



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Sulzemoos vom 20.01.2020

Öffentlicher Teil

Ort	Sulzemoos, Kirchstraße 3
Vorsitzender	Hainzinger, Gerhard
Schriftführer	Keller-Theuermann, Csilla
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 15 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 14 anwesend. Hainzinger, Gerhard Kneidl, Johannes Schmid, Paul Dr. Braun, Annegret Fried jun., Michael Heinzinger, Elfriede Huber, Wolfgang Ketterl, Siegfried Kraut, Josef Schlatterer, Matthias Stumpferl, Johann Wallner, Andreas Winter, Markus Wohlmüt, Richard
Es fehlen entschuldigt	Schmid jun., Michael (Urlaub)
	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 16.12.2019 wird ohne Einwand genehmigt.

14 : 0

Herr Bürgermeister Hainzinger fragt den Gemeinderat, ob die öffentliche Tagesordnung um einen weiteren Tagesordnungspunkt, um eine Bauvoranfrage für das Grundstück FlSt.-Nr. 32, Gemarkung Einsbach, Brucker Straße 14, erweitert werden kann.

Der Gemeinderat stimmt der Erweiterung zu.

Abstimmung

14 : 0

1 Bauantrag zur Dachaufsteilung mit Dachgauben und Anbau eines Zwerchgiebels, Fl.-Nr. 109/1, Gemarkung Einsbach, Römerstraße 11 a

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und richtet sich somit nach der Umgebungsbebauung. Dieses fügt sich in die Umgebung ein.

Die Stellplätze werden ordnungsgemäß nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zu.

Abstimmungsergebnis: 14:0

2 Bauantrag zum Neubau eines Werkstattgebäudes mit Lager-, Büro- u. Sozialbereichen, einer Waschhalle, Erweiterung eines Übernachtungsplatzes mit Ver- u. Entsorgungseinrichtung u. Kundenparkplatz f. Wohnmobile, Fl.-Nr. 1079/22, Gem. Sulzemoos

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1. Erweiterung Gewerbegebiet Sulzemoos“.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze im Osten um bis zu 4,75 m, im Süden um bis zu 6 m für die Errichtung der Stellplätze
- Im Bebauungsplan ist ein ost- und südseitig verlaufender 5 m breiter Streifen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Dieser Randgrünstreifen wird durch die bereits vorhandenen Grundstückszufahren unterbrochen. Südlich ist der Randgrünstreifen teilweise nur 4 m breit. Es bestehen bereits im Osten 2 Grundstückszufahrten. Die im Bebauungsplan dargestellte Grundstückszufahrt im Süden wurde nicht errichtet. Die Randeingrünung wird auch an der Nordseite des Grundstückes fortgeführt.
Gemäß der Festsetzung 3.1 können die Flächen zum Anpflanzen aufgrund von Grundstückszufahrten lagemäßig verschoben werden.

Die erforderliche Grünfläche sowie die erforderliche Pflanzfläche gemäß Grünordnung wird eingehalten.

Es ist ein Stellplatzbedarf von 83 Stellplätzen erforderlich. Hierbei wurde für den Lagerbereich der Stellplatzbedarf nicht nach der Nutzfläche errechnet, sondern gem. Fußnote III, Anlage 2 der gemeindlichen Stellplatzsatzung 1 Stellplatz pro Beschäftigten. Das Lager wird von maximal 2 Mitarbeitern betreut. Weiter wurde für die Außenreinigung bestehend aus den Bereichen Vorwäsche, Waschstraße und Außenreinigung nicht 3 Waschplätze á 5 Stellplätze angenommen, sondern nur 1 Waschplatz á 5 Stellplätze. Dies wird damit begründet, dass die 3 Stufen der Außenreinigung nacheinander und nicht zeitgleich erfolgen. Errichtet werden insgesamt 93 Stellplätze. Der Stellplatzbedarf wird erfüllt.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Die beantragten Befreiungen werden erteilt. Der Stellplatzberechnung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3 Bauvoranfrage zur Aufstockung des bestehenden Wohnhauses, Anbau einer barrierefreien Wohnung und einer Wohneinheit im Dachgeschoss, Fl.-Nr. 1060/1, Gemarkung Sulzemoos, Haidhof 3

Sachverhalt:

Es ist angedacht, einen barrierefreien Anbau zu errichten und den nicht barrierefreien Teil (Bestand) dem Pflegepersonal zur Verfügung zu stellen. Gemäß Lageplan soll das bestehende Haus im Osten um 9,00 m erweitert werden. Im Süden soll das Haus mit den Maßen 12,00 m x 9,00 m erweitert werden. Die Geschossigkeit (E + D) wie auch die Dachneigung soll in Anlehnung an Haidhof 1 erfolgen. Weiter soll in diesem Zuge eine Ertüchtigung des Daches erfolgen, in welchem eine Wohneinheit entstehen soll.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche deklariert. Das bestehende Wohnhaus wurde als landwirtschaftliches Austragsaus genehmigt.

Genehmigungen im Außenbereich sind nur möglich, wenn eine Privilegierung nachgewiesen wird. Eine Privilegierung liegt nicht vor bzw. wurde nicht nachgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Die Bauvoranfrage wird abgelehnt. Das geplante Vorhaben ist im Außenbereich nicht genehmigungsfähig. Eine Erweiterung der Wohnbebauung an dieser Stelle ist nicht erwünscht, um das angrenzende Gewerbegebiet aus Immissionsschutzgründen nicht einzuschränken.

Abstimmungsergebnis: 13:1

4 Bauvoranfrage zum Bau von einem Wohngebäude mit Garagen, Fl.-Nr. 553/1, Gemarkung Einsbach

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Flurstücks 553/1, Gemarkung Einsbach, hat vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zum Bau eines Wohngebäudes mit Garagen in der Weiterführung des Selacher Weges gestellt. Konkrete Fragen wurden nicht vorgebracht.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche deklariert. Eine Privilegierung liegt nicht vor bzw. wurde nicht nachgewiesen.

Die Erschließung ist nicht gesichert.

Beschluss:

Die Bauvoranfrage wird abgelehnt, da das Grundstück im Außenbereich liegt und nicht bebaubar ist. Eine Entwicklung nach Westen ist derzeit nicht geplant.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5 Bebauungsplan "Am Lederhof" - 2. Änderung

5.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.07.2019 bis 08.08.2019 statt.

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Autobahndirektion Südbayern
Bayrischer Bauernverband
Bayernwerk AG Unterschleißheim
Bund Naturschutz
Deutsche Bahn AG
Evang. Kirche
Kreisheimatpfleger
Landesamt für Denkmalpflege
Landesbund für Vogelschutz
Landratsamt Dachau, Fachbereich Abfallwirtschaft
Vermessungsamt Dachau
Gemeinde Odelzhausen

Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen, Bedenken noch Einwände geäußert:

Staatliches Bauamt Freising
RPV, Regionaler Planungsverband München
Amt für ländliche Entwicklung
Erzbischöfliches Ordinariat München
Gemeinde Bergkirchen
Gemeinde Erdweg
Gemeinde Maisach
Gemeinde Egenhofen
Gemeinde Schwabhausen
Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe
Sulzemoos-Arnach

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 14:0

5.1.1 Stellungnahme Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 02.07.2019

Sachverhalt:

Inhalt:

Die Gemeinde Sulzemoos beabsichtigt im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Lederhof die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Blockheizkraftwerkes sowie die Zulässigkeit einer Wohnnutzung zu schaffen.

Dazu sollen in dem Plangebiet im Wesentlichen die Versorgungsfläche vergrößert werden und der Bereich des bisherigen Gewerbegebietes GE 1 als Mischgebiet festgesetzt werden. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Bewertung

Die Planungen betreffen einen bereits überplanten sowie bebauten Raum, sie stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Hinweis

Vorsorglich ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1. i. d. F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018).

Abwägung:

Im ausgewiesenen Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 Satz 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe zulässig. Laut Landesentwicklungsprogramm (LEP-Ziel 5.3.1) dürfen Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in „Zentralen Orten“ ausgewiesen werden. Die Gemeinde Sulzemoos ist kein „Zentraler Ort“ gemäß LEP sowie Regionalplan. Die nächstgelegenen Grundzentren befinden sich in Odelzhausen, Erdweg und Maisach. Abweichend sind in allen Gemeinden Ausweisungen zulässig - für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen. Diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2:

Einzelhandelsbetriebe bis 800 qm Verkaufsfläche und 1.200 qm Bruttogeschossfläche sind grundsätzlich im Mischgebiet zulässig. Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit diese auszuschließen. Einzelhandelsagglomerationen sind auch ohne weitergehende Festsetzungen nicht zulässig. Daher sieht die Gemeinde hier keinen weiteren Regelungsbedarf. Im Übrigen ist Plangebiet eine derartige Entwicklung nicht zu erwarten. Der Standort eignet sich für die Ansiedlung eines Einzelhändlers.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und abgewiesen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5.1.2 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Geoinformation (GIS), Schreiben vom 05.07.2019

Sachverhalt:

Inhalt:

1. Zur Begründung: (Abb. 3 auf Seite 5)

Zur Vermeidung von Missverständnissen bitten wir die aktuelle wirksame FNP-Fassung (einschl. der 18. u. 24. Änderung) abzubilden.

2. Zur Begründung: (letzter Absatz auf Seite 5)

Laut GIS-Datenbankauswertung handelt es sich bei der Linde in unmittelbarer Nähe der unter Denkmalschutz stehenden Kapelle um kein Naturdenkmal.

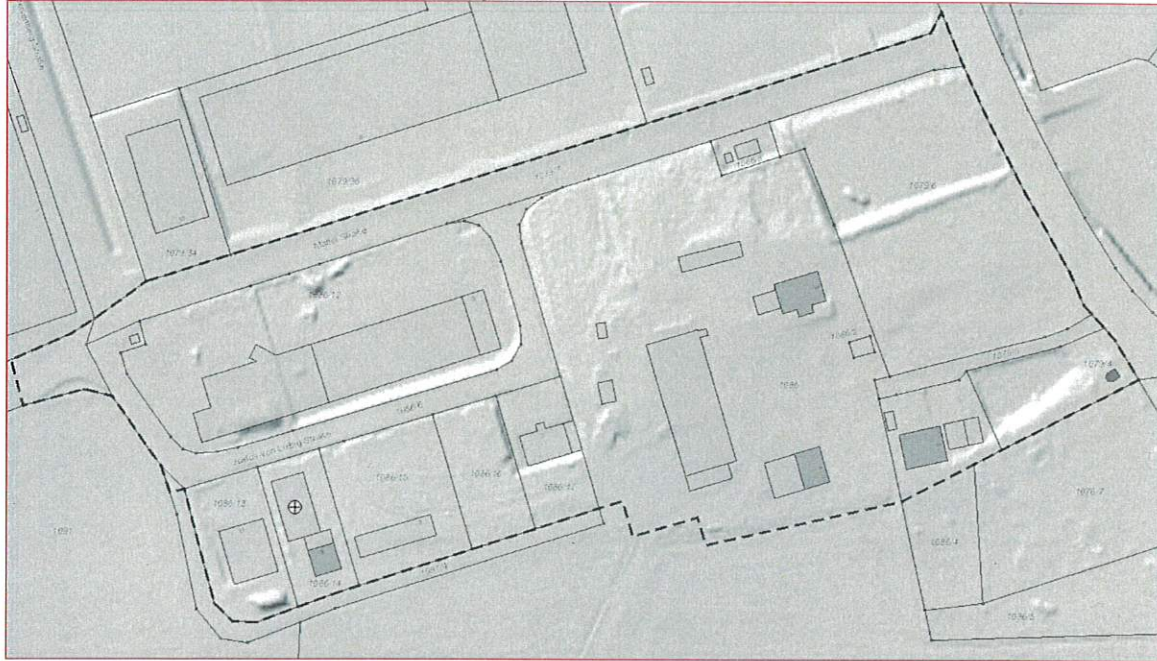
3. Zur Begründung (Seite 13)

Eine Teilfläche der Ausgleichsfläche befindet sich auf Flst. 862 Gmkg. Sulzemoos. Wir bitten die Angabe 682 (vermutlich Zahlendreher) zu korrigieren.

4. Böschung

Die Darstellung der Böschungskanten lässt sich mit Zuhilfenahme der Schummerungskarte sehr gut rekonstruieren, siehe Abb. 1 als Muster. Wir bitten die Darstellung der Böschungen in der Planzeichnung zu modifizieren.

Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

Geofachdaten: Landratsamt Dachau 2019

Abwägung:

Zu 1. Die aktuelle wirksame FNP-Fassung (einschl. der 18. u. 24. Änderung) wird in der Begründung ergänzt.

Zu 2. Laut GIS-Datenbankauswertung handelt es sich bei der Linde in unmittelbarer Nähe der unter Denkmalschutz stehenden Kapelle tatsächlich nicht um ein Naturdenkmal. Der Satzteil der Begründung unter 3.2. letzter Satz: „und das Naturdenkmal „Linde“ entfällt.

Zu 3. Die Flurnummer wird korrigiert auf Flur Nr. 862.

Zu 4. Die Darstellung der Böschungen in der Planzeichnung entfällt, da diese keine besondere Bedeutung für die Ziele der Grünplanung oder sonstige städtebauliche Erfordernis aufweist. Eine Abbildung des Ist-Zustandes ist nicht notwendig.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise befolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend Sachvortrag geändert.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5.1.3 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 31.07.2019

Sachverhalt:

Inhalt:

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans werden bzw. wurden bereits Gehölz- und andere Grünflächen reduziert und durch Überbauung beseitigt. Diese Gehölzrodung und Überbauungen erhöhen den Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs. Des Weiteren wird die Ortsrandeingrünung im Süden für den Einmündungsbereich eines Feldwegs auf einer Länge von ca. 30 m unterbrochen. Zudem fällt auf, dass an der nördlichen Grenze des nordwestlichen Baufensters (zu pflanzende) Bäume dargestellt sind, an deren Standort bereits eine ca. 60 m lange bauliche Anlage besteht. Im Bereich der geplanten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Westen und Süden des Geltungsbereichs) befinden sich außerdem auf einem nicht unerheblichen Anteil Ablagerungen und Stellflächen.

Als Fazit muss daher festgehalten werden, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Anforderungen der Grünordnung nicht ausreichend umgesetzt wurden und die Mindestanforderungen zur Vermeidung von Eingriffen, die den ursprünglich festgelegten Kompensationsfaktor rechtfertigen, nicht erfüllt wurden. Eine erneute Bilanzierung unter Berücksichtigung der tatsächlich erfolgten Eingriffe sowie der nicht umgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erscheint daher angezeigt – unabhängig davon, dass die mit diesem Verfahren verbundenen Änderungen isoliert betrachtet im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB behandelt werden sollen. Sollte die Bilanzierung zu einem zusätzlichen Kompensationsbedarf führen, ist dieser zeitnah nachzuweisen und umzusetzen.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den Vollzug der fachgerechten Herstellung der Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund gemäß Vorgaben des Bebauungsplans in eigener Zuständigkeit (vgl. §178 BauGB). Wir bitten um formlose Benachrichtigung nach Abschluss der Pflanzmaßnahmen.

Abwägung:

Die Ortsrandeingrünung im Süden wird wieder weitestgehend geschlossen. Für den Einmündungsbereich zweier bestehender Feldwege wird die Eingrünung auf ein Minimum um 11 m unterbrochen. Die Anpassung des Geltungsbereichs ermöglicht an dieser Stelle die Ortsrandeingrünung weitestgehend zu verwirklichen. Die Feldwege sind Bestand und für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen notwendig.

Die Gemeinde hat die Eigentümer schriftlich zur Umsetzung der festgesetzten Anpflanzungen aufgefordert. Diese sind, bis spätestens Frühjahr 2020 vorzunehmen und deren Fertigstellung ist der Gemeinde mitzuteilen. Es trafen bereits Rückmeldungen ein, mit der Zusicherung die Pflanzungen vorzunehmen. Die Gemeinde benachrichtigt die Untere Naturschutzbehörde über den Abschluss der Pflanzmaßnahmen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, als im Sinne des § 1a Abs. 3 z. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Eine erneute Bilanzierung ist somit nicht notwendig.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise befolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend Sachvortrag geändert.

Abstimmungsergebnis: 14:0

Beschluss:

Im Zusammenhang mit der Grünordnung stellt der Gemeinderat fest, dass auf dem Hofgrundstück FlSt.-Nr. 1086 die 5m breite und 8m lange Ortsrandeingrünung bzw. die Bäume an der westlichen Grundstücksgrenze nicht sinnvoll sind. Diese sind aus der Planzeichnung zu entfernen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5.1.4 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 16.07.2019

Sachverhalt:

Inhalt:

1. Aus Sicht des Fachbereichs Rechtliche Belange wird die Umwandlung eines Teilbereiches eines bestehenden Gewerbegebietes in ein Mischgebiet als verfehlt erachtet. Die Gemeinde Sulzemoos hatte sich bei der Ausweisung des Gebietes bewusst für ein Gewerbegebiet westlich der Autobahn A 8 entschieden.

Die Umwandlung eines Teiles dieses Gebietes in ein Mischgebiet erhöht nicht nur die Schutzwürdigkeit vor Immissionen in diesem Bereich sondern fordert auch ein ausgewogenes Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe, i. d. Regel 50:50. Es bleibt abzuwarten, inwieweit dies eingehalten werden kann.

Weiter ist abzuklären bzw. nachzuweisen, dass das bereits angrenzend bestehende Gewerbe durch die neue Schutzbedürftigkeit in seiner Ausübung und seinen Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt wird.

Es ist auch zu klären, ob das bestehende Gewerbe auf Fl.Nr. 1086, Gemarkung Sulzemoos (Halle mit First Nord-Süd-Richtung) als ein nichtstörendes Gewerbe im Sinne des § 6 BauNVO angesehen werden kann.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass nach der neuesten Rechtsprechung Bordelle Gewerbebetriebe sind. Daher wird empfohlen nicht nur Vergnügungsstätten auszuschließen, sondern explizit auch Bordelle oder bordellartige Betriebe.
3. Für die geplante Erweiterung des Blockheizkraftwerkes ist kein Bauraum festgesetzt. Um Ergänzung wird gebeten. Ebenso fehlt die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung.
4. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet beträgt 0,6 (§ 17 BauNVO). Es ist deshalb zu erläutern, weshalb eine höhere GRZ festgesetzt wird (§ 17 Abs. 2 BauNVO).
5. In der Begründung wird ausgeführt, dass die Umwandlung des GE in ein MI u.a. deshalb notwendig ist, um Wohnungen für Mitarbeiter der umgebenden Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen. Es stellt sich deshalb die Frage, wie die Gemeinde kontrollieren möchte, dass die Wohnungen dann auch von den Mitarbeitern der umliegenden Gewerbebetriebe genutzt werden.
6. In der Ursprungsfassung als auch in der 1. Änderung wurde das bestehende Gebäude zwischen Wohnhaus Nr. 1 und dem Blockheizkraftwerk als „abzubrechendes Gebäude“ dargestellt. In der nun vorliegenden Planfassung ist dies nicht mehr vorgesehen. Sollte daran weiter festgehalten werden, bitten wir um Ergänzung der Darstellung.

Abwägung:

- Zu 1. Die ehemalige Hofstelle besteht aus einem Ensemble, aus einem großen Wirtschaftsgebäude, zwei Wohngebäuden und einem neu errichteten Wohngebäude mit Lagerhalle. Das Betriebsmodell des ansässigen Betriebes in diesem Bereich hat sich gewandelt. Im Sinne der Gemeinde und auf Wunsch des Eigentümers werden durch die Festsetzung eines Mischgebietes Wohnungen für Mitarbeiter der umliegenden Betriebe möglich. Die Festsetzung eines Mischgebietes bildet den Istzustand der bestehenden Nutzungsmischung ab.

Das aktualisierte Schallgutachten vom 23.08.2019 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH) kommt zu dem Ergebnis, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen keine immissionsschutzfachlichen Belange dem Vorhaben entgegenstehen, sofern in die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Lederhof“ folgende Passus aufgenommen wird:

- An der Nordfassade des IO4 ist die Errichtung von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 nicht zulässig.
- Die Fenster zur Belüftung von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 an der Ostfassade des IO4 sind fest zu verglasen (Alternativ: Dreiecksfenster mit einem Öffnungsflügel nach Süden).

Zudem wird der Ausschluss von Freistellungsverfahren festgesetzt. Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm unter Berücksichtigung sämtlicher gewerblicher Vorbelastungen vorzulegen.

An der Änderung des Gebietstyps Gewerbegebiet in ein Mischgebiet wird festgehalten.

- Zu 2. Der Ausschluss von Bordellen oder bordellähnlichem Gewerbe kann bei Gebietsunverträglichkeit auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden.
Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, haben durch ihr Erscheinungsbild, ihre Nutzungsart und einen eingeschränkten Nutzerkreis ähnliche negative Auswirkungen wie Vergnügungsstätten. Durch eine Zulässigkeit würde sich der Gebietscharakter nachteilig verändern. Diese Nutzungen können zudem Konflikte mit dem weiteren städtebaulichen Umfeld verursachen. Die Wohnqualität könnte insbesondere auch durch den abendlichen bzw. nächtlichen Publikumsverkehrs belastet werden. Die Planunterlagen werden wie folgt ergänzt: Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes und des Mischgebietes, sind Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, nicht zulässig.
- Zu 3. Für das Blockheizkraftwerk wird ein Bauraum sowie eine GR und Wandhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe darf für anlagenzugehörige Kamine überschritten werden.
- Zu 4. Für das MI 1 wird eine GRZ von 0,4 und für das MI 2 eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ liegt jeweils unter der maximal zulässigen GRZ von 0,6 für Mischgebiete (§ 17 BauNVO). Daher bedarf es keiner Begründung für eine Überschreitung.
Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen um 50 v. H maximal bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Die gemäß BauNVO erlaubte maximale Überschreitung wird festgesetzt um die betriebliche Entwicklung, insbesondere die Erstellung notwendiger Stellplätze, Bewegungsflächen und Anlieferungen mittels PKW und LKW zu ermöglichen.
- Zu 5. Durch die Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 Wohngebäude zulässig. Es bedarf keiner Prüfung durch die Gemeinde wer die Wohnungen nutzt.
- Zu 6. Es handelt sich um ein eingeschossiges Nebengebäude. Das Gebäude soll erhalten bleiben. Es steht unter Bestandsschutz.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise befolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend dem Sachvortrag geändert.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5.1.5 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 01.08.2019

Sachverhalt:

Inhalt:

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans sollen die erweiterten Flächen für den Betrieb der nach BImSchG genehmigungspflichtigen Anlage, die aus zwei Blockheizkraftwerken mit Nebenanlagen besteht, im Plan verankert werden. Ebenso soll ein derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesener Teil in Zukunft als Mischgebiet ausgewiesen werden. Dafür wurde vom Ingenieurbüro Kottermair ein schalltechnisches Gutachten mit der Nr. 6314.0 / 2018 vom 14.05.2018 erstellt, welches prüft, ob die Änderung der Gebietseinstufung aus schalltechnischer Sicht erfolgen kann. Bei der fachlichen Prüfung des Gutachtens ergaben sich nachfolgende Punkte:

Im Gutachten sind nicht alle umliegenden lärmtechnisch relevanten Nutzungen mit ihren derzeit zulässigen Emissionswerten aufgeführt. Der Bescheid der genehmigungsbedürftigen Anlage (2 BHKW) auf den Fl.-Nrn. 1086 sowie 1086/8 erlaubt tags und nachts für den Betrieb der dort erforderlichen Notkühlanlage höhere Werte, als bisher berechnet. Auch ist noch nicht geklärt, ob für den baurechtlich genehmigten Betrieb auf Fl.-Nr. 1086/12 die nach Bescheid höchstmöglichen Emissionen angesetzt wurden. Wir bitten, das Gutachten dahingehend zu prüfen und zu ändern.

Wir regen an, am Ende des Gutachtens zusätzlich zu den einzelnen Übersichtsgrafiken mit Lärmangaben (s. Anlage 2) eine Grafik mit dem gesamten Lärmaufkommen ins Gutachten aufzunehmen.

Im Gutachten wurde der Hinweis aufgenommen, dass eine neue Wohnbebauung nicht näher an die Gewerbenutzungen heranrücken dürfe als die bisherige. Ob dies in den jetzt im Plan eingetragenen Baugrenzen berücksichtigt wurde, ist nicht nachvollziehbar und sollte, evtl. zusammen mit dem Gutachter, überprüft werden. Wir regen an, Baugrenzen für Bebauung mit Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 festzulegen, innerhalb derer dann auch ohne weitere lärmtechnische Prüfung gebaut werden kann. Außerhalb dieser Grenzen ist eine Lärmprüfung, ob sich daraus Einschränkungen bestehender Nutzungen ergeben, dann erforderlich. Dieses Erfordernis ist dann auch in einer Festsetzung zu formulieren,

Weiter wird sowohl in Gutachtenstext, in den Festsetzungen unter Ziffer 8.2 sowie in der Begründung unter Ziffer 5.7 immer nur ein BHKW aufgeführt, es sind jedoch 2 BHKW vorhanden. Wir bitten dies zu ändern.

In der Festsetzung 11.5 bitten wir den Text „An der Nordfassade....schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zur Nachtzeit....zulässig“ umzuändern in „An der Nordfassade... ist die Errichtung von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 nicht zulässig“.

Betriebsbereich:

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.

Abwägung:

Das Schallgutachten wurde aufgrund der Stellungnahme aktualisiert (Schalltechnische Untersuchung zur 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Am Lederhof“ in der Gemeinde Sulzemoos, Landkreis Dachau, Ingenieurbüro Kottermair, Datum 23.08.2019, Auftragsnummer 6314.1/2019-JB).

Die Berechnung des Betriebes der BHKW inklusive Notkühlanlage wurde in der Schalltechnischen Untersuchung vorgenommen.

Die Überprüfung des Bescheids für das Grundstück mit der Fl. Nr. 1086/12 und die Erarbeitung einer Grafik mit der Gesamtbelastung des Gewerbelärms ist erfolgt.

Aus technischen Gründen, auch nach Rücksprache mit dem Hersteller der Berechnungssoftware, ist es nicht möglich eine Rasterlärmkarte oder eine adäquate Darstellung zu erzeugen, in der Bereiche ohne weitere lärmtechnische Prüfung dargestellt werden.

Daher wird der Ausschluss von Freistellungsverfahren für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 festgesetzt. Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm unter Berücksichtigung sämtlicher gewerblicher Vorbelastungen vorzulegen.

Im Schallgutachten sowie in den Planunterlagen wird die Anzahl von 1 BHKW auf 2 BHKW korrigiert. Die Festsetzung 11.5 wird wie vorgeschlagen geändert. Die Begründung wird wie vorgeschlagen ergänzt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise befolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend dem Sachvortrag geändert.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5.1.6 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 19.07.2019

Sachverhalt:

Inhalt:

1. Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Durch die Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen.

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen sollten die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau festgesetzt werden. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.

2. Niederschlagswasser

Unserer Erfahrung nach kann Niederschlagswasser aufgrund des gering durchlässigen Untergrundes nur eingeschränkt versickert werden. Wir weisen darauf hin, dass für die Beurteilung der Sickerfähigkeit und für die Bemessung der Versickerungsanlagen ein geotechnisches Gutachten benötigt wird. Falls auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Nachweis durch Bodengutachten), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen über eine ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtung gedrosselt in ein Oberflächenflächengewässer eingeleitet werden. Hierzu existiert bereits der Bescheid „Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Bereich „Erweiterung Gewerbegebiet Sulzemoos“ in den Steindlbach“ (Az. 61 / 641 – 2/2) vom 15.07.2015.

Zur Reduzierung der zu versickernden Wassermenge und zur Verbesserung des Kleinklimas empfehlen wir Flachdächer als Gründach zu gestalten.

Abwägung:

Zu 1.

Die Hinweise bezüglich wild abfließenden Wassers werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Zu 2.

Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Im bereits bestehenden Gewerbegebiet „Am Lederhof“ wird das Niederschlagswasser über ausreichend dimensionierte bestehende Kanäle und weiterführend über vorhandene offene Gräben zu einem Regenrückhaltebecken (Flur Nr. 1106) geführt und von dort aus gedrosselt in den Steindlbach geleitet. Bei der Bemessung dieser Leitungen und des Rückhaltebeckens wurden alle Flächen, die versiegelt werden dürfen, zugrunde gelegt.

Da auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Nachweis durch Bodengutachten), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Die Genehmigung existiert hierfür bereits mit Bescheid „Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Bereich „Erweiterung Gewerbegebiet Sulzemoos“ in den Steindlbach (Az. 61/641 - 2/2 vom 15.07.2015“.

Flachdächer als Gründach, zur Reduzierung der zu versickernden Wassermenge und zur Verbesserung des Kleinklimas festzusetzen, sind seitens der Gemeinde nicht gewünscht.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise befolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend dem Sachvortrag geändert.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5.1.7 Stellungnahme Kreisbrandinspektion Dachau, Schreiben vom 02.07.2019

Sachverhalt:

Inhalt:

Löschwasserversorgung

Rechtliche Vorgaben:

Nach Artikel I Absatz I 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. I 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 80 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.

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.

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen, die aufgrund der Betriebsgröße und art- und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe bzw. sonstiger Gegebenheiten einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechen auszurüsten. (Art. I BayFwG).

Abwägung:

Bei gegenständlichem Plangebiet handelt es sich um ein weitestgehend bestehendes Gewerbegebiet. Ziel der Planung ist es, den Bebauungsplan unter Wahrung der städtebaulichen Zielsetzungen an ein geändertes Betriebskonzept und eine Erweiterung des Blockheizkraftwerkes im nordöstlichen Teil anzupassen.

Die Vorgaben betreffen bei eventuellen weiteren Bauvorhaben die Ausführungsplanung. Ein Hinweis auf die Löschwasserversorgung ist in den Planunterlagen bereits vorhanden.
Die Versorgung mit Trinkwasser/Löschwasser ist durch Anschluss an das Leitungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Sulzemoos-Arnach-Gruppe gesichert.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben sind einzuhalten. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5.1.8 Stellungnahme Deutsche Telekom, Schreiben vom 29.07.2019

Sachverhalt:

Inhalt:

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

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

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

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

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

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

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

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5.1.9 Stellungnahme IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 10.07.2019

Sachverhalt:

Inhalt:

Grundsätzlich können wir der vorliegenden Planung zustimmen, da Wohnungen für Mitarbeiter der ansässigen Gewerbebetriebe geschaffen werden sollen.

1. Wir weisen jedoch zum einen darauf hin, dass die Gliederung eines Mischgebietes in Bereiche die eine der beiden Hauptnutzungen ausschließen unzulässig ist. Der nördliche Teil der Teilbaugebiete MI 1 und MI 2 mit der Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes entspricht einer derartigen Gliederung. Es wird daher angeregt ein GE mit entsprechend vermindertem Emissionskontingent festzusetzen.
2. Zum anderen können wir sich ergebende immissionsschutzrechtliche Einschränkungen bestehender Betriebe nicht hinnehmen. Insofern also Einschränkungen bestehender Betriebe die beispielsweise auf Schicht- und Nachtarbeit angewiesen sind vorliegen, müssen wir eine Umwidmung von GE in MI ablehnen.
3. Abschließend weisen wir darauf hin, dass die Festsetzung bzgl. des Immissionsschutzes Nr. 11.3 nicht die Tatsache berücksichtigt, dass Teilbaugebiete vorliegen. Im Sinne eindeutiger Festsetzungen sollte eine Überarbeitung erfolgen, sodass weder gegenwärtig, noch in Zukunft ein Windhundrennen der Betriebe im GE 1 und GE 2 stattfindet.

Abwägung:

Zu 1. Mit einem Gewerbegebiet als Art der baulichen Nutzung lassen sich die Planungsziele des gegenständlichen Bebauungsplans nicht umsetzen. Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach Art der zulässigen Nutzung gliedert (vgl. § 1 Abs. 7 BauNVO). An der Gliederung wird festgehalten.

Zu 2. Wie zuvor unter 4. Landratsamt Dachau – Rechtliche Belange, Punkt 1:

Das aktualisierte Schallgutachten vom 23.08.2019 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH) kommt zu dem zusammenfassenden Ergebnis, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen keine immissionsschutzfachlichen Belange dem Vorhaben entgegenstehen, sofern in die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Lederhof“ folgende Passus aufgenommen wird:

- An der Nordfassade des IO4 ist die Errichtung von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 nicht zulässig.
- Die Fenster zur Belüftung von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 an der Ostfassade des IO4 sind fest zu verglasen (Alternativ: Dreiecksfenster mit einem Öffnungsflügel nach Süden).

Des Weiteren wird der Ausschluss von Freistellungsverfahren festgesetzt. Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm unter Berücksichtigung sämtlicher gewerblicher Vorbelastungen vorzulegen.

Anlass der Änderung, der Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Mischgebiet war der Wunsch des Eigentümers. Der Bebauungsplan soll an ein verändertes Betriebskonzept angepasst werden und dadurch die Zukunftsfähigkeit des Betriebs sichern.

Im Norden des Baufensters ist weiterhin eine gewerbliche Nutzung zulässig. Dies bietet Entwicklungsmöglichkeiten und schränkt den Eigentümer nicht unverhältnismäßig ein.

An der Änderung des Gebietstyps Gewerbegebiet in ein Mischgebiet wird festgehalten.

Zu 3. Im Zuge der Kontingentierung zum Bebauungsplan „Am Lederhof – 1. Änderung“ vom 17.05.2011 wurden den Gewerbegebietsflächen GE1 und GE2 immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro Quadratmeter zugewiesen. Diese wurden in die Satzung übernommen und sind somit rechtskräftig.

Durch die Ausweisung immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel pro Quadratmeter wird gewährleistet, dass jeder Betrieb nur den Lärm emittieren darf, der ihm auf seiner Grundfläche bezogen auf Quadratmeter zusteht. Somit ist das „Windhundprinzip“ hier nicht mehr möglich und auch ein Betrieb, welcher zu einem späteren Zeitpunkt ansiedelt, hat dasselbe Emissionsrecht pro Quadratmeter wie ein bestehender Betrieb.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5.1.10 Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 08.08.2019

Sachverhalt:**Inhalt:**

Im Rahmen des o. g. Änderungsverfahrens soll der Bebauungsplan, "Am Lederhof" an ein geändertes Betriebskonzept und eine Erweiterung des Blockheizkraftwerkes (zur Versorgung von Gewerbebetrieben dort entstanden) im nordöstlichen Teil angepasst werden. Da zudem mittlerweile drei Wohnhäuser im östlichen Plangebiet bestehen, wird mit dieser 2. Änderung ein Mischgebiet statt bisher ein Gewerbegebiet festgesetzt. Laut Begründung sollen durch diese Festsetzung im Sinne der Gemeinde Wohnungen für Mitarbeiter (nicht betriebliches Wohnen) der umliegenden Betriebe möglich werden. Das Maß der Nutzung wird dahingehend anpasst, dass im Mischgebiet mehr Vollgeschosse, aber eine geringere GRZ zulässig werden.

Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermaier mit Auftragsnummer 6314. 0 / 2018 - JB ermittelte und bestätigte die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im ehern. GE 1, nun Mischgebiet durch sämtliche umliegende Emittenten, für die bleibende Gewerbefläche (ehemals GE 2) im Plangebiet wird das LEK (Anmerkung der Verwaltung: LEK = Lärmschutzemissionskontingent) aus der 1. Bebauungsplanänderung beibehalten, für das Mischgebiet reduziert, im Interesse der Gewerbegebietsfläche wird im Nordosten eine Fläche mit Nutzungsbeschränkungen, die von Wohnnutzungen freizuhalten ist, festgesetzt. Dennoch möchten wir grundsätzlich auf Folgendes hinweisen. Auch wenn die Schaffung von Mitarbeiterwohnungen im Interesse der angrenzenden Gewerbenutzungen sein kann, weisen wir dennoch darauf hin, dass die Planung auch vor dem Hintergrund des Gebietserhaltungsanspruchs der Grundstückseigentümer im Plangebiet zu bewerten ist:

Insgesamt sehen wir die geplante Herabstufung der Gebietskategorie "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO zu "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO grundsätzlich äußerst kritisch, wenn es um die Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe am Standort geht.

Da aus der Kategorisierung als "Mischgebiet" ein erhöhter Anspruch der Wohnbebauung auf Immissionsschutz resultiert, verändern sich die Standortbedingungen für die bestehenden Gewerbebetriebe, insbesondere hinsichtlich zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten.

Insofern ist sicherzustellen, dass den vorhandenen, bestandskräftig genehmigten gewerblichen Nutzungen, die das Plangebiet umgeben, aber auch innerhalb des neuen Misch- und Gewerbegebiets im Geltungsbereich durch die Herabstufung des Gebietstyps keine Nachteile entstehen. Vielmehr ist sicherzustellen, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst.

Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung der ansässigen Handwerksunternehmen.

Für das neu strukturierte Plangebiet regen wir des Weiteren an, im Bebauungsplan die Festsetzungen zu den unzulässigen Nutzungen entsprechend durch den Ausschluss von Einzelhandel zu ergänzen, um sicherzustellen, dass der Gebietscharakter erhalten wird und um negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs von Sulzemoos vorzubeugen.

Abwägung:

Anlass der Änderung ist eine betriebswirtschaftliche Überlegung eines ansässigen Gewerbebetriebs. Die Gemeinde möchte den Standort fördern, die Betriebe unterstützen und positiv begleiten. Alle Betriebe sind an die Gesetzgebung gebunden. Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht die derzeit absehbaren Entwicklungen und wird von der Gemeinde nach Abwägung aller Belange als sinnvoll erachtet. Kein Belang wird erheblich nachteilig beeinflusst. Die Entwicklung aller Eventualitäten kann nicht berücksichtigt werden. An der Teiländerung in ein Mischgebiet wird festgehalten.

Einzelhandelsbetriebe bis 800 qm Verkaufsfläche und 1200 qm Bruttogeschossfläche sind grundsätzlich im Mischgebiet zulässig. Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit diese auszuschließen. Einzelhandelsagglomerationen sind auch ohne weitergehende Festsetzungen nicht zulässig. Daher sieht die Gemeinde hier keinen weiteren Regelungsbedarf.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. An der Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos billigt den 2. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Lederhof“ mit Begründung in der Fassung vom 20.01.2020 unter der Maßgabe, dass die beschlossenen Änderungen in die Satzung eingearbeitet werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.2020 erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6 Bebauungsplan "Lindenstraße 20, Sulzemoos Nord-Ost"

6.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.07.2019 bis 08.08.2019 statt.

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 17

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.01.2020

Öffentlicher Teil

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Autobahndirektion Südbayern
Bayrischer Bauernverband
Bund Naturschutz
Deutsche Bahn AG
Evang. Kirche
Kreisheimatpfleger
Landesamt für Denkmalpflege
Landesbund für Vogelschutz
Landratsamt Dachau, Fachbereich Abfallwirtschaft
Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation
Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde
Vermessungsamt Dachau
Gemeinde Odelzhausen

Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen, Bedenken noch Einwände geäußert:

Regierung von Oberbayern
Regionaler Planungsverband München
Staatliches Bauamt Freising
Amt für Ländliche Entwicklung
IHK München
Erzbischöfliches Ordinariat München
Gemeinde Egenhofen
Gemeinde Maisach
Gemeinde Bergkirchen
Gemeinde Schwabhausen
Gemeinde Erdweg

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.1 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Rechtliche Belange, Stellungnahme vom 18.07.2019

Sachverhalt:

Die dargelegten städtebaulichen Gründe unter Punkt 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung erscheinen nicht plausibel nachvollziehbar.

Die Planung erfolgt auf Wunsch eines einzelnen Grundeigentümers, ein zusätzliches Einfamilienhaus bauen zu wollen. Ob die Notwendigkeit besteht, einen Bauleitplan aufzustellen, weil es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, mag deshalb bezweifelt werden. Die Rechtsprechung hat hier eindeutig entschieden, dass keine städtebaulichen rechtfertigenden Gründe vorliegen, wenn es um Wünsche eines Grundstückseigentümers alleine geht, soweit ihnen nicht städtebauliche Relevanz zukommt (OVG Lg. Urteil v. 06.12.1989-6 K16.21/89; OVG Lg. Urteil v. 09.07.1990-6 C 19/88).

Sollte die Gemeinde an der Planung festhalten wird angeraten, die Ausführungen der städtebaulichen Gründe zu überarbeiten.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass bei Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in für Wohnzwecke genutzte Flächen es einer besonderen Begründung bedarf (§ 1a Abs. 2 BauGB). Um Ergänzung in der Begründung wird deshalb gebeten.

Durch die ungegliederte, bandartige Entwicklung in den Außenbereich wird der Grundsatz 3.3 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) berührt. Diese soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden. Die Planung sollte deshalb nochmals überdacht werden. Durch die Einzelfallplanung in den Außenbereich wird auch die Anbindung an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil kritisch gesehen. Die Anbindung erfolgt nur anhand einer Hausseite ansonsten über den vorhandenen Zufahrtsweg/Zufahrtsstraße. Eine Bebauung nördlich dieser Zufahrtsstraße hätte eine Beurteilung, ob ein Verfahren gem. § 13 b BauGB möglich ist, erleichtert.

Planzeichnung:

Es sollte dargestellt werden, ob es sich um eine öffentliche oder private Zufahrtsstraße handelt.

Abwägung:

In der Gemeinde stehen derzeit nicht genug Flächen zur Verfügung, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Vorliegend erfolgt die Bereitstellung von Wohnraum auf Wunsch eines einzelnen Grundstückseigentümers. Es entspricht der Absicht der Gemeinde, für die ansässige und vor allem junge Bevölkerung Wohnraum zu schaffen, damit diese nicht abwandern muss.

Der Geltungsbereich umfasst nur die Fl.Nr. 111/2. Da keine anderweitigen Grundstücksflächen zur Verfügung stehen, wird an der Planung festgehalten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als MD (Dorfgebiet) dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich, ohne Maßstab



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

Das Grundstück wird als Privatgarten genutzt.

Demnach wird mit der vorliegenden Planung keine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Zum LEP

Die Regierung von Oberbayern kommt in ihrer Stellungnahme zu dem Schluss, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Bei der Zufahrtsstraße handelt es sich um eine private Zufahrt. Da sie Teil des Baugrundstückes ist, und eine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche gegeben ist, wird auf Ebene des Bebauungsplans die Erschließung nicht weiter geregelt.

Beschluss:

Die Begründung wird um die im Sachvortrag genannten Punkte ergänzt. Die Gemeinde hält trotz der Einwände an der Planungsabsicht fest.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.2 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 09.07.2019

Sachverhalt:

Tierhaltung:

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden und rückt sowohl an bestehende als auch an ehemalige Tierhaltungsbetriebe im Dorfgebiet heran. Um Konflikte durch heranrückende Wohnbebauung zu vermeiden ist zu prüfen, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu besorgen sind.

Der zu den bestehenden Tierhaltungsbetrieben auf den Flur-Nm. 111 und 119 aus immissionsschutzfachlicher Sicht erforderliche Abstand zum Plangebiet wird eingehalten.

Ggf. sind jedoch auch ehemalige Tierhaltungen zu prüfen, die zwar aktuell keine Tiere halten, deren Bestandsschutz aber weiterhin zu berücksichtigen ist. Inwieweit dies z.B. für die ehemalige Tierhaltung auf dem Grundstück Flur-Nr. 109 zutreffend ist, bitten wir die Gemeinde eigenständig zu prüfen. Soweit weitere Tierhaltungen zu berücksichtigen sind, als die vorgenannten (Flur-Nm. 111 und 119), bitten wir, uns die genehmigten Tierzahlen zur erneuten Prüfung vorzulegen.

Betriebsbereich:

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.

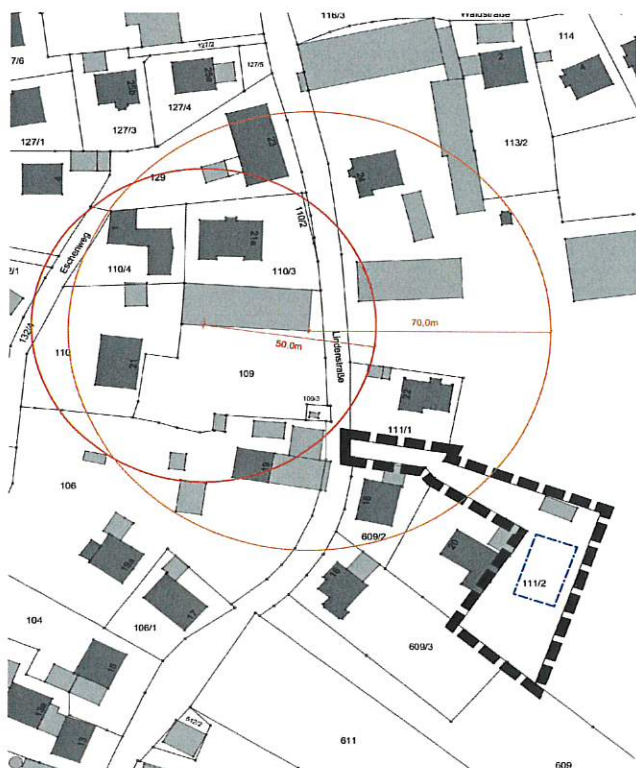
Abwägung:

Die Gemeinde hat die ehemaligen Tierhaltungsbetriebe in der Umgebung geprüft. Derzeit werden nur auf den Fl.Nr. 111 und 119 Landwirtschaft mit Tierhaltung betrieben. Die restlichen Betriebe haben die Nutzung aufgegeben. Eine Wiederaufnahme der Nutzung ist laut Auskunft der Gemeinde höchst unwahrscheinlich.

Situation Fl.Nr. 109:

Nach den vorliegenden Unterlagen handelt es sich bei dem Gebäude auf Fl.Nr. 109 um eine Mischung aus Tenne und Stall, wobei sich der Stall im westlichen Teil befindet. Aus den Unterlagen, die der Gemeinde vorliegen, geht außerdem hervor, dass der Stallbereich eine Fläche von ca. 175 m² aufweist. Eine Anzahl der zulässigen GV Einheiten liegt der Gemeinde nicht vor. Geht man beispielsweise davon aus, dass der Stall mit Milchkühen bestückt werden soll, sind unter Berücksichtigung der EU-Rechtsvorschriften pro Milchkuh 6 m² Fläche erforderlich. Demnach könnte der Stall Platz für 29 Milchkühe (35 GV) bieten. In Wohngebieten wäre mit 35 GV Einheiten ein Abstand von ca. 50 m zu wahren.

Geht man nun von einem Worts-Case-Szenario aus, wonach der Stallfläche auf 400 m² erweitert werden kann, wären 66 Kühe (80 GV) im Gebäude untergebracht. Der erforderliche Abstand von 70 m kann durch die gegenständliche Planung eingehalten werden. Die betroffenen Bereiche sind in der folgenden Abbildung gekennzeichnet. Diese Abbildung wird in die Begründung übernommen.



Abstände von Stallgebäude auf Fl.Nr. 109

Situation in der Umgebung:

Die Bebauung im Westen (Fl.Nr.111/1, 609/2 und 111/2) besteht bereits und wird als Referenzpunkt herangezogen. Die nun geplante Bebauung soll nicht näher an den Stall auf Fl.Nr.109 heranrücken. Die Wohngebäude Haus Nr. 21 bzw. 21a wären bei einer Veräußerung maßgebliche schützenswerte Nutzungen, die bereits den Abstand bzw. die Möglichkeit der Geruchsemission des Stallgebäudes einschränken. Für die Planung maßgeblich soll bei einer Wiederaufnahme der Tierhaltung das Gebäude Lindenstraße 22, sein.

Der Hinweis auf den Betriebsbereich wird in die Begründung übernommen.

Beschluss:

Die Planunterlagen werden gemäß Abwägung ergänzt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.3 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Kreisbrandinspektion, Schreiben vom 02.07.2019

Sachverhalt:

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.

Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Löschwasserversorgung**Rechtliche Vorgaben:**

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

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

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D. h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 80 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.

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 betreffen die Ausführungsplanung und werden dort entsprechend berücksichtigt.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.4 Stellungnahme Landesbund für Vogelschutz, Schreiben vom 22.07.2019

Sachverhalt:

Dass Bäume erhalten und Neupflanzungen vorgenommen werden sollen, ist grundsätzlich zu begrüßen. Es ist allerdings noch darzustellen, was mit den übrigen Bäumen im Geltungsbereich geschehen soll. Bei den zu pflanzenden Arten sollte – sofern bei den vorhandenen Standortbedingungen möglich – der Fokus auf die nach der Roten Liste Bayern 2003 gefährdeten Arten gelegt werden (s. untenstehende Auflistung). Manche Pflanzenspezies wie z.B. die Haselnuss (*Corylus avellana*) oder der Rote Hartriegel (*Cornus sanguinea*) sind zwar heimisch, breiten sich aber massiv aus und müssen deshalb nicht gezielt angepflanzt werden. Bei der Errichtung des neuen Einfamilienhauses ist darauf zu achten, dass das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Biotop unberührt bleibt und keinerlei Schadstoffe eingetragen werden.

- *Sorbus aria* (Vorwarnstufe, RL Bayern 2003)
- *Ulmus glabra* (Vorwarnstufe, RLB 2003)
- *Cornus mas* (RLB 2003, Stufe 3, gefährdet)
- *Ribes alpinum* (Vorwarnstufe, RLBV 2003)
- *Rosa arvensis* (Vorwarnstufe, RL Bayern 2003)

Abwägung:

Die Bäume im Bereich der Zufahrt wurden hier nicht in die Planzeichnung aufgenommen.

Der Bebauungsplan kann lediglich Empfehlungen zur Verwendung von bestimmten Pflanzenarten geben. Die Pflanzung bestimmter Arten kann aufgrund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage nicht festgesetzt werden. Die vorgeschlagenen Arten der Roten Liste, die mit den Standortbedingungen zurechtkommen, werden in die Pflanzliste aufgenommen.

Der Hinweis zum Schutz des angrenzenden Biotops wird unter die Hinweise aufgenommen.

Beschluss:

Die Planunterlagen werden entsprechend Sachvortrag ergänzt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.5 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 19.07.2019

Sachverhalt:

Zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Baugrunderkundung

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

2. Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Durch die geplante Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen.

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen sollten die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau festgesetzt werden. Die Festsetzung der Höhe des Rohfußbodens unter 3.4 widerspricht dem Schutzgedanken, durch das Freibord ein Eindringen von Wasser in das Gebäude sicher zu verhindern. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.

3. Niederschlagswasser

Wir weisen darauf hin, dass für die Beurteilung der Sickerfähigkeit und für die Bemessung der Versickerungsanlagen ein geotechnisches Gutachten benötigt wird. Falls auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Nachweis durch Bodengutachten), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen über eine ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtung gedrosselt in ein Oberflächenflächengewässer/ den Kanal eingeleitet werden.

Abwägung:

Der Gemeinde liegt ein Bodengutachten aus dem Jahr 2015 für ein anderes Bauvorhaben in der Lindenstraße vor. Dieses Gutachten bewertet die Böden als gering durchlässig. Es handelt sich um tertiäre Schluffe und Tone. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist für den untersuchten Bereich nicht möglich. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Baugrundsituation im gegenständlichen Plangebiet nicht von diesem erheblich unterscheiden. Von einem Baugrundgutachten wird deswegen abgesehen.

Regenwasser das nicht versickert werden kann, ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

Eine entsprechende Formulierung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist aus Sicht der Gemeinde geklärt.

Beschluss:

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Einleiten des Niederschlagswassers in den vorhandenen Regenwasserkanal aufgenommen. Ein weiteres Konzept zur Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.6 Stellungnahme Wasserzweckverband Sulzemoos-Arnach, Schreiben vom 19.07.2019

Sachverhalt:

Der Zweckverband hat gegen die oben genannte bauleitplanerische Maßnahme keine Bedenken oder Einwände. Der mit dem Bebauungsplanverfahren zu ermöglichende Neubau kann grundsätzlich über die im Grundstück bereits vorhandene Hausanschlussleitung versorgt werden. Diese versorgt bislang das Bestandsgebäude Lindenstraße 20.

Sollte sich jedoch herausstellen, dass diese Anschlussleitung (PE I") für beide Gebäude eine zu geringe Dimension hat, weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die Kosten für eine eventuell neu zu verlegende Hausanschlussleitung voll vom Bauherrn zu tragen wären.

Details hierzu werden im konkreten Falle der Bebauung festgelegt und ausgeführt.

Die Problematik einer dinglich gesicherten Trasse für die Versorgungsleitungen bei einer möglichen späteren Teilung der derzeitigen Flurnummer 111/2 wurde bereits dankenswerter Weise vom Verfasser erkannt und in der Begründung auf Seite 10 unter Ziffer 4. 6. berücksichtigt.

Abwägung:

Die Hinweise betreffen die Ausführungsplanung und werden dort entsprechend berücksichtigt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.7 Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 08.08.2019

Sachverhalt:

Auf der Fl.Nr. 111/2, bisher gärtnerisch genutzt und im Außenbereich gelegen, soll im Rahmen des o.g. Verfahrens planerisch die Möglichkeit geschaffen werden, ein zusätzliches Einfamilienhaus errichten zu können.

Zu dem Planvorhaben, das lediglich ein Wohnhaus umfasst, bestehen von unserer Seite prinzipiell keine Einwände, sofern das Vorhaben sich ausreichend in die bauliche Umgebung, die der Flächennutzungsplan als Mischbaufläche darstellt, einfügt und die Planung im Einvernehmen mit den Eigentümern angrenzend abgestimmt ist. Dementsprechend ist grundsätzlich sicherzustellen, dass bestehende Gewerbebetriebe im baulichen Umfeld durch das Heranrücken neu hinzukommender (Wohn-)bebauung in ihrem ordnungsgemäßen Betriebsablauf nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden und deren Standortbedingungen durch das Planvorhaben nicht negativ verändert werden.

In diesem Sinne bitten wir Sie ebenso zu prüfen, ob das geplante Vorhaben nicht auch ganz einfach innerhalb und unter Fortsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche über Einbeziehung in den Zusammenhang bebauter Ortsteile realisiert werden kann, was ja ganz regulär auch für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung auf einer Parzelle zulässig ist.

In der Begründung ist das Plangebiet als von einem hoch anstehenden Grundwasserspiegel geprägt sowie im wassersensiblen Bereich liegend (Gewässer südlich) beschrieben. Den Hinweis auf entsprechende Berücksichtigung im Planentwurf halten wir daher für wesentlich: Es ist grundsätzlich ein besonderes Augenmerk auf die wesentliche Bedeutung baulicher Schutzmaßnahmen und eine an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten.

Abwägung:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzemoos ist die bauliche Umgebung konkret als Dorfgebiet ausgewiesen. Gewerbliche Betriebe sind, soweit bekannt in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Eine Einbeziehung in den Zusammenhang bebauter Ortsteile von Mischgebietsflächen ist nicht möglich. Dies wurde in vorangegangenen Verfahrensschritten bereits geprüft. Es dürfen nur Flächen im beschleunigten Verfahren einbezogen werden, durch die die Zulässigkeit von Wohnen begründet wird. Die Ausweisung einer Mischnutzung ist nicht gewünscht. Eine Ausweisung von Mischbauflächen, bei denen nur Wohnen zulässig ist, ist baurechtlich nicht zulässig.

Beschluss:

Die Gemeinde hält trotz der Einwendungen an der Einzelfallplanung fest. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.8 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 05.07.2019

Sachverhalt:

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

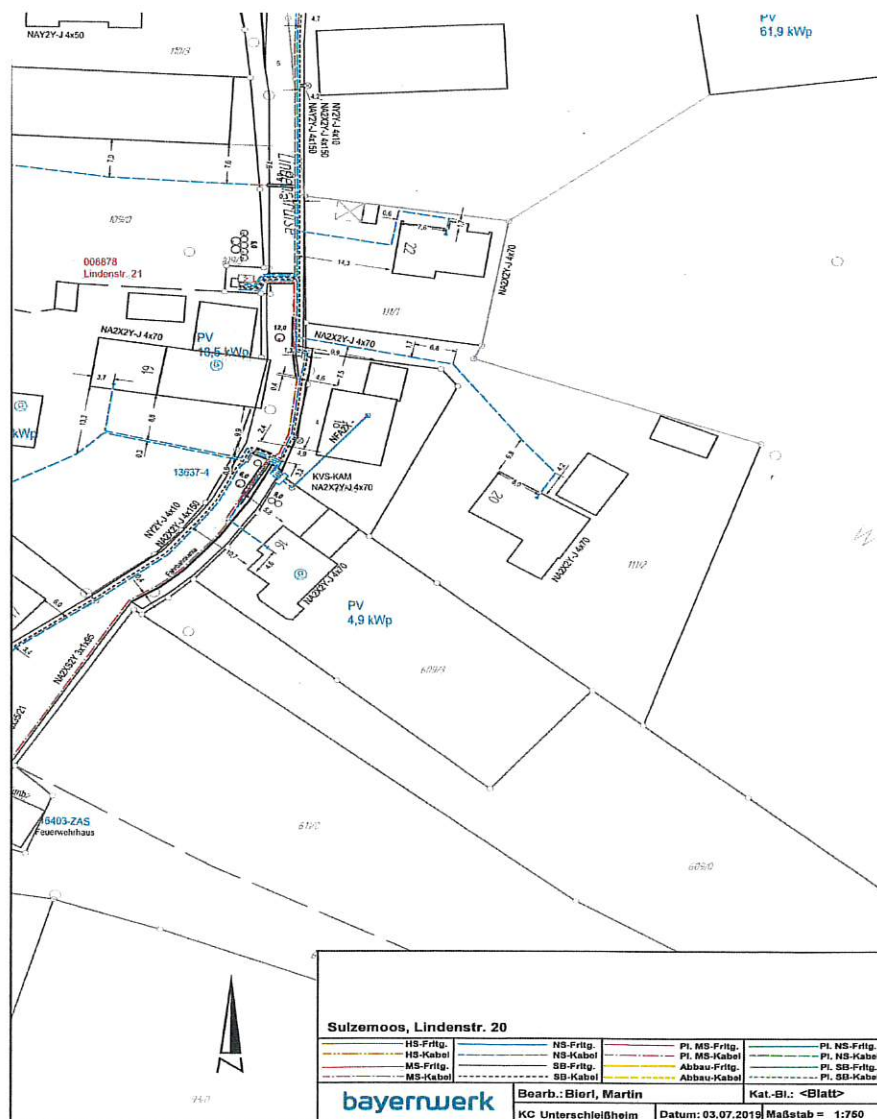
Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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

Bei der Bayernwerk Netz GmbH 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.

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

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



Abwägung:

Die Ausführungen betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung und werden entsprechend berücksichtigt. Ein zusätzlicher Hinweis in der Begründung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.9 Stellungnahme Deutsche Telekom, Schreiben vom 29.07.2019

Sachverhalt:

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

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

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

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

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

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

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

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

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Abwägung:

Die Ausführungen betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung und werden entsprechend berücksichtigt.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.2 Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos beschließt den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 20.01.2020 als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) unter der Maßgabe, dass die redaktionellen Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Die Verwaltung wird beauftragt den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

7 Zuschussantrag des Pfarrgemeinderats der Pfarrei Ebertshausen/Wiedenzhausen 2019

Sachverhalt:

Der Zuschussantrag des Pfarrgemeinderats der Pfarrei Ebertshausen/Wiedenzhausen vom 15.12.2019 liegt den Gemeinderäten in Kopie vor.

Herr Bürgermeister Hainzinger teilt mit, dass in den Jahren 2017 und 2018 jeweils ein Zuschuss in Höhe von 100,00 € gegeben wurde.

Beschluss:

Dem Pfarrgemeinderat der Pfarrei Ebertshausen/Wiedenzhausen wird für das Jahr 2019 ein Zuschuss in Höhe von 100,00 € gewährt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

8 Zuschussantrag für die Gehwegsanierung am Friedhof Einsbach

Sachverhalt:

Den Gemeinderäten liegt der Zuschussantrag des Katholischen Pfarramts Odelzhausen für die Gehwegsanierung am Friedhof Einsbach in Kopie vor.

Der Friedhof in Einsbach besteht aus einem kirchlichen und einem gemeindlichen Teil. Für den gemeindlichen Teil des Friedhofs besteht ein Gestattungsvertrag zu Gunsten der Kirche. Sowohl die Einnahmen aus der Gräbervergabe als auch der Unterhalt des Friedhofs liegen deshalb bei der Kirche.

Der Gemeinderat findet die Vorgehensweise den Gehweg zu sanieren und anschließend um einen Zuschuss bei der Gemeinde anzufragen, ungewöhnlich. Des Weiteren äußerten die Gemeinderäte ihren Unmut darüber, dass jegliche Anfragen der Gemeinde, zum Beispiel über notwendigen Grunderwerb an der Kläranlage Einsbach, von der Kirche unbeantwortet bleiben. Der Gemeinderat sieht keine Veranlassung, aus diesem Grund der Kirche auf freiwilliger Basis entgegen zu kommen.

Beschluss:

Aus den oben genannten Gründen wird der Zuschussantrag abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

9 Bauvoranfrage für das Grundstück FIST.-Nr. 32, Gemarkung Einsbach, Brucker Straße 14

Sachverhalt:

Der Bauherr beantragt die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 8 Wohneinheiten, sowie einem Reihenhaushaus mit 3 Wohneinheiten. Zur teilweiser Unterbringung der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze soll eine Tiefgarage für 30 Stellplätze gebaut werden. Die weiteren 8 Stellplätze werden oberirdisch im südwestlichen Teil des Grundstückes geplant. Das Reihenhaushaus besteht aus Keller-, Erd- und Obergeschoss. Die zwei Mehrfamilienhäuser haben ein Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie ein zurückgesetztes Dachgeschoss, das jedoch wie ein Obergeschoss anzusehen ist.

Im Grundstück des Bauwerbers liegt der gemeindliche Mischwasserkanal, der mit einer Dienstbarkeit gesichert ist. Mit der Dienstbarkeit wurde jedoch vereinbart, dass im Falle einer Bebauung der Kanal auf Kosten der Gemeinde umzulegen ist. Außerdem befinden sich im Grundstück noch diverse Regenwasserleitungen.

Der Gemeinderat sieht die hohe Anzahl der Wohnungen in der Ortsmitte, insbesondere wegen der Lage an der Brucker Straße, kritisch. Es wird bemängelt, dass für solch eine große Wohnanlage keine Besucherstellplätze vorgesehen werden. Stellflächen für die Mülltonnen konnten auch nicht erkannt werden. Dies soll mit den Planunterlagen nachgewiesen werden.

In den Unterlagen wurde nicht dargestellt, wie die bestehenden Kanalleitungen umverlegt werden können. Vorschläge für Besucherparkplätze, die notwendigen Leitungsführungen nach Umverlegung sowie Stellflächen zur Entleerung der Mülltonnen sind im Vorbescheid darzustellen.

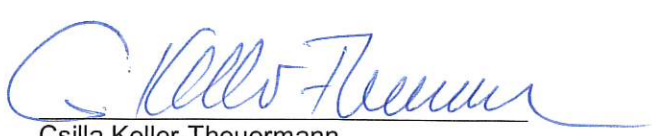
Beschluss:

Der Gemeinderat stellt die Bauvoranfrage bis zur nächsten Sitzung zurück. Mit dem Baubewerber und dem Planer soll das Gespräch gesucht und ihnen die Bedenken des Gemeinderates übermittelt werden. Die überarbeiteten Pläne sind dem Gemeinderat mit der Sitzungsladung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 14:0



Gerhard Hainzinger
1. Bürgermeister



Csilla Keller-Theuermann
Schriftführer