enten	0,1457					
	Puten	0,7288					
	Anbindhaltung, Fest- oder Flüssigmistverfahren	4,88					
Milchvieh	Liegeboxenlaufstall, Fest- oder Flüssigmistverfahren	14,57					
	Laufstall, Tiefstreuvefahren	14,57					
	Laufstall, Treitmistverfahren	15,79					
	Anbindhaltung, Fest- oder Flüssigmistverfahren	2,43					
Mastbullen, Jungvieh inkl. Aufzucht (0,5 bis 2 Jahre)	Laufstall, Flüssigmistverfahren	3,04					
	Laufstall, Treitmistverfahren	3,84					

Verteilung der Emissionen nach Windverhältnissen am Standort

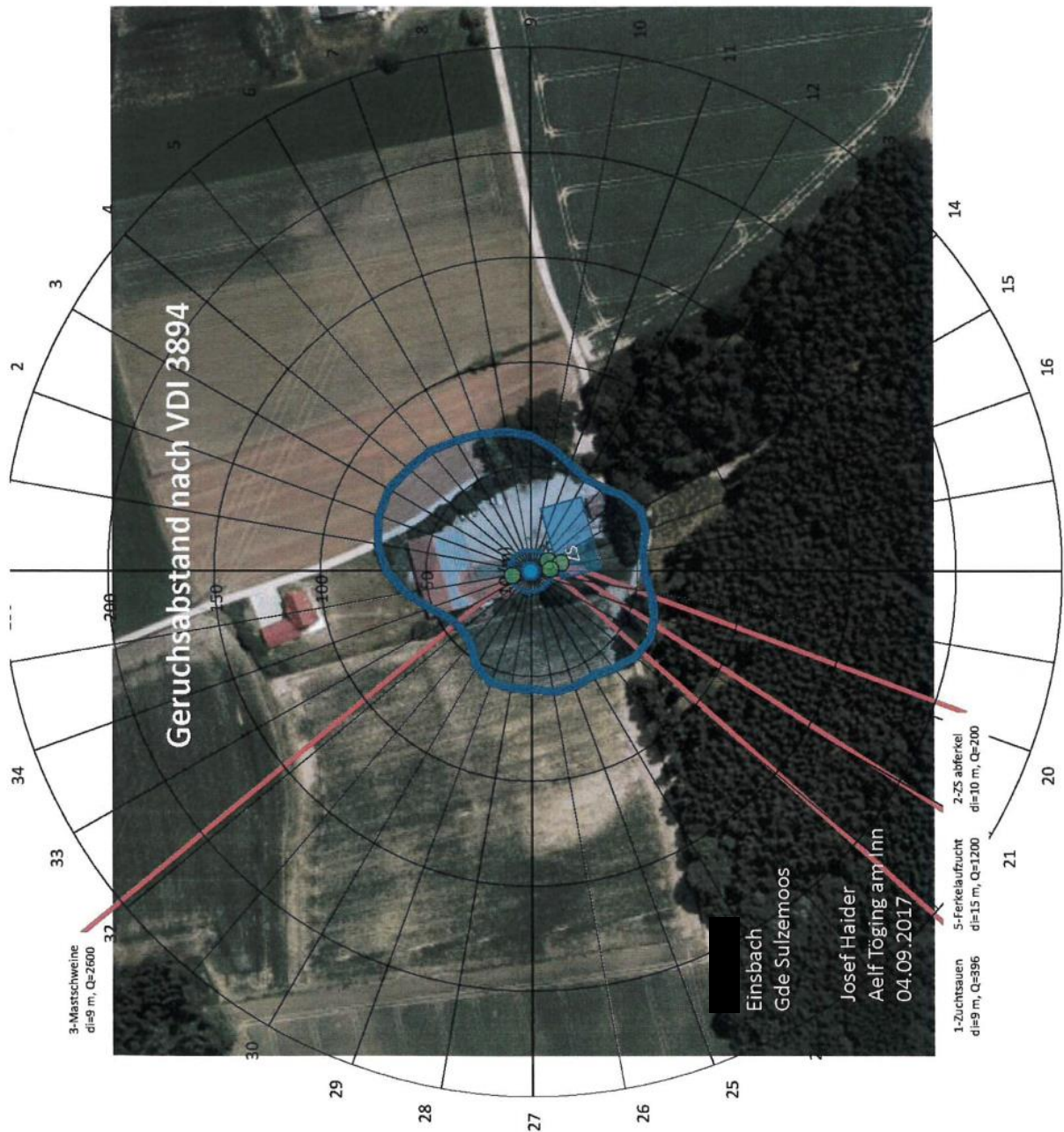


Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 94

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil



Abwägung:

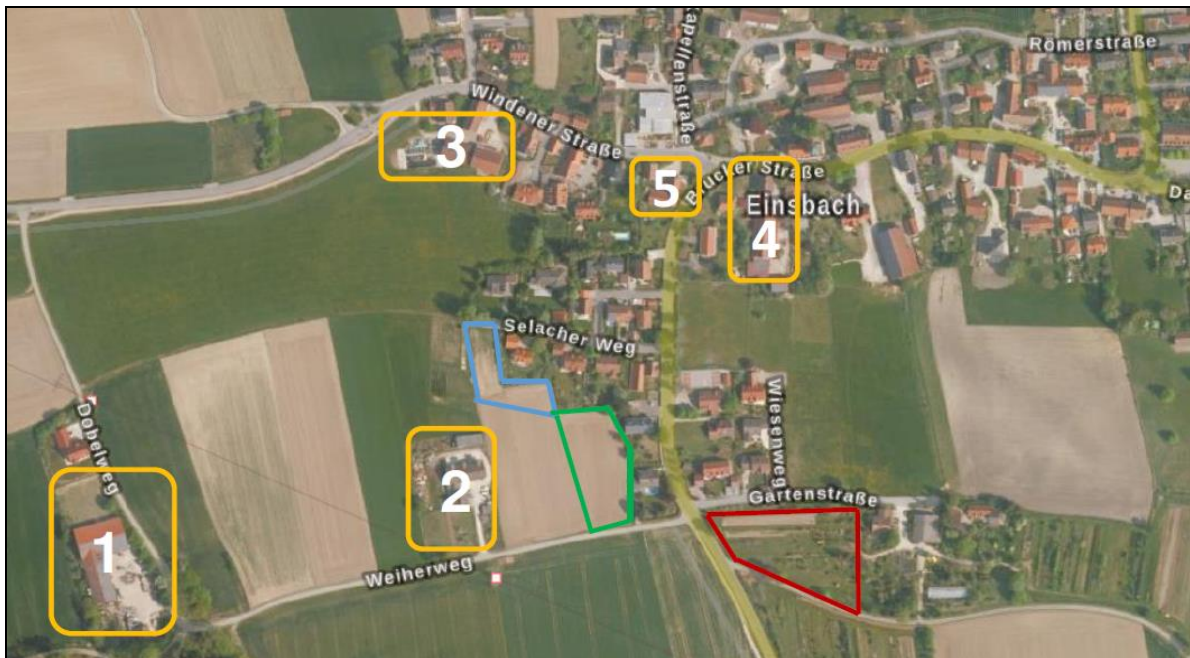
Zu I.:

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 der Hofstelle mit der Flurnummer 71 (folgende Abbildung, Nr. 4) wollen die Hofbesitzer (nach telefonischer Auskunft) eine Wiederaufnahme der Tierhaltung mit Milchkühen und Jungvieh nicht ausschließen.



Tierhaltungsanlagen (gelbe Markierung), Plangebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ (blaue Markierung, „Am Weiherweg“ (grüne Markierung), „Badfeld“ (rote Markierung); ohne Maßstab, Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018; Quelle Einzeichnungen: Immissionsprognose durch MTS, Stand 20.05.2021

Etwa 300 m südwestlich des Plangebietes „Am Selacher Weg Nr. 2“ besteht auf der Fl.Nr. 540 (Dobbelweg 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 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 Bau 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 bilden kann, wie schon das Beispiel der Pferdehaltung (vgl. Ziffer 4.3.2 der Begründung) auf Fl.Nr. 553 zeigt, ist es 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 hat die Gemeinde Sulzemoos eine Immissionsprognose bei der Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegeben. Das Gutachten in der Fassung vom 20.05.2021 (vgl. Anlage 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 Emissionsorte, 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 10,3 und 13,4 %. Damit liegen diese über dem Wert von 10 %, der in der GIRL (Geruchs-Immissions-Richtlinie) für Wohn-/ Mischgebiete zunächst 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. Die bestehende Wohnbebauung südlich des Selacher Wegs ist als Allgemeines Wohngebiet (WA), die Bebauung nördlich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit 9. Änderung der Gemeinde Sulzemoos ohne Maßstab

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 hier 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 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).

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat darüber hinaus mit Schreiben vom 23.01.2020 Stellung genommen, dass beim benachbarten 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 (vorliegende Genehmigungen und Gutachten) 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), 320 Mutterschafen im Jahresdurchschnitt und 224 Mastlämmern und Jungschafen (in den restlichen 4 Monaten des Jahres) sowie 146 Ferkel.

Basierend auf diesen Zahlen wurde das Geruchsgutachten von MTS für den IST-Zustand erstellt.

Zusätzlich zum IST-Zustand wurden drei Erweiterungsmöglichkeiten (A, B und C, vgl. Gutachten der MTS (Germany) GmbH vom 20.05.2021) für die Hofstellen auf den Fl.Nrn. 540 und 553 berechnet. Für die Erweiterung A wurde eine bauliche Veränderung zu einem Schweinestall mit Auslaufbuchten (ganzjährig 460 Mastschweine, 24 Sauen, weiterhin 149 Ferkel und keine Schafe mehr) auf der Fl.Nr. 540 sowie ein höherer Tierbestand von 8 Pferden auf der Fl.Nr. 553 berücksichtigt. Unter Berücksichtigung dieser Erweiterungen auf den Hofstellen Fl.Nr. 540 und Fl.Nr. 553 (Erweiterung A) ergeben sich in der gutachterlichen Immissionsprognose errechnete Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 12,7 und 14,7%. Zusätzlich wurden zwei weitere Erweiterungsmöglichkeiten (Erweiterung B und C) im Gutachten der MTS Modern Testing Services GmbH geprüft. Dabei wurde der geplante Tierbestand für den beantragten Stall auf der Fl.Nr. 545 herangezogen. Für die Erweiterung B wurde 1/4 der dort angegebenen Tieranzahl zu den Mastschweinen addiert. Bei diesem Szenario ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Werte zwischen 13,0 und 14,8%. Die Erweiterung C rechnet mit 1/3 der angegebenen Tieranzahl auf der Fl.Nr. 545. In diesem Fall ergeben sich Werte von 13,2 und 15,1%. Die ermittelten Werte gelten in einer Höhe von 1,5 m über Grund. In etwa 4,5 m Höhe ergeben sich geringere Werte (12,7 -14,0%).

Damit liegen die Werte über dem Wert von 10 %, der in der GIRL (Geruchs-Immissions-Richtlinie) für Wohn-/ Mischgebiete zunächst angesetzt wird. Sie liegen teilweise auch etwas über dem Wert von 15 %, der für Dorfgebiete angesetzt wird. Der höchste Wert ergibt sich dabei für das geplante Bau- fenster auf der Fl.Nr. 551. Allerdings wird der zumutbare Wert bei der Variante Erweiterung C lediglich geringfügig überschritten.

Insgesamt geht die Gemeinde 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 Schaf-/ Schweinehaltung 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

Südlich des Plangebietes „Am Selacher Weg, Nr.2“ befindet sich auf Fl.Nr. 553 (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 weiter verfolgt werden. Der Umbau zur Wohnnutzung lief jedoch bei einer Ortsbegehung im Sommer 2019 und wurde sogar zwischenzeitlich fertig gestellt bzw. die Wohnungen wurden vermietet.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) kam bei einer 2018 erfolgten Beratung und Standortanalyse zu dem Ergebnis, dass die Emissionen durch die Pferdeställe und Paddocks 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) als 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 Haltungsverfahren und Emissionen Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde“ 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 entsprechend 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 Wohnbestand zu schützen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zwar eine Erhöhung der Anforderungen und des Umfangs 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. 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 erstmalig aus.

Die derzeitigen Betriebsflächen am Dobelweg 1 liegen knapp 300 m vom Geltungsbereich entfernt. Der Abstand wurde von der Unteren Immissionsschutzbehörde als ausreichend erachtet. Für die Hofstelle Am Weiherweg 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 K1208-21052-2 mit Stand vom 20.05.2021 vor.

Zu II

Zu II 1.

Auf der Fl.Nr.553 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.

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.

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.

Im diesem Gutachten, das vom Büro Modern Testing Services (Germany) GmbH, erstellt wurde, wird von der Haltung von zeitweise 360 Mastschweinen, 320 Mutterschafen, 224 Mastlämmern und Jungschafen und 146 Ferkeln am Standort Dobelweg ausgegangen. Das ist der aktuell genehmigte Tierbestand (BV960552). 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, das die Immissionen durch den genehmigten Tierbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter den erlaubten 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 456 Mastschweine, 1 Eber, 24 Sauen und 146 Ferkeln.

Die geplante Erhöhung des Tierbestandes um 2 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 alle Grundstücke im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes eingehalten. Zusätzlich wurden zwei weitere Erweiterungsmöglichkeiten (Erweiterung B und C) im Gutachten der MTS Modern Testing Services geprüft. Dabei wurde der Tierbestand für den beantragten Stall auf der Fl.Nr. 545 herangezogen. Für die Erweiterung B wurde 1/4 dieses beantragten Tierbestandes zu den Mastschweinen addiert. Dadurch ergeben sich im Geltungsbereich Werte zwischen 13,0 und 14,8%. Die Erweiterung C rechnet mit 1/3 des beantragten Tierbestandes der Fl.Nr. 545. Dadurch ergeben sich Werte von 13,2 und 15,1%. Die ermittelten Werte gelten in einer Höhe von 1,5 m über Grund. In etwa 4,5 m Höhe ergeben sich geringere Werte. Der höchste Wert für den Geltungsbereich liegt bei der Erweiterung C bei 14,0%.

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

Angaben über die Größe und den Standort liegen der Gemeinde mit dem Bauantrag 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.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 102

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 05.07.2021

Öffentlicher Teil

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 Landwirten 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 (Fl.Nr. 540) liegen etwa 300 m vom Geltungsbereich entfernt. Der Abstand wurde von der Unteren Immissionsschutzbehörde als ausreichend erachtet. Für die Hofstelle Am Weiherweg (Fl.Nr. 553) 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:

Die untersuchten Erweiterungen im Gutachten der MTS GmbH legen einerseits eine Maßvolle Erweiterung des Tierbestandes und bauliche Veränderungen auf Fl.Nr. 540 zugrunde. Diese wurde zusammen mit der Gemeinde unter Berücksichtigung der vorliegenden Anträge ermittelt. Andererseits wurden Erweiterungsmöglichkeiten mit einem deutlich höheren Tierbestand geprüft. Der zusätzliche Bestand orientiert sich dabei am geplanten Stall auf Fl.Nr. 545. Zudem wird die Anzahl der Pferde auf den Fl.-Nr. 553 nur geringfügig erhöht.

Die Gemeinde bewertet die gegenständliche Planung als keine Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten des Landwirtes. Die Möglichkeit der Erweiterung ist jedoch begrenzt. Das Gutachten zeigt, dass eine Erweiterung des genehmigten Tierbestandes trotz Umsetzung Beim IST-Zustand liegen die der bei maximal 13,4 % Geruchsstunden im Jahr. Zusätzlich wurden mehrere Erweiterungsmöglichkeiten geprüft. Die Erweiterungsmöglichkeit A (Umbau Schweinestall und Erhöhung des Tierbestandes im Weiherweg) führt zu einer Belastung von max. 14,7 %. Damit liegt der Wert noch unter dem Wert von 15 % für Dorfgebiete. Mit Verwirklichung der Planung sind noch Erweiterungsmöglichkeiten für den Landwirt möglich. Bei einer Erhöhung des Tierbestandes auf der Hofstelle im Dobelweg (Erweiterungsmöglichkeiten B und C im Gutachten) wird der Wert der GIRL für Dorfgebiete bei der Erweiterungsmöglichkeit C überschritten. Am südlichen Punkt des Geltungsbereichs ergibt sich ein Wert von 15,1 %. Die Grenzwerte werden im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung eher erreicht als an den Bestandsgebäuden. Bei diesem Maß der Erweiterung ist eine Einschränkung gegeben. Dabei handelt es sich um eine modellhafte Berechnung. Es ist zu erwarten, dass auf beiden Seiten Maßnahmen zur Minimierung der Emissionen bzw. Immissionen erforderlich sind.

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.

Der Landwirt müsste ohnehin emissionsmindernde Maßnahmen umsetzen, um den Wohnbestand zu schützen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Erhöhung der Anforderungen und des Umfangs an emissionsmindernden Maßnahmen auf Seiten des Landwirtes ausgelöst. Nach Auffassung der Gemeinde sind diese aber nicht undurchführbar oder nicht finanzierbar. In Anbetracht der Lage der landwirtschaftlichen Betriebe angrenzend an bestehende Wohnbebauung und der Ziele, die mit der Bauleitplanung verfolgt werden, sind diese insgesamt zumutbar.

Ferner besteht die Möglichkeit, die Wohngebäude im Baufenster von Flurnummer 551 soweit wie möglich an den nordöstlichen Rand zu schieben und Garagen im Westen zu platzieren. Um dies zu fördern, wird die Baugrenze gegenüber dem bisherigen Entwurf verkleinert und auf den nördlichen

Teilbereich beschränkt. Die Baugrenze endet dann in dem Bereich, in dem das Gutachten den Monitorpunkt platziert hat. Dadurch befindet sich die Baugrenze an der gutachterlichen „Grenze“ eines Geruchsbelastungswertes von 15,1 % bei der Erweiterungsmöglichkeit C.

Ein dicht bepflanzter Erdwall an der südlichen Grundstücksgrenze könnte laut Gutachten eventuell ebenfalls zur Geruchsminderung beitragen. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die Belüftung des Gebäudes durch eine Luftansauganlage in gering belasteten Bereichen zu gewährleisten. Dies kann auch durch einen Kamin, der die Luft aus höheren Lagen ansaugt (bereits im Obergeschoss ist eine geringere Belastung ermittelt worden), erreicht werden.

Die Gemeinde hält grundsätzlich an der Planung fest. Nach Ansicht der Gemeinde wird die Geruchsminderung mit der bereits vorhandenen Festsetzung der Ortsrandeingrünung auch ohne Erdwall und ohne Kamin gewährleistet. Jedoch wird durch die Rücknahme der Baugrenze eine zusätzliche Sicherungsmaßnahme und ein Entgegenkommen gegenüber den Erweiterungsmöglichkeiten des Landwirtes aufgenommen.

Beschluss:

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

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

Der Stellungnahme wird gemäß Sachvortrag teilweise gefolgt. Im Übrigen wird diese zurückgewiesen. Die Gemeinde hält an der Planung grundsätzlich fest. Eine Planänderung erfolgt gemäß Abwägung.

Abstimmungsergebnis: 16:0

3.3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos billigt den 2. Entwurf des Bebauungsplans Einsbach „Am Selacher Weg, Nr. 2“ mit Begründung in der Fassung vom 05.07.2021 unter der Maßgabe, dass die beschlossenen Änderungen eingearbeitet werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Einsbach „Am Selacher Weg, Nr. 2“ in der Fassung vom 05.07.2021 erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange einzuholen. Dabei soll bestimmt werden, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen auf 2 Wochen verkürzt wird.

Abstimmungsergebnis: 16:0

4 Informationen

Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Kneidl informiert den Gemeinderat über folgende Themen:

- Bayernwerk – Netzabsatz-Daten Strom
- Restriktive Beurteilung des Anbindegebots von Sondergebieten (Vorgabe des BauGB) durch die Regierung von Oberbayern
- Ausschreibung von Straßen und Geh- und Radweg-Markierungen der Gemeinde durch das Tiefbauamt des Landkreises Dachau

Kein Beschluss erforderlich

gez.
Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

gez.
Csilla Keller-Theuermann
Schriftführer