



## **Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 09.02.2015**

### **Öffentlicher Teil**

<b>Ort</b>	<b>Sulzemoos, Kirchstraße 3</b>
<b>Vorsitzender</b>	<b>Hainzinger, Gerhard</b>
<b>Schriftführer</b>	<b>Keller-Theuermann, Csilla</b>
<b>Eröffnung der Sitzung</b>	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um <b>19:00 Uhr</b> 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.
<b>Anwesend</b>	<b>Von den 15 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 15 anwesend.</b>  Hainzinger, Gerhard Kneidl, Johannes Schmid, Paul Dr. Braun, Annegret Fried jun., Michael Heinzinger, Elfriede Huber, Wolfgang Ketterl, Siegfried Kraut, Josef Schlatterer, Matthias Schmid jun., Michael Stumpferl, Johann Wallner, Andreas Winter, Markus Wohlmüt, Richard  Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Sulzemoos somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.
<b>Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift</b>	Die letzte Sitzungsniederschrift vom 19.01.2015 wird ohne Einwand genehmigt.

15 : 0

## 1 **Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 569/6, Gemarkung Wiedenzhausen, Am Ziegelberg 20**

### **Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wiedenzhausen „Am Ziegelberg“.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

1. Überschreitung der Baugrenze durch die geplante wasserdurchlässige Terrasse
2. Abweichung von der festgesetzten Höhenkote (um 40 cm niedriger)

Begründung für die beantragten Befreiungen:

Zu 1.: Die Bauherren möchten nicht so gern rückwärts mit dem Pkw aus dem Grundstück sowie der Zufahrtsstraße herausfahren. Hier gäbe es keine Möglichkeit zu wenden. Aus diesem Grund soll das Carport auf der Westseite am Haus angebaut werden. Um eine Zufahrt zu ermöglichen und ebenfalls die Möglichkeit zu erhalten, auf dem Grundstück zu wenden, muss das Gebäudeensemble auf die südliche Baugrenze geschoben werden. Somit besteht nicht die Möglichkeit, die Terrasse innerhalb der Baugrenzen zu realisieren.

Zu 2.: Die festgesetzte Höhenkote für den Rohfußboden von 500,75 m üNN kann nicht umgesetzt werden, da die Bauherren das Grundstück nicht mit dem Pkw erschließen könnten. Die Steigung zum Wohnhaus würde 17% betragen. Wenn das Carport niedriger gesetzt wird, käme man mit dem Pkw nicht an der Treppenanlage vorbei. Aus diesem Grund soll das Haus 40 cm, auf 500,35 m ÜNN, heruntergesetzt werden.

Der Nachbar-Doppelhaushälfte entstehen keine Nachteile, da dort weniger Stufen im Eingangsbereich geplant sind.

### **Beschluss:**

Dem Bauantrag und den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Wiedenzhausen „Am Ziegelberg“ wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2 **Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 569/7, Gemarkung Wiedenzhausen, Am Ziegelberg 22**

### **Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wiedenzhausen „Am Ziegelberg“.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

1. Überschreitung der Baugrenze durch die geplante wasserdurchlässige Terrasse
2. Abweichung von der festgesetzten Höhenkote (um 40 cm niedriger)

Begründung für die beantragten Befreiungen:

Zu 1.: Durch den Anbau des Carports auf der Westseite beim westlichen Nachbarn muss das gesamte Gebäudeensemble (Doppelhaus) auf die südliche Baugrenze geschoben werden. Somit besteht nicht die Möglichkeit, die Terrasse innerhalb der Baugrenzen zu realisieren.

Zu 2.: Aufgrund der Tiefersetzung der Nachbar-Doppelhaushälfte muss auch die andere Doppelhaushälfte um 40 cm, auf 500,35 m ÜNN, heruntergesetzt werden.

Den Bauherren entstehen keine Nachteile, da dort weniger Stufen im Eingangsbereich geplant sind.

## **Beschluss:**

Dem Bauantrag und den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Wiedenzhausen „Am Ziegelberg“ wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## **3 1. Änderung des Bebauungsplanes Einsbach "Am Sammerfeld Nord"**

### **3.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung**

#### **Sachverhalt:**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.01.2015 bis 02.02.2015 statt.

Dabei wurde nur das Landratsamt Dachau beteiligt.

#### **3.1.1 Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange, Schreiben vom 05.02.2015**

#### **Sachverhalt:**

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind:

1. Das Erfordernis der Bebauungsplanänderung kann nicht erkannt werden, da der Bebauungsplan in seiner Urfassung die EG-Rohdecke eindeutig und nachvollziehbar festsetzt. Was soll damit bezweckt werden, diese klare Festsetzung zu streichen? In dem hängigen Gelände geht es darum, eine angemessene Höhenentwicklung festzusetzen, die auch im Einklang mit der bereits vorhandenen Bebauung steht.
2. Was soll der „höchste Gebäudepunkt“ denn sein? Weshalb werden hier nicht eindeutige Begriffe wie Firsthöhe, denn die kann ja nur gemeint sein, verwendet? Um Klarstellung wird gebeten.
3. Ziffer 3.3: Die maximale Höhenlage der EG-Rohdecke wird aufgegeben. Die max. Firsthöhe ergibt nun exakt das Maß von ehemaliger EG-Rohdecke zuzüglich der max. Firsthöhe. Demzufolge dient die Änderung des Bebauungsplans anscheinend nur dazu, die Höhenlage der EG-Rohdecke höher als bisher legen zu können.

Aus Gleichbehandlungsgründen und im Hinblick auf die vorhandene Topografie wird dies äußerst kritisch beäugt. Es wird angeraten, die ursprüngliche Höhenkote beizubehalten.

#### **Abwägung:**

Die Bebauungsplanänderung dient der Flexibilität der Höhengestaltung der geplanten Gebäude, ohne dabei die max. Gebäudehöhe zu verändern. Im Untergeschoss soll die Garage ins Gebäude integriert werden, dadurch ist es erforderlich, die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe etwas höher zu situieren. Mit der derzeit festgesetzten Meereshöhe ist dies nicht möglich. Die Bauherren erhalten mit dem Entfall der Festsetzung zur maximalen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe eine Vielzahl an Möglichkeiten für die Festlegung der Erdgeschossrohbdenhöhe und für die Höhe der Geschosse. Mit dem höchsten Gebäudepunkt ist nicht immer die Firsthöhe gemeint, da für die Gebäude keine Dachform und -neigung festgesetzt wird.

#### **Beschluss:**

An der Bebauungsplanänderung und ihren Festsetzungen wird festgehalten. Die Begründung wird präzisiert, um das Ziel der Änderung dazulegen.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

Ohne Bürgermeister Hainzinger, da beteiligt.

## 3.1.2 Landratsamt Dachau, Fachbereich Bauordnung, Schreiben vom 21.01.2015

### **Sachverhalt:**

- A Auf unsere Stellungnahme vom 30.06.2014 wird verwiesen, diese gilt nach wie vor.
- B Die Festsetzung 3.3 mit der maximalen Höhenkote für den höchsten Gebäudepunkt kann zu einem Gebäude mit Flachdach(Laternengeschoß) und drei sicht-baren Geschoßen nach Süden führen. Dies würde zu einem sehr hohen Baukörper führen, der sich städtebaulich nicht in die Umgebung einpasst.
- C Die Festsetzungen 3.4 und 3.5 sind nicht mehr anwendbar, da sie sich auf die festgesetzte Höhe Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bezieht. Diese festgesetzte Höhe wurde ersatzlos gestrichen, so dass eine Beschränkung der Wand- und Firsthöhe nicht mehr gegeben ist.
- D Das Ziel der Satzungsänderung, hier die Anpassung und vor allem Konkretisierung einzelner Festsetzungen wird absolut verfehlt, da die Festsetzungen nicht konkretisiert, sondern gestrichen (Wand- und Firsthöhe ab OK Rohfußboden EG) bzw. aufgeweicht (Festsetzung höchster Gebäudepunkt) werden. Dies hat zur Folge, dass der höchste Gebäudepunkt auf den Flurnummern 573/1 und 573/2 ca. 11 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes auf der Flurnummer 573 zu liegen kommt (s. unter B,).

### **Abwägung:**

Bei der erwähnten Stellungnahme handelt es sich um die Stellungnahme im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes, die am 30.06.2014 per Beschluss behandelt wurde. Auf diesen Beschluss wird verwiesen.

Die Festsetzung der max. Höhenkote bedeutet keine Veränderung gegenüber der rechtsgültigen Satzung, da sich diese Höhenkote aus der nun entfallenden Rohfußbodenhöhe und der max. Firsthöhe ergibt. An der städtebaulichen Situation ändert sich durch die Änderungssatzung nichts.

Die Festsetzungen 3.4 und 3.5 sind weiterhin anwendbar, die Wand- und Firsthöhe können auf die fiktive Erdgeschossfußbodenhöhe, die nicht festgesetzt wird, bezogen werden. In den entsprechenden Festsetzungen entfällt demnach lediglich das Wort „festgesetzt“. Mit dieser Regelung soll gewährleistet werden, dass die Proportionen der Geschosse ausgewogen sind.

### **Beschluss:**

An der Bebauungsplanung wird festgehalten. Lediglich die redaktionelle Änderung in den Festsetzungen 3.4 und 3.5 (entfallen des Wortes „festgesetzt“) wird durchgeführt.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

Ohne Bürgermeister Hainzinger, da beteiligt.

## 3.1.3 Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 23.01.2015

### **Sachverhalt:**

Die Höhenentwicklung mit einer max. Höhenkote von 550,20 m über NN wird kritisch gesehen. Der höchste Punkt im Landkreis hat eine Höhenkote von 555 m über NN. Es wird deshalb eine Abwägung in Bezug auf die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und des Ortsbilds vermisst. Die Höhenentwicklung sollte sich i.d.R. dem Landschaftsbild ein- bzw. unterordnen und nicht hervorragen oder dominieren (OVG Münster, U. v. 02.06.1959, DVBL.1959, 819; BVerwG, U. v. 30.04.1969 – IV C 63.68 – NJW 1979, 346). Unter Beachtung des § 1 Abs. 7 i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB wird um Ergänzung gebeten.

## Abwägung:

Bei der maximalen Höhenkote von 550,20 handelt es sich um die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe). Diese Höhenvorgabe ist bei einer maximal vorhandenen Geländehöhe 542,30 m üNN absolut vertretbar. Damit kann der höchste Punkt eines Gebäudes max. 7,90 m über dem vorhandenen Gelände liegen.

Die Festsetzung der max. Höhenkote bedeutet keine Veränderung gegenüber der rechtsgültigen Satzung, da sich diese Höhenkote aus der nun entfallenden Rohfußbodenhöhe üNN und der max. Firsthöhe ergibt. An der städtebaulichen Situation ändert sich durch die Änderungssatzung nichts.

## **Beschluss:**

An der Bebauungsplanänderung wird festgehalten.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

Ohne Bürgermeister Hainzinger, da beteiligt.

### 3.1.4 Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 02.02.2015

## **Sachverhalt:**

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind:

Zu Ziffer 7.3, BPl:

Um das Bauvorhaben in das Landschaftsbild einzubinden, ist eine ausreichend breite Fläche zum Pflanzen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern erforderlich, sodass sich eine naturnahe Hecke zur freien Landschaft entwickeln kann. Unter Berücksichtigung eines ausreichend großen Pflanzabstandes zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ist ein Pflanz bzw. Grünstreifen von mindestens 5 m erforderlich. Eine Zuwegung bzw. Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO würden die erforderliche Bepflanzung zu nahe an die landwirtschaftliche Grenze rücken, sodass eine wirksame Eingrünung gemäß o.g. Art und Weise nicht mehr möglich ist. Der Pflanz- bzw. Grünstreifen darf nicht durch eine Zuwegung bzw. Nebenanlage unterbrochen oder verschmälert werden, damit Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert und kompensiert werden können. Im Übrigen wären auch geschnittene Hecken nicht geeignet, als künstliche geometrische Form, die Eingriffe in das Landschaftsbild zu kompensieren. Dies gilt im Besonderen aufgrund der geplanten massiven Bauhöhe des Bauvorhabens in direkter Ortsrandlage. Der Satz „Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf dieser Fläche zulässig.“ ist zu streichen.

Rechtsgrundlagen:

§§ 1 Abs. 6 Nr. 5, 1a Abs. 3 BauGB

Grenzen der Abwägung:

§ 1 Abs. 7 BauGB

## Abwägung:

Nach dieser Festsetzung sind 30% der Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Unterbringung von untergeordneten Nebenanlagen und Zuwegungen würde die Entstehung einer funktionierenden Ortsrandeingrünung nicht beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird an der Festsetzung festgehalten. Zudem ist im Anschluss an die Ortsrandeingrünung die Ausgleichsfläche mit 530 qm vorgesehen, so dass eine breite Grünfläche in der Ortsrandlage entsteht und die Eingriffe in das Landschaftsbild ausreichend kompensiert.

## **Beschluss:**

An der Bebauungsplanänderung wird festgehalten.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

Ohne Bürgermeister Hainzinger, da beteiligt.

- 3.1.5 Firma Fertighaus Weiss, Frau Melanie Knecht, Hausbaufirma der Antragsteller, Schreiben vom 20.01.2015

**Sachverhalt:**

Frau Knecht teilt mit Schreiben vom 20.01.2015 mit, dass bei Punkt 3 - Zuwegung in der anzupflanzenden Fläche - nicht klar ist, ob der Zuweg unter „untergeordnete Nebenanlagen“ fällt. Sie bittet deshalb darum, unter Punkt 7.3 explizit „untergeordnete Nebenanlagen und Zuwege sind auf dieser Fläche zulässig“ aufzunehmen.

**Beschluss:**

Der redaktionellen Anregung wird nachgekommen. Punkt 7.3 wird entsprechend geändert.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

Ohne Bürgermeister Hainzinger, da beteiligt.

- 3.2 Satzungsbeschluss

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Einsbach „Am Sammerfeld“ Nord mit den heute beschlossenen Änderungen als Satzung.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

Ohne Bürgermeister Hainzinger, da beteiligt.

- 4 **Zuschussantrag der Friedensinsel Odelzhausen für das Jahr 2015**

**Sachverhalt:**

Den Gemeinderäten liegt der Antrag vom 27.01.2015 in Kopie vor. Bürgermeister Hainzinger teilt mit, dass in den letzten beiden Jahren ein Zuschuss von jeweils 250,00 € gewährt wurde.

**Beschluss:**

Der Friedensinsel Odelzhausen wird für das Jahr 2015 ein Zuschuss in Höhe von 250,00 € gewährt.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

- 5 **Zuschussantrag der Kirchengemeinde Orthofen für das Jahr 2015**

**Sachverhalt:**

Den Gemeinderäten liegt der Zuschussantrag vom 15.01.2015 in Kopie vor. Bürgermeister Hainzinger teilt mit, dass in den letzten Jahren immer ein Zuschuss in Höhe von 100,00 € gewährt wurde.

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 7

Sitzung des Gemeinderates vom 09.02.2015

Öffentlicher Teil

## **Beschluss:**

Der Kirchengemeinde Orthofen wird für das Jahr 2015 ein Zuschuss in Höhe von 100,00 € gewährt.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

---

Gerhard Hainzinger  
1. Bürgermeister

---

Keller-Theuermann, Csilla  
Schriftführer