

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 Martin Fieber Elfriede Heinzinger Christian Huber Wolfgang Huber Rudolf Rupp Klaus Schäffler Matthias Schlatterer Michael Schmid jun. Martina Trout Andreas Wallner Markus Winter
Es fehlen entschuldigt	Thomas Stumpferl
	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 29.11.2021 wird ohne Einwand genehmigt.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 2

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.12.2021

Öffentlicher Teil

Nach Erläuterung des Sachstandes, fragt Herr Erster Bürgermeister Kneidl den Gemeinderat, ob die Tagesordnungspunkte 2, 4 und 5 inkl. Unterpunkte abgesetzt werden können.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag des Bürgermeisters zu.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1 Ersatzbeschaffung Feuerwehrfahrzeug HLF 20 für vorhandenes LF 16/12 der FFW Sulzemoos

Sachverhalt:

Für das 1995 angeschaffte LF 16/12 der Freiwilligen Feuerwehr Sulzemoos soll eine Ersatzbeschaffung erfolgen.

Die FFW Sulzemoos und die Verwaltung erachten in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Dachau, Herrn Franz Bründler, ein HLF 20 als geeigneten Ersatz für das vorhandene Fahrzeug. Ein HLF 20 ist nach derzeitiger Marktsituation für rund 500.000,00 EUR zu beschaffen.

Der Freistaat Bayern fördert die Anschaffung von Feuerwehrfahrzeugen nach den Feuerwehr-Zuwendungsrichtlinien – FwZR mit Festbeträgen, für ein HLF 20 werden derzeit 119.000,00 EUR als Zuweisung gewährt.

Erfolgt eine gemeinsame Beschaffung von baugleichen Feuerwehrfahrzeugen durch mehrere Kommunen, erhöht sich der Festbetrag um 10 %, für ein HLF 20 derzeit also um 11.900,00 EUR auf 130.900,00 EUR.

Nach Auskunft des Kreisbrandrats, Herrn Franz Bründler, ist es auf jeden Fall empfehlenswert, noch im Jahr 2021 einen Antrag für eine Förderung eines neuen HLF20 bei der Regierung von Oberbayern zu stellen.

Es ist von einer Änderung bei den Zuwendungsrichtlinien auszugehen. Der Förderbetrag für derartige Feuerwehrfahrzeuge wird um 15% reduziert.

Im Landkreis Dachau planen derzeit zwei weitere Gemeinden, ein HLF 20 zu beschaffen. Absprachen zwischen den Feuerwehrkommandanten und den Verwaltungen haben ergeben, dass eine gemeinsame Beschaffung von allen Beteiligten als möglich und sinnvoll erachtet wird. Da die Beschaffung (auch nur von einem Fahrzeug) eine europaweite Ausschreibung erfordert, für die in den beteiligten Verwaltungen das Fachwissen nicht vorhanden ist, muss ein entsprechendes Planungsbüro beauftragt werden.

Neben der erhöhten Förderung können bei einer gemeinsamen Beschaffung auch die Kosten für dieses Planungsbüro geteilt werden. Nicht zuletzt kann die gemeinsame Beschaffung mehrerer Fahrzeuge evtl. auch noch zu einem besseren Angebotspreis führen.

Eine beteiligte Gemeinde hat bereits mit der Vorbereitung für die Beschaffung begonnen und plant mit einer Lieferung des neuen Fahrzeugs für das Jahr 2024 (die Lieferzeit beträgt derzeit erfahrungsgemäß rund zwei Jahre nach Auftragsvergabe).

Ein Planungsbüro, das der Kreisbrandinspektion Dachau als fachlich kompetent bekannt ist, wurde für die Beschaffung von dieser Gemeinde bereits beauftragt (nach Wertung von drei vorliegenden Angeboten). Die Verwaltung schlägt in Absprache mit der Feuerwehr vor, sich an dem Beschaffungsverfahren zu beteiligen. Der Auftrag für das Planungsbüro würde entsprechend erweitert (Beschaffung von drei Fahrzeugen in Kooperation), die Kosten unter den beteiligten Gemeinden aufgeteilt.

Die Ausschreibung der Fahrzeuge würde unter der Federführung der anderen Gemeinde erfolgen, die dann alle drei Gemeinden als „ausschreibende Stelle“ nach außen vertritt.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 3

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.12.2021

Öffentlicher Teil

Das Fahrzeug soll im Sommer 2022 bestellt werden. Die Ausschreibung erfolgt voraussichtlich in zwei bis drei Losen (Fahrgestell, Aufbau und Beladung).

Beschluss:

Der Gemeinderat Sulzemoos stimmt der Ersatzbeschaffung eines HLF 20 für die Freiwillige Feuerwehr Sulzemoos mit dem geplanten Liefertermin im Jahr 2024 zu. Die Verwaltung wurde bereits in der Sitzung des Gemeinderats Sulzemoos vom 29.11.2021 beauftragt, einen entsprechenden Zuwendungsantrag zu stellen und das Beschaffungsverfahren in Zusammenarbeit mit der anderen Gemeinde, die als ausschreibende Stelle fungiert, und der Freiwilligen Feuerwehr Sulzemoos durchzuführen.

Das Planungsbüro ist für die Ausschreibung in Kooperation zu beauftragen (Auftragserweiterung wie im Sachverhalt beschrieben). Die Aufträge für das neue Feuerwehrfahrzeug sind an den jeweils wirtschaftlichsten Anbieter zu vergeben, der Gemeinderat ermächtigt hierzu den Ersten Bürgermeister bzw. seinen Vertreter im Amt. Der Gemeinderat ist über die Vergaben zeitnah zu informieren.

Die Kosten für die Beschaffung sowie die entsprechenden Zuweisungen sind in der nächsten Haushalts- und Finanzplanung zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sulzemoos

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abberufen, siehe Beschluss zuvor.

2.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abberufen, siehe Beschluss zuvor.

2.2 Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abberufen, siehe Beschluss zuvor.

3 Bebauungsplan Einsbach "Badfeld"

3.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 05.08.2021 – 06.09.2021 statt.

Gemeinde Sulzemoos

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	Keine Einwände	02.08.2021
2	Regionaler Planungsverband	Keine Einwände	03.08.2021
3.1	Landratsamt Dachau, Untere Bauaufsichtsbehörde, Rechtliche Belange	Einwände	28.07.2021
3.2	Landratsamt Dachau Untere Denkmalschutzbehörde	Hinweise	04.08.2021
3.3	Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde	Einwände	20.08.2021
3.4	Landratsamt Dachau, Untere Immissionsschutzbehörde, Technischer Umweltschutz	Einwände	20.08.2021
4	Autobahndirektion	Keine Stellungnahme	
5	Staatliches Bauamt Freising	Keine Einwände	01.09.2021
6	Wasserwirtschaftsamt München	Keine Einwände	06.08.2021
7	Bayerischer Bauernverband	Keine Stellungnahme	
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Einwände	16.08.2021
9	Vermessungsamt Dachau	Keine Stellungnahme	
10	Bund Naturschutz	Keine Stellungnahme	
11	Landesbund für Vogelschutz	Keine Stellungnahme	
12	Kreisheimatpfleger	Keine Stellungnahme	
13	Telekom	Keine Einwände	17.08.2021
14	Landesamt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme	
15	Deutsche Bahn AG	Keine Stellungnahme	
16	Bayernwerk Netz GmbH Unterschleißheim	Hinweise	02.08.2021
17	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnabach	Keine Einwände	06.09.2021
18	Evangelische Kirche	Keine Stellungnahme	
19	Katholische Kirche	Keine Stellungnahme	
20	Industrie und Handelskammer	Keine Einwände	18.08.2021
21	Handwerkskammer	Keine Einwände	06.09.2021
22	Kreisbrandrat	Hinweise	08.03.20, eing. 31.08.21
23	Amt für ländliche Entwicklung	Keine Stellungnahme	
24	Gemeinde Odelzhausen	Keine Stellungnahme	
25	Gemeinde Schwabhausen	Keine Stellungnahme	
26	Gemeinde Erdweg	Keine Stellungnahme	
27	Gemeinde Maisach	Keine Stellungnahme	
28	Gemeinde Bergkirchen	Keine Einwände	05.08.2021
29	Gemeinde Egenhofen	Keine Einwände	30.07.2021
Öffentlichkeit			
	Bürger*in 1, Rechtsanwalt in Vertretung	Einwände	02.09.2021
	Bürger*in 2	Einwände	02.09.2021

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 5

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.12.2021

Öffentlicher Teil

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.

Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern/ Höhere Landesplanungsbehörde	Keine Einwände	02.08.2021
2	Regionaler Planungsverband	Keine Einwände	03.08.2021
4	Autobahndirektion	Keine Stellungnahme	
5	Staatliches Bauamt Freising	Keine Einwände	01.09.2021
6	Wasserwirtschaftsamt München	Keine Einwände	06.08.2021
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	
13	Telekom	Keine Einwände	17.08.2021
14	Landesamt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme	
15	Deutsche Bahn AG	Keine Stellungnahme	
17	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach	Keine Einwände	06.09.2021
18	Evangelische Kirche	Keine Stellungnahme	
19	Katholische Kirche	Keine Stellungnahme	
20	Industrie und Handelskammer	Keine Einwände	18.08.2021
21	Handwerkskammer	Keine Einwände	06.09.2021
23	Amt für ländliche Entwicklung	Keine Stellungnahme	
24	Gemeinde Odelzhausen	Keine Stellungnahme	
25	Gemeinde Schwabhausen	Keine Stellungnahme	
26	Gemeinde Erdweg	Keine Stellungnahme	
27	Gemeinde Maisach	Keine Stellungnahme	
28	Gemeinde Bergkirchen	Keine Einwände	05.08.2021
29	Gemeinde Egenhofen	Keine Einwände	30.07.2021

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

3.1.1 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 28.07.2021

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.

- In der Begründung zur Satzung findet sich keine Aussage zur Festsetzung zu den Schank- und Speisewirtschaften. Wir bitten dies zu ergänzen.
- Im Sinne der Rechtsklarheit sollte überlegt werden, ob nicht auch zu den übrigen Nutzungsarten eine ausdrückliche Regelung samt Begründung getroffen werden soll.

Abwägung:

Die Anregung wird zum Anlass genommen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu ergänzen. Die Begründung wird um eine Aussage zur Unzulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften ergänzt.

Beschluss:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung. Ziffer A 2.1 der Satzung und Ziffer 5.1 der Begründung werden zur Klarstellung angepasst.

Abstimmungsergebnis: 16:0

3.1.2 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 04.08.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Bodendenkmalschutz:

(Ausgleichsfläche Fl. Nr.306 Gmkg. Weitenried, Nähe Villa Rustica bei Bayerzell, Gemeinde Pfaffenhofen an der Glonn):

Unter Hinweis auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 02.06.2021, Az. P-2021-1306-2_S4 und das hierzu erfolgte Abwägungsergebnis des Gemeinderates vom 05.07.2021, werden die in Aussicht gestellten Erläuterungen in Ziff. 5.7.2 der Begründung vermisst.

Demnach sollte lt. Beschlusslage unter Ziff. 5.7.2 der Begründung noch erläutert werden, unter welchen Voraussetzungen die Ausgleichsmaßnahmen mit den bodendenkmalpflegerischen Erfordernissen in Einklang gebracht werden können. Lt. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege wären dies: 1.) die Einholung einer bodendenkmalschutzrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Dachau und 2.) die Pflicht, die vor Ort tätigen Fachfirmen und deren Mitarbeiter entsprechend zu unterweisen.

Es wird daher empfohlen, Hinweise auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG und auf das Erfordernis einer Firmen- und Mitarbeiterunterweisung - gemäß Schreiben des BLfD - in Ziff. 5.7.2 der Begründung zu ergänzen.

Rechtsgrundlagen:

§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d BauGB, Art. 141 Abs. 2 BV, Art. 3, Art. 7 BayDSchG.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 7

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.12.2021

Öffentlicher Teil

Abwägung:

Die vorgeschlagenen Erläuterungen der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG werden unter Ziffer 5.7.2 der Begründung ergänzt.

Beschluss:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung. Ziffer 5.7.2 der Begründung wird zur Klarstellung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

3.1.3 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 20.08.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

1. Bezugnehmend auf die Ziffer 3.1. unserer naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 07.04.2021 ist für den mittel- bis langfristigen Erhalt der zu erhaltenden Bäume die Festsetzung Teil A, Ziffer 4.2.1 mit folgendem Satz zu ergänzen:
„Im Bereich der Baumkronen ist dies unzulässig.“

Des Weiteren ist der Hinweis Teil C, Ziffer 13.3 mit folgenden zwei Sätzen zu ergänzen: „Während der Bauarbeiten ist der Kronentraufbereich durch Abgrenzung mittels eines ortsfesten Bauzaunes zu schützen. In diesem Bereich dürfen keine Abgrabungen, Bodenaufträge oder Lagerungen erfolgen.“

Überdies ist die Festsetzung Teil A, Ziffer 7.2 -Fußweg- mit folgenden zwei Sätzen zu ergänzen:
„Der Fußweg ist im Baumkronenbereich zuzüglich 1,50 m mittels einer wurzelschonenden Bauweise herzustellen. Im Übrigen gilt die Festsetzung, Ziffer 13.3, Teil A.“

Begründung:

Die Ergänzungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlich, da auch Terrassen, Wintergärten (gemäß o.g. Ziffer 4.2.1) sowie Fußwege (gemäß o.g. Ziffer 7.2) und Nebenanlagen gemäß Festsetzung Teil A, Ziffer 5.1 mit den damit einhergehenden Abgrabungen (Wurzelverletzungen), Aufschüttungen und/oder Versiegelungen und Bodenverdichtungen die Baumwurzeln erheblich beeinträchtigen und zum Absterben des Baumes führen können.

2. Zum Artenschutz, v.a. Eidechsen in Bezug auf unsere naturschutzfachliche Stellungnahme vom 07.04.2021, Ziffer 3.2:

Die Begehungen im Winter und im Frühjahr sind für die faunistische Kartierung außerhalb der aktiven Sommermonate durchgeführt worden. Somit beziehen sich die Bewertung zum Artenschutz auf Vermutungen (Ziffer 3.5, Umweltbericht), hier vor allem auf eventuelle Eidechsenvorkommnisse. Kartierungen in Baumschulreviere, auch mit gewerblicher Nutzung, und sogar in Straßenböschungen weisen oft Populationen von Eidechsen auf. Begehungen für Eidechsen sind bei normaler Witterung erst ab Mai sinnvoll und fachlich anerkannt. Für 2021 wären aufgrund der kalten Witterung Begehungen ab Juni angebracht gewesen. Von daher kann nicht nachvollzogen werden, warum auf die Begehungen zu einer aussagefähigen Jahreszeit verzichtet wurde. So bleibt es nur bei fachlich unzureichenden Vermutungen, die nicht geeignet sind, den Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können. Vor Baubeginn sollte daher noch eine Klarstellung mittels Eidechsen-Kartierung durch eine(n) versierte(n) Fachfrau/-mann bei geeigneter Witterung und Jahreszeit erfolgen.

3. Zu Festsetzung Teil A, Ziffer 9 i. V. m. Ziffer 5.7.2, Begründung, Eingriffsbilanzierung/Naturschutzfachlicher Ausgleich:

Die Vermeidungsmaßnahmen umfassen nicht den Erhalt und Schutz aller großkronigen Bäume sowie einer Obstbaumreihe und weiterer kleinerer Bäume und Sträucher, d.h. ein naturschutzfachlich relevanter Baum- und Strauchbestand wurde im Vorfeld und wird noch gerodet. Des Weiteren

Gemeinde Sulzemoos

ist die Überbauung/Versiegelung von wassersensiblen Bereichen (Böden mit hohem Grundwasserstand und geringer Versickerungsfähigkeit) für die Schutzgüter Boden und Wasser als kritisch einzustufen. Von daher ist durch die geplanten Bauvorhaben von einem deutlich erhöhtem Konfliktpotential auszugehen, welches bei der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen ist und den oberen Wert in der Kategorie I mit einem Faktor von 0,6 rechtfertigt. Aufgrund der Festsetzungen von Vermeidungsmaßnahmen und bei Berücksichtigung der o.g. Ergänzungen in Ziffer 1 wäre aus fachlicher Sicht allenfalls eine Reduzierung des Ausgleichsfaktors auf 0,5 noch vertretbar. Der Kompensationsfaktor sollte daher zumindest von 0,4 auf 0,5 erhöht werden.

4. In der 30. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Einzelbaum als Bestand dargestellt. Dessen Baumkrone und Wurzelbereich grenzen direkt an den geplanten Straßenausbau an, so dass eine Beeinträchtigung der Baumvitalität nicht ausgeschlossen werden kann. Von daher sollte auch für diesen Baum die Hinweise, Teil C, Ziffer 13.3 gelten.

Rechtsgrundlagen:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB, § 44 Abs. 1 BNatSchG

Grenzen der Abwägung:

§ 1 Abs. 7 BauGB

Abwägung:

Zu 1 (Baumkronenbereich): Dem Vorschlag wird gefolgt und die Ergänzungen unter A 4.2.1 und A 12.2 sowie unter C13.3 und Ziffer 5.3 der Begründung aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Überschreitungen nur ausnahmsweise zulässig sind und daher einer Genehmigung bedürfen.

Wie mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits besprochen, wird die Gemeinde den Fußweg im Baumkronenbereich der Eiche an der Brucker Straße, sowie mind. 1,5 m darüber hinaus, in wurzelschonender Bauweise herstellen. Auf die Aufnahme einer Festsetzung hierzu wird aufgrund fehlender Ermächtigungsgrundlage und unter Verweis auf die einschlägigen Bautechnischen Regelwerke zum Baumschutz auf Baustellen verzichtet.

Zu 2 (Artenschutz): Die Eignung des Plangebietes als Quartier für Eidechsen ist sehr unwahrscheinlich. Weder befinden sich dort lockerer, d.h. grabfähiger Sandboden noch gantztägig besonnte Steine, wo sich die Tiere regelmäßig aufhalten. Auch Totholz, Reisig-/ Laubhaufen oder ähnliche Strukturen, die Versteckmöglichkeiten bieten, sind dort oder in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Stattdessen handelt es sich um eine regelmäßig gemähte, „aufgeräumte“ Wiese, die bisher gewerblich als Baumschulfläche genutzt wurde, d.h. Pflegearbeiten wie Pflanzen, Schneiden, Düngen etc. fanden regelmäßig statt.

Eidechsen benötigen frostsichere Winterquartiere. Dafür eignen sich u.A. Moosdecken oder Ritzen im Stein, die im Plangebiet nicht vorhanden sind. Erdspalten oder Baumwurzeln können ebenfalls diesem Zweck dienen. Jedoch werden die großen Laubbäume entweder erhalten oder wurden bereits gefällt. Derzeit beinhaltet das Gelände lediglich noch kleine Obstbäume und einzelne Sträucher.

Selbst wenn Wurzeln oder Erdspalten im Plangebiet als Versteck in Frage kämen, so mögen es Eidechsen trocken. Das Gelände jedoch ist feucht, wie auch durch das Baugrundgutachten nachgewiesen. Es wurden relativ hoch liegende Schichtwasserhorizonte festgestellt, die teilweise bis zur Geländeroberkante reichen können (vgl. Begründung Ziffer 4.5 und 4.6). Die Decklagen weisen eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Die Nordosthälfte des Plangebietes ist auch als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

Eidechsen erwachen mit Beginn der Paarungszeit Mitte März/ Anfang April aus ihrer Winterstarre. Eine Begehung im Frühjahr kann durchaus aussagekräftig sein, wenngleich dies stark von den lokal-klimatischen Bedingungen abhängt. Da sich auch dabei keine Hinweise auf Eidechsen ergeben haben, kann deren Vorkommen im Plangebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Dennoch wird die Gemeinde auf die Forderung der Unteren Naturschutzbehörde eingehen und im Mai/ Juni bzw. bei geeigneter Witterung und Jahreszeit, vor Baubeginn, eine Kartierung vornehmen lassen. Eine entsprechende Festsetzung hierzu wird unter A 9.2 aufgenommen. Sollten Eidechsen aufgefunden werden, werden mit der Unteren Naturschutzbehörde die weiteren Maßnahmen abgestimmt.

Ziffer 5.7.3 der Begründung und Ziffer 3.5 des Umweltberichtes werden um Erläuterungen hierzu ergänzt.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 9

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.12.2021

Öffentlicher Teil

Zu 3 (Eingriffsbilanzierung): Leider hat der Pächter der Fläche zwei Bäume gerodet. Die vier verbliebenen großkronigen Laubbäume an den Rändern des Plangebietes wurden von der Gemeinde vermessen und zum Erhalt festgesetzt. Für die nicht als erhaltenswert eingestuften Nadelbäume sowie die kleinen Obstbäume wird im Bebauungsplan keine Regelung getroffen.

Es ist zutreffend, dass es sich um eine Fläche mit hohem Grund- bzw. Schichtwasserständen handelt. Dies wurde bei der Bilanzierung berücksichtigt. Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen sowie die Begrünungsmaßnahmen (Erhalt der Laubbäume, Ortsrandeingrünung mit Strauchgruppen, Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken und im öffentlichen Straßenraum) ist die Reduzierung des Ausgleichsfaktors auf 0,4 gerechtfertigt.

Zu 4: Der Hinweis betrifft die 30. Änderung des FNP und wird dort behandelt.

Beschluss:

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

Die Ziffern A 4.2.1 und A 12.2 der Festsetzungen werden ergänzt. Die Ziffer A 9.2 wird neu eingefügt. Ziffer C 13.3 der Hinweise, die Ziffern 5.3 und 5.7.2 der Begründung und Ziffer 3.5 des Umweltberichtes werden zur Klarstellung um Erläuterungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

3.1.4 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 20.08.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Straßenlärm:

- In Ziffer 10.1 der Satzung wird die Kennzeichnung der Bereiche mit Überschreitungen eingeführt. Wir regen aufgrund der Festsetzung (Ziffer 10.1.3), die explizit Forderungen ab Überschreitungen der Werte der 16. BImSchV festsetzt, an, zwei verschiedenfarbige Kennzeichnungen zu verwenden. Erforderlich ist eine Kennzeichnung für Überschreitungen der Werte der DIN 18005, eine andere für Überschreitungen der Werte der 16. BImSchV. Dies erleichtert später das Verständnis und die Einhaltung der Festsetzungen.

Sollte dem nicht entsprochen werden, ist der Text zumindest umzuformulieren, da in der Klammer auf die Überschreitung der Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte nach DIN 18005 verwiesen wird. Hierbei ist festzustellen, dass in der DIN 18005 nur Orientierungswerte festgelegt wurden, die Immissionsgrenzwerte beziehen sich auf die 16. BImSchV. Daher lautet die Umformulierung:

Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schall.....) und teilweise auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung).

- In der Satzung wird unter Ziffer 10.1.1 auf die schutzbedürftigen Räume verwiesen, ohne diese näher zu erläutern. Wir bitten um Aufnahme der Erklärung:
Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u.a. Wohn-Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer und Wohnküchen.
- In der Begründung wird unter Ziffer 5.9, 4. und 6. Absatz fast der gleiche Sachverhalt, nur mit verschiedenen Maßnahmen beschrieben – diese Absätze sollten in einen sinnvollen gemeinsamen Absatz zusammengefasst werden. In jedem Fall ist das Wort „Empfehlungen“ am Ende des 4. Absatzes in „Festsetzungen“ umzuändern.

Geruchsimmissionen:

Das geplante Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich von Geruchsemissionen zweier bestehender landwirtschaftlicher Betriebe/Nutzungen, einer teilweise ungenehmigten Schweinehaltung (genehmigt als

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 10

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.12.2021

Öffentlicher Teil

Schaf/Schweinehaltung) auf Fl.-Nr. 540 sowie einer Pensionspferdehaltung auf Fl.-Nr. 553. Beide Standorte sollen erweitert werden, Anträge dazu liegen vor, sie sind jedoch derzeit mit Veränderungssperren belegt. Zum genehmigten Zustand wie zu geplanten bzw. von der Gemeinde angedachten Erweiterungen wurde eine Immissionsprognose der Fa. MTS vom 20.05.2021 mit der Nr. K1208-21052-2 erstellt, welche die Geruchsimmissionen an ausgewählten Monitorpunkten im geplanten Gebiet darstellt.

In der Prognose wurden die verwendeten Eingangsdaten unter Ziffer 2.3 aufgelistet. Trotz Zugrundelegung unserer Mailstellungnahme „Hinweise zum Ist-Zustand und der Erweiterungsplanung“ vom 28.04.2021 wurden bei den Quellen der Erweiterung des Pferdestalls (Q 4 - 6) nur die Quelle 4 als Volumenquelle eingetragen und berechnet, Q 5 - 6 verblieben als Türen anstatt Paddocks im Gutachten. Dies ist noch anzupassen.

Zur geplanten Erweiterung der Pferdehaltung ist anzumerken, dass nach der neuesten Stellungnahme des Amts für Landwirtschaft vom 21.07.2021 eine Erweiterung des Pferdebestands auf 18 Pferde aus der Sicht des AELF inzwischen zulässig wäre. Ob diese geplante Bestandsgröße in die Erweiterungsplanungen eingestellt werden soll, ist von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu prüfen.

Als Ergebnis der Prognoseberechnungen ergeben sich für den IST-Zustand, der der genehmigten Betriebssituation entspricht, im Plangebiet zulässigerweise Werte zwischen 4 und 7 Prozent.

Für die Bebauung des Plangebiets Badfeld werden die o.g. Korrekturen aus fachlicher Sicht zu keiner Unzulässigkeit führen, da bisher die Jahresgeruchstunden mit < 7 % der Jahresstunden angegeben sind, jedoch ist eine Korrektur des Gutachtens u.E. erforderlich, um diese Einschätzung zu bestätigen.

Weitere Hinweise zum Gutachten und zur Begründung:

- Im Gutachten wird in Ziffer 2.1 die TA Luft, hier Ziffer 5.4.7.1 angeführt. Dies bitten wir zu streichen, da diese Ziffer nur für nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Tierhaltungen zu verwenden ist, die hier in der Umgebung nicht vorliegen bzw. auch nicht geplant sind.
- In Anhang 11 wurden die Abb. 11 - 3 und 11 - 4 vertauscht, 11 - 3 stellt den Zustand der Erweiterung C dar. Wir bitten, dies zu korrigieren.
- Die überarbeitete Fassung des Gutachtens ist in den Bebauungsplan aufzunehmen

Baumschule:

Die Aussage des Gutachters, dass landwirtschaftliche Anlagen vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen sind, ist korrekt, nur handelt es sich bei der betroffenen Baumschule nicht um eine landwirtschaftliche Anlage. In § 35, Abs. 1, Nr. 1, auf den sich der Gutachter bezieht, sind land- und forstwirtschaftliche Betriebe aufgeführt, in Nr. 2 desselben Paragraphs jedoch explizit Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung. Somit fallen diese nach Bau GB nicht unter die Kategorie Landwirtschaft, sondern nur unter die gleichermaßen in Anspruch zu nehmende Möglichkeit der Privilegierung bei einer Lage im Außenbereich. Auch die Betrachtung der Kommentare zur TA Lärm, speziell zum Anwendungsbereich (sowohl Hansmann als auch Feldhaus), beschreiben die Landwirtschaft als die „Urproduktion“, was im Weiteren als Ackerbau und Viehzucht ausgeführt wird.

Somit kann aus fachlicher Sicht keinesfalls auf die genaue Betrachtung der Lärmimmissionen durch den Gartenbaubetrieb am geplanten WA verzichtet werden. Diese ist in der Vergangenheit privilegiert im Außenbereich angesiedelt worden und hatte als nächstgelegenen Immissionsort das Haus auf Fl.-Nr. 80. Nach Realisation des Plangebiets befände sich der nächstgelegene Immissionsort direkt neben dem Betrieb an der Grenze zum Flurstück 155/2. Auch im Süden des Plangebiets schließen noch Flächen der Baumschule direkt an das Plangebiet an. Eine Einschränkung des Betriebs durch die heranrückende Wohnbebauung ist somit anzunehmen und muss daher geprüft werden. Der Betreiber des Gartenbaubetriebs hat in seinen Einwendungen zum Plan (Ziffer 1.) auch explizit darauf hingewiesen, dass sein Betrieb durch das Plangebiet keine Einschränkungen erfahren darf.

Wir fordern daher die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zu den Auswirkungen des genehmigten Gartenbaubetriebs auf die geplante Bebauung.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 11

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.12.2021

Öffentlicher Teil

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach dessen Vorlage erfolgen.

Rechtsgrundlagen:

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung der TA Lärm und der GIRL.

Grenzen der Abwägung:

Die Prüfung der Einwirkungen des Gartenbaubetriebs kann nicht abgewogen werden.

Abwägung:

Zum Straßenlärm und zur Baumschule: Das Schallgutachten wurde aktualisiert und um eine Betrachtung des Gewerbelärms erweitert. Das aktualisierte Gutachten wird Anlage 1 zum Bebauungsplan. Die Festsetzung A10 und die Ziffern 4.3.4 und 5.9.1 der Begründung werden angepasst. Eine Aufzählung der schutzbedürftigen Räume mit „z.B.“ oder „u.A.“ in den Festsetzungen kann nur abschließend festgesetzt werden. Deshalb soll darauf verzichtet werden. Was schutzbedürftige Räume sind, wird bereits in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 5.9 erläutert.

Zu den Geruchsimmissionen: Das Geruchsgutachten wurde angepasst und die Quellen Q 5-6 als Paddocks berechnet. Ausschlaggebende Änderungen an den Emissionswerten ergaben sich dadurch nicht.

Zu den Stellungnahmen des AELF: Die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) vom 21.08.2018, 18.11.2020, 30.04.2021 und 21.07.2021 wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Es muss jedoch festgestellt werden, dass sie bereits auf überholten Tierzahlen basieren. Somit erscheint hier eine, vermutlich unbeabsichtigte, aber jedenfalls lückenhafte Informationslage des AELF vorzuliegen.

Vom Landwirt wurden und werden immer wieder wechselnde Angaben sowohl zu den vorhandenen als auch zu den benötigten/ gewünschten Tierzahlen gemacht. So wurden bei der Gemeinde Bauanträge mit verschiedenen Tierzahlen vorgelegt, die aber wiederum nicht mit den angegebenen Tierzahlen im vom Landwirt beauftragten Gutachten von Müller-BBM übereinstimmen. Wieder andere Tierzahlen werden im Sachverständigengutachten der BLB Agrarberatung GmbH zur Flächenausstattung für die bestehende und geplante Tierhaltung aufgeführt.

Legt man die aktuellsten Anträge zu Grunde, so kann im Ergebnis die notwendige Futterfläche für die Schweinehaltung nicht ausreichend sein. Unter anderem wurde versäumt, die geplanten 455 Mast Schweine auf 2 Umtriebe pro Jahr hochzurechnen. Außerdem wurde der Futterbedarf der Ferkel nicht bis zu deren Endgewicht von 30 kg berücksichtigt. Für die Alternativplanung auf Fl.Nr. 545 – so diese noch weiterverfolgt wird – wurden gar 30 Jungsaugen und die Eber bei der Berechnung der Futtergrundlage unberücksichtigt gelassen. Darüber hinaus besteht bei mehreren vom Landwirt angegebenen Futterflächen kein Nutzungsrecht (weder Eigentum, noch Pachtverhältnis). Auch die Größe vom AELF bestätigte hofnahe Weidefläche sollte überprüft werden. Die angegebenen Flächen (Teilflächen der Fl.-Nr. 540, 553, 545) werden teilweise anders genutzt bzw. werden mit den Bauvorhaben mit anderen Nutzungen überplant, sodass dadurch weniger hofnahe Weidefläche zur Verfügung steht. Insgesamt lässt sich daher festhalten, dass eine Aktualisierung und Neubewertung notwendig ist. Bis dahin muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei den Bauvorhaben nicht um solche handelt, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB dienen werden. Aus Sicht der Gemeinde ist zum jetzigen Zeitpunkt die Privilegierung des Vorhabens nicht nachgewiesen.

Erschwerend kommt hinzu, dass, nach dem Kenntnisstand der Gemeinde, auf Fl.Nrn. 540 mehr Tiere gehalten werden als genehmigt wurden. Ebenso wurden, mindestens auf der Fl.Nr. 553, Baumaßnahmen umgesetzt, die nicht genehmigt sind. In den vom Landwirt eingereichten verschiedenen Bauanträgen und Vorbescheiden werden auch regelmäßig ungenehmigte Anlagen als Bestand aufgeführt. Hier muss zunächst klar gekennzeichnet werden, welche Anlagen und Nutzungsänderungen Antragsgegenstand sind.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass sich rund um den Ortsteil Einsbach mehrere Grundstücke im Eigentum des Landwirtes befinden. Es kann erwartet werden, dass der Landwirt auch diese Grundstücke für seine Betriebserweiterung in Erwägung zieht. Von diesen eignen sich grundsätzlich mehrere für eine Betriebserweiterung und diese bergen höchstwahrscheinlich keine Emissionskonflikte. Eine Option für die Betriebserweiterung wäre die Flurnummer 539, welche direkt benachbart der Flurnum-

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 12

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.12.2021

Öffentlicher Teil

mer 540 liegt. Eine Umsetzung des Stallneubaus hier würde die Geruchsbelastung derart verringern, dass Bauleitplanung und Betriebserweiterung verträglich miteinander vereinbart werden könnten. In Anbetracht dieser alternativen Standorte ist es umso zumutbarer, dass der Landwirt erhöhte Auflagen des Geruchsschutzes umsetzen muss, wenn er eben doch so nah und auf mehreren Standorten an den Siedlungsbereich heranrücken möchte.

Zur Pensionspferdehaltung: Am Standort auf Fl.Nr. 553 ist nach Kenntnisstand der Gemeinde die Haltung von insgesamt 6 Pferden genehmigt. Darüber hinaus liegt der Gemeinde ein Bescheid des Landratsamtes vom 05.08.2016 vor. Demnach besteht auf dem Hof auf Fl.Nr. 553 Wohnnutzung und wurde zudem eine Umnutzung und ein Umbau mit 3 weiteren Wohnungen genehmigt, die inzwischen vermietet sind. Der Eigentümer erwägt auch die Erweiterung der Pferdehaltung. Eine Bauvoranfrage mit Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Lagergebäudes in einem Freilaufstall für 14 Pferde wurde hierzu eingereicht (Bauvoranfrage BV200255). Im vom Bauherren beauftragten Geruchsgutachten der Firma Müller-BBM wird von einem geschlossenen Pferdeunterstand ausgegangen. In den Stellungnahmen des AELF vom 18.11.2020 und 21.07.2021 wird der Abriss des antragsgegenständlichen Lagergebäudes und der anschließende Neubau eines Stalles für 14 Pferde in Gruppenhaltung angegeben. Der o. g. Bescheid des Landratsamtes wurde allerdings unter folgender Auflage erteilt:

„Bei den beantragten Wohnungen in dem Betriebsgebäude, in dem sich derzeit ausschließlich der Pferdestall befindet, handelte es sich insgesamt um eine Nutzungsänderung, durch die ein Großteil des bestehenden landwirtschaftlich genutzten Gebäudes dem bestehenden Betrieb entzogen und dieser Teil der allgemeinen Wohnnutzung zugeführt wird. Dies kann – wie hier – im Einzelfall zugelassen werden (vgl. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Voraussetzung dafür ist aber u.a., dass Sie eine Verpflichtung übernehmen, für die aufgegebene Nutzung kein neues Gebäude zu errichten. [...] Sofern Sie einen Bedarf für ein neues Betriebsgebäude geltend machen, müssen Sie damit rechnen, dass diese Baugenehmigung widerrufen wird.“

Auf dieser Grundlage ging 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 zur Wohnnutzung bei einer Ortsbegehung im Sommer 2019 bereits lief und es auch zum jetzigen Zeitpunkt weiterhin keine Anzeichen eines Rückbaus gibt, ist damit zu rechnen, dass tatsächlich an diesem Standort keine Aufstockung der Pferdehaltung umgesetzt werden sollte.

Auch ist unklar, wie die gewünschte Aufstockung auf 20 bis 22 Pferde (Bauvoranfrage BV200255) möglich werden soll. Abgesehen von den oben zitierten Genehmigungsaufgaben des Landratsamtes fehlt auch ein Lagergebäude für Stroh, Futter etc.. Auch weitere notwendige Anlagen (z.B. Sanitär) sind nicht dargestellt, so dass es insgesamt an einer nachvollziehbaren Gesamtkonzeption für das Grundstück mangelt.

Zu den zulässigen Jahresgeruchsstunden: Durch die Neuberechnung des Geruchsgutachtens (Quellen Q5 und 6, Paddocks) ergaben sich keine wesentlichen Änderungen. Die Immissionswerte liegen im Plangebiet „Badfeld“ bei den verschiedenen Erweiterungsmöglichkeiten weiterhin unter 7 %.

Zu den weiteren Hinweisen: Die weiteren empfohlenen Anpassungen des Gutachtens werden vorgenommen. Es handelt sich um geringfügige textliche Klarstellungen, die keine Änderungen der Berechnungsergebnisse nach sich ziehen.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.
Das Gutachten, Ziffer A10 der Festsetzungen sowie die Ziffern 4.3 und 5.9 der Begründung werden zur Klarstellung angepasst.

Abstimmungsergebnis: 16:0

3.1.5 Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 16.08.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Der Bebauungsplan „Badfeld“ wird vom AELF Fürstenfeldbruck abgelehnt.

Begründung:

Im Zusammenhang mit dem Betrieb ... (Fl.-Nrn. 540, 545, 553) hat das AELF Fürstenfeldbruck neue Erkenntnisse, die dazu führen, dass der o.g. Bebauungsplan aus landwirtschaftlicher Sicht abgelehnt wird. Durch die Errichtung der geplanten Wohnhäuser wird die weitere Entwicklung und damit die langfristige Existenz des Betriebes ... gefährdet.

Familie ... hat konkrete Pläne zur Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes vorgelegt:

1. Betriebszweig Schweinehaltung

Die Schweinehaltung soll auf ca. 130 Zuchtsauen (inkl. Jungsauen) und ca. 460 Mastschweine erweitert werden. Die Schweinehaltung wird auf zwei Standorte aufgeteilt:

An der Hofstelle Dobelweg, Fl.-Nr. 540 Gemarkung Einsbach, sollen zukünftig ca. 24 Zuchtsauen (langfristig Quarantänestall) sowie ca. 460 Mastschweine gehalten werden. Ein entsprechender Bauantrag wurde eingereicht. Dieser wurde vom AELF Fürstenfeldbruck in Zusammenarbeit mit dem damals zuständigen Fachzentrum Schweinehaltung am AELF Töging als sinnvoll und dem Betrieb dienlich beurteilt.

Auf der Fl.-Nr. 545 soll ein Zuchtsauenstall für ca. 110 Zuchtsauen errichtet werden. Auch hierzu wurde ein entsprechender Bauantrag eingereicht. Auch dieser wurde vom AELF Fürstenfeldbruck in Zusammenarbeit mit dem damals zuständigen Fachzentrum Schweinehaltung am AELF Töging als sinnvoll und dem Betrieb dienlich beurteilt.

2. An der Hofstelle Weiherweg 10, Fl.-Nr. 553 Gemarkung Einsbach, soll die Pensionspferdehaltung auf mindestens 18 Pferde erweitert werden (Herr ... ist noch in Verhandlung wegen weiteren Koppelfläche, so dass sich die Pferdezahl auf 22 Stück erhöhen könnte). Auch hier wurde von Familie ... ein entsprechender Bauantrag eingereicht. Dieser wurde inzwischen von dem damals zuständigen Fachzentrum Pferdehaltung, AELF Fürstenfeldbruck, als sinnvoll und dem Betrieb dienlich beurteilt. Zwischenzeitliche Probleme mit der notwendigen Futterfläche wurden durch einen Flächenzukauf und einer weiteren langfristigen Flächenzupacht durch den Betrieb ... gelöst.

Beurteilung Schweinebereich

Der Betrieb ... plant schon seit längerem die Schweinehaltung auszubauen und ist seit 2018 auch im Kontakt mit dem damaligen Fachzentrum Schweinehaltung am AELF Töging. Die Ställe werden entsprechend den Tierwohlkriterien und der fachlichen Beratung mit planbefestigten Auslaufbuchten mit Stroheinstreu gestaltet. Damit kann die Tierhaltung auch zu einem späteren Zeitpunkt auf eine ökologische Wirtschaftsweise umgestellt werden, bei der planbefestigte Auslaufbuchten Voraussetzung sind.

In der aktuellen Immissionsprognose wurde nur der An- und Umbau der Althofstelle berücksichtigt. Der geplante Zuchtsauenstall auf Fl.-Nr. 540 wurde in dem Erweiterungsszenarium A nicht und in den übrigen nur teilweise berücksichtigt. Zudem wird von Auslaufbuchten mit Spaltenboden ausgegangen.

In der Immissionsprognose werden auf S. 12 Maßnahmen zur Emissionsreduzierung durch den Betreiber vorgeschlagen. Aus fachlicher Sicht erscheinen lediglich die Kot-/Harntrennung durch eine Harnrinne und regelmäßige Reinigungsintervalle praktikabel und zumutbar. Feuchtesensoren, automatisches Nachstreuen, automatische Reinigungsintervalle, Schadstoffsensoren und Alarmfunktionen sind in der landwirtschaftlichen Praxis unüblich, weil sie z.T. im Schweinebereich nicht funktionieren und aufgrund der hohen Kosten die Wirtschaftlichkeit stark negativ beeinträchtigen.

Beurteilung Pferdebereich

Der Ausbau der Pensionspferdehaltung auf 18 Pensionspferde, entsprechend dem eingereichten Bauantrag, hat aus landwirtschaftlicher Sicht eine dienende Funktion für den Betrieb. Im Geruchsgut-

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 14

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.12.2021

Öffentlicher Teil

achten wurden auch bei den Erweiterungsvarianten jedoch nur 8 Pensionspferde berücksichtigt. Bei der Berechnung der notwendigen Futterfläche wurde die geplante Erweiterung der Schweinehaltung berücksichtigt. Um die gesamte geplante Tierhaltung realisieren zu können, hat Familie ... extra noch 4,4 ha LF zugekauft und weitere 1,5 ha langfristig zugepachtet. Die bewirtschaftete Fläche reicht demzufolge sowohl für geplante Schweine- als auch Pensionspferdehaltung für die überwiegend eigene Futtergrundlage.

Gesamtbetrieb

Die von Betrieb ... geplanten Betriebsentwicklungen sind aus Sicht des AELF sinnvoll, betriebsdienlich und für die langfristige Existenz des Betriebes notwendig. Die geplanten Entwicklungsschritte werden auch von der Tochter,, mitgetragen und unterstützt. Frau befindet sich aktuell in der landwirtschaftlichen Ausbildung. Ihre Schwerpunkte setzt sie auf die Bereiche Schweine- und Pferdehaltung.

Fazit

Für das langfristige Weiterbestehen eines landwirtschaftlichen Betriebes ist es notwendig, dass er sich weiter entwickeln kann und sei es nur, um gesellschaftliche und gesetzliche Anforderungen, z.B. an das Tierwohl, Umstellung auf ökologische Wirtschaftsweise, umsetzen zu können.

Wie man dem Geruchsgutachten entnehmen kann besteht jedoch schon bei einer geringen Weiterentwicklung des Betriebes eine Überschreitung von Immissions-Grenzwerten. Dabei wird in der Immissionsprognose von einer zu geringen Tierzahl und einer emissionsärmeren Bauweise der Auslaufbuchten ausgegangen.

Aus den oben dargelegten Gründen lehnt das AELF Fürstenfeldbruck den o.g. Bebauungsplan ab.

Abwägung:

Zu den Weiterentwicklungsplänen des Landwirts: Die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) vom 21.08.2018, 18.11.2020, 30.04.2021 und 21.07.2021 wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Es muss jedoch festgestellt werden, dass sie bereits auf überholten Tierzahlen basieren. Somit erscheint hier eine, vermutlich unbeabsichtigte, aber jedenfalls lückenhafte Informationslage des AELF vorzuliegen.

Vom Landwirt wurden und werden immer wieder wechselnde Angaben sowohl zu den vorhandenen als auch zu den benötigten/ gewünschten Tierzahlen gemacht. So wurden bei der Gemeinde Bauanträge mit verschiedenen Tierzahlen vorgelegt, die aber wiederum nicht mit den angegebenen Tierzahlen im vom Landwirt beauftragten Gutachten von Müller-BBM übereinstimmen. Wieder andere Tierzahlen werden im Sachverständigen Gutachten der BLB Agrarberatung GmbH zur Flächenausstattung für die bestehende und geplante Tierhaltung aufgeführt.

Legt man die aktuellsten Anträge zu Grunde, so kann im Ergebnis die notwendige Futterfläche für die Schweinehaltung nicht ausreichend sein. Unter anderem wurde versäumt, die geplanten 455 Mast Schweine auf 2 Umtriebe pro Jahr hochzurechnen. Außerdem wurde der Futterbedarf der Ferkel nicht bis zu deren Endgewicht von 30 kg berücksichtigt. Für die Alternativplanung auf Fl.Nr. 545 – so diese noch weiterverfolgt wird – wurden gar 30 Jungsaugen und die Eber bei der Berechnung der Futtergrundlage unberücksichtigt gelassen. Darüber hinaus besteht bei mehreren vom Landwirt angegebenen Futterflächen kein Nutzungsrecht (weder Eigentum, noch Pachtverhältnis). Auch die Größe vom AELF bestätigte hofnahe Weidefläche sollte überprüft werden. Die angegebenen Flächen (Teilflächen der Fl.-Nr. 540, 553, 545) werden teilweise anders genutzt bzw. werden mit den Bauvorhaben mit anderen Nutzungen überplant, sodass dadurch weniger hofnahe Weidefläche zur Verfügung steht. Insgesamt lässt sich daher festhalten, dass eine Aktualisierung und Neubewertung notwendig ist. Bis dahin muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei den Bauvorhaben nicht um solche handelt, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB dienen werden. Aus Sicht der Gemeinde ist zum jetzigen Zeitpunkt die Privilegierung des Vorhabens nicht nachgewiesen.

Erschwerend kommt hinzu, dass, nach dem Kenntnisstand der Gemeinde, auf Fl.- Nr. 540 mehr Tiere gehalten werden als genehmigt wurden. Ebenso wurden, mindestens auf der Fl.Nr. 553, Baumaßnahmen umgesetzt, die nicht genehmigt sind. In den vom Landwirt eingereichten verschiedenen Bauanträgen und Vorbescheiden werden auch regelmäßig ungenehmigte Anlagen als Bestand aufgeführt. Hier muss zunächst klar gekennzeichnet werden, welche Anlagen und Nutzungsänderungen Antragsgegenstand sind.

Zum Tierwohl: Die Gemeinde Sulzemoos begrüßt es, dass der Landwirt seine Ställe zu Gunsten der Tierwohlkriterien umgestalten möchte. Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, die Interessen des Landwirts mit den städtebaulichen Interessen der Gemeinde zu vereinbaren. Das von der Gemeinde bei Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegebene Geruchsgutachten in der Fassung

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 15

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.12.2021

Öffentlicher Teil

vom 20.05.2021 (Anlage 2 des Bebauungsplanes „Badfeld“) berücksichtigt den Anbau von Auslaufbuchten für die Schweine.

In den der Gemeinde vorliegenden Bauvorbescheiden/ Bauanträgen wird kein Stroheinstreu beschrieben. Auch das vom Landwirt bei Müller-BBM in Auftrag gegebene Geruchsgutachten beschreibt die Haltung auf Vollspalten im Flüssigmistverfahren (vgl. Seite 18 des Gutachtens). In einem Schreiben vom Januar 2021 plant der Landwirt den Auslauf für den Abferkelbereich als teilperforierte Fläche, die bei Bedarf eingestreut wird.

Lediglich beim Eingabeplan mit Stand vom 03.09.2020 ist der Auslauf für Muttersauen und Eber auf Stroh vorgesehen. Dies betrifft eine Fläche von insgesamt nur 25 m². Ob die Geruchsberechnung auf diesem kleinen Bereich mit Spaltenboden oder Stroheinstreu vorgesehen wird, macht sich bei der Gesamt-Geruchsberechnung kaum bemerkbar. Dies gilt umso mehr, wenn eine regelmäßige Reinigung der Auslaufbuchten erfolgt, was wiederum zumutbar und praktikabel ist.

Zu den emissionsmindernden Maßnahmen: Die Gemeinde nimmt die Einschätzung des AELF zur Umsetzbarkeit der Maßnahmen zur Kenntnis. Wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 4.3.2 erläutert, können natürlich nur diejenigen emissionsmindernden Maßnahmen umgesetzt werden, die notwendig, verhältnismäßig und zumutbar sind. Dies ist in Absprache mit dem Landwirt zu prüfen und abhängig von der konkreten Umsetzung der Erweiterung. Es kann zumindest davon ausgegangen werden, dass eine Emissionsminderung auf zumutbare Weise erreicht werden kann, z.B. durch die als zumutbar und praktikabel bewertete Kot-/Harttrennung durch eine Harnrinne und regelmäßige Reinigungsintervalle.

Zur Pensionspferdehaltung: Am Standort auf Fl.Nr. 553 ist nach Kenntnisstand der Gemeinde die Haltung von insgesamt 6 Pferden genehmigt. Darüber hinaus liegt der Gemeinde ein Bescheid des Landratsamtes vom 05.08.2016 vor. Demnach besteht auf dem Hof auf Fl.Nr. 553 Wohnnutzung und wurde zudem eine Umnutzung und ein Umbau mit 3 weiteren Wohnungen genehmigt, die inzwischen vermietet sind. Der Eigentümer erwägt auch die Erweiterung der Pferdehaltung. Eine Bauvoranfrage mit Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Lagergebäudes in einem Freilaufstall für 14 Pferde wurde hierzu eingereicht (Bauvoranfrage BV200255). Im vom Bauherren beauftragten Geruchsgutachten der Firma Müller-BBM wird von einem geschlossenen Pferdeunterstand ausgegangen. In den Stellungnahmen des AELF vom 18.11.2020 und 21.07.2021 wird der Abriss des antragsgegenständlichen Lagergebäudes und der anschließende Neubau eines Stalles für 14 Pferde in Gruppenhaltung angegeben. Der o. g. Bescheid des Landratsamtes wurde allerdings unter folgender Auflage erteilt:

„Bei den beantragten Wohnungen in dem Betriebsgebäude, in dem sich derzeit ausschließlich der Pferdestall befindet, handelte es sich insgesamt um eine Nutzungsänderung, durch das ein Großteil des bestehenden landwirtschaftlich genutzten Gebäudes dem bestehenden Betrieb entzogen und dieser Teil der allgemeinen Wohnnutzung zugeführt wird. Dies kann – wie hier – im Einzelfall zugelassen werden (vgl. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Voraussetzung dafür ist aber u.a., dass Sie eine Verpflichtung übernehmen, für die aufgegebene Nutzung kein neues Gebäude zu errichten. [...] Sofern Sie einen Bedarf für ein neues Betriebsgebäude geltend machen, müssen Sie damit rechnen, dass diese Baugenehmigung widerrufen wird.“

Auf dieser Grundlage ging 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 zur Wohnnutzung bei einer Ortsbegehung im Sommer 2019 bereits lief und es auch zum jetzigen Zeitpunkt weiterhin keine Anzeichen eines Rückbaus gibt, ist damit zu rechnen, dass tatsächlich an diesem Standort keine Aufstockung der Pferdehaltung umgesetzt werden sollte.

Auch ist unklar, wie die gewünschte Aufstockung auf 20 bis 22 Pferde (Bauvoranfrage BV200255) möglich werden soll. Abgesehen von den oben zitierten Genehmigungsaufgaben des Landratsamtes fehlt auch ein Lagergebäude für Stroh, Futter etc.. Auch weitere notwendige Anlagen (z.B. Sanitär) sind nicht dargestellt, so dass es insgesamt an einer nachvollziehbaren Gesamtkonzeption für das Grundstück mangelt.

Zur Existenzgefährdung und zum Gesamtbetrieb: Zunächst sei darauf hingewiesen, dass die Gemeinde den genehmigten Bestand des Landwirtes nicht einschränkt. Das Gutachten von Müller-BBM wiederum ermittelte, bei Umsetzung aller Erweiterungswünsche, für das bestehende Wohngebäude in der Gartenstraße 2 (Fl.Nr. 155/2) Immissionswerte von 16 %. Einer solchen Erweiterung stünde demnach bereits die Bestandsbebauung entgegen.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 16

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.12.2021

Öffentlicher Teil

Angaben über die Gebäudegröße und den Standort des Vorhabens auf Fl.Nr. 545 liegen der Gemeinde seit dem Bauantrag vom 01.03.2018 (BV180162) vor. Angaben über die konkret geplanten Tierzahlen liegen der Gemeinde erst seit Vorlage des Gutachtens der Fa. Müller-BBM 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 neuen 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 „Badfeld“ führen würde (vgl. Müller-BBM Gutachten, Abb. 33). Verschiebe man den geplanten Neubau um etwa 200 Meter nach Süden, ist anzunehmen, dass dies zu Immissionswerten von durchgehend unter 10 % im Bereich des Plangebietes „Badfeld“ führen würde. 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 den Flurnummern 540, kann ein neuer Emissions-Standort an anderer Stelle vermieden werden. Es 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 verkehrlich und technisch kostenintensiv neu erschlossen werden muss. Dies teilt auch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) in seiner Stellungnahme vom 21.08.2018 mit. Darin wird zusammenfassend festgestellt, dass der Anbau des Schweinestalles an der Hofstelle aus landwirtschaftlicher Sicht dem Neubau vorgezogen wird.

Im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine Zersiedlung der Landschaft abzulehnen. Jeder Standort kann langfristig ein Ansatz für eine Splittersiedlung im Außenbereich werden, wie schon das Beispiel der Pferdehaltung auf Fl.Nr. 553 zeigt. Es ist 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.

Nach Information der Gemeinde kann sich der Einwender gleichwohl weiterhin den Neubau eines Stallgebäudes auf der Flurnummer 545 vorstellen. In diesem Zusammenhang wird auf die Möglichkeit verwiesen, die Betriebserweiterung überwiegend dort und weiter südlich auf der Flurnummer umzusetzen. Zwar ist ein weiterer Emissions-Standort nicht im Interesse der Gemeinde Sulzemoos, jedoch ließen sich dann sowohl alle Erweiterungsabsichten des Landwirtes als auch alle Bauleitplanungen der Gemeinde umsetzen.

Selbiges gilt, wenn der Landwirt stattdessen eine der anderen in seinem Eigentum befindlichen Flächen im Gemeindegebiet für die Betriebserweiterung in Erwägung zieht. Dies gilt umso mehr, als dass sich rund um Einsbach einige Grundstücke in seinem Eigentum befinden. Von diesen eignen sich grundsätzlich mehrere für eine Betriebserweiterung und diese bergen höchstwahrscheinlich keine Emissionskonflikte. Eine Option für die Betriebserweiterung wäre die Flurnummer 539, welche direkt benachbart der Flurnummer 540 liegt. Eine Umsetzung des Stallneubaus hier würde die Geruchsbelastung derart verringern, dass Bauleitplanung und Betriebserweiterung verträglich miteinander vereinbart werden könnten. Weitere Optionen sind ebenfalls vorhanden.

In Anbetracht dieser alternativen Standorte ist es umso zumutbarer, dass der Landwirt erhöhte Auflagen des Geruchsschutzes umsetzen muss, wenn er eben doch so nah und auf mehreren Standorten an den Siedlungsbereich heranrücken möchte.

Auf Grund der wechselnden Angaben zu den Tierzahlen, die auf noch unausgereifte Erweiterungspläne des Landwirtes schließen lassen, sowie in Anbetracht verschiedener, wirtschaftlich umsetzbarer und deutlich konfliktärmerer Alternativstandorte, hält die Gemeinde an ihrer Planung fest. Wie bereits in der Vergangenheit, wird die Gemeinde auch weiterhin das Gespräch mit dem Landwirt suchen und verfolgt weiterhin das Ziel, eine für beide Seiten einvernehmliche Lösung zu finden.

Fazit:

Die Ziffer 4.3 der Begründung wird entsprechend dieser Abwägung geändert bzw. um Erläuterungen ergänzt.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.
Die Ziffer 4.3 der Begründung wird zur Klarstellung entsprechend der Abwägung geändert bzw. um Erläuterungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

3.1.6 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 02.08.2021

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.

Mit dem Schreiben vom 09.03.2021, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, welche weiterhin Ihre Gültigkeit behält.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

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, Begleitstreifen 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 anderer Versorgungsträger 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 Planauskunftportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 18

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.12.2021

Öffentlicher Teil

Abwägung:

Die vorhandenen unterirdischen Leitungen wurden bereits in die Planzeichnung aufgenommen. Unter C8 der Hinweise befindet sich ein Verweis auf Unzulässigkeiten im Schutzzonenbereich.

Alle Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung sowie bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 16:0

3.1.7 Stellungnahme Kreisbrandrat, Schreiben vom 08.03.2020, eingegangen am 31.08.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände. Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen. Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Löschwasserversorgung

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

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

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden. Für ein *reines* Wohngebiet werden gem. dem Arbeitsblatt 48 m³/h gefordert.

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

Abwägung:

Die identischen Hinweise wurden bereits bei der frühzeitigen Beteiligung geäußert. Sie werden erneut zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 19

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.12.2021

Öffentlicher Teil

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 16:0

3.1.8 Stellungnahme Bürger 1 (Rechtsanwalt in Vertretung), Schreiben vom 02.09.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

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

- Anlage -

Verfahrensgang

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos hat erstmals in seiner Sitzung am 19.10.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Badfeld“ in Einsbach für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 79/2, 79/3, 79/4, 155/6, 155/7 und 155/8, Gemarkung Einsbach, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde sodann am 24.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Planung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes „Badfeld“ in Einsbach in der Fassung vom 05.07.2021 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und die Gemeindeverwaltung wählte dabei – in nachgerade vorbildlich bürgerfreundlicher Manier – die Mitte der Bayerischen Schulferien als Auslegungszeitraum, wohl um sicherzustellen, dass die Zahl der Einwendungen möglichst gering verbleibt.

Einwendungen:

I. Im unmittelbaren Nachbereich zu dieser Planung grenzen Bauvorhaben des Einwendungsführers an der Brucker Straße auf Fl. Nr. 545 Gem. Einsbach und weiter westlich grenzen auf den Hofstellen unseres Mandanten an. Es handelt sich bei diesen Hofstellen 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 landwirtschaftliche 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 baurechtliche Anträge unseres Mandanten vor, die durch das Landwirtschaftsamt befürwortet werden:

- 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

Gemeinde Sulzemoos

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 ...hof (*Fl.-Nr. 540, Hinweis der Verwaltung*) 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
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

- II. 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, welche der Gemeinde bereits im Rahmen der vormaligen Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schriftsatz vom 12.04.2021 vorgelegt worden ist.

- Anlage E2 -

Das Büro Müller-BBM hat sich zudem mit den durch die Gemeinde ausgelegten Umweltinformationen befasst. Seine kritische Bewertung vom 26.03.2021 hierzu wurde der Gemeinde ebenso bereits im Rahmen der vormaligen Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schriftsatz vom 12.04.2021 vorgelegt.

- Anlage E3 -

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

1. Die Bauleitplanung für den Bebauungsplan Badfeld ist schon nicht erforderlich gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Faktisch handelt es sich hierbei um einen Etikettenschwindel, da auch ausweislich der Festsetzungen zur Nutzungsart nichts anderes als eine Nutzung im Sinne eines reinen Wohngebiets ist.

Die Planung soll nur wenigen Privatgrundstückseigentümern zugutekommen. Mittlerweile wird die Planung noch dadurch abgeschirmt, dass die Gemeinde sämtliche offenen Bauvorhaben des Einwendungsführers mit einer Veränderungssperre belegt hat, um sicherzustellen, dass sie in jedem Fall diesen Eigentümern die mutmaßlich fest in Aussicht gestellten Bauplätze verschaffen kann. Im Ergebnis verbleibt unverändert der Eindruck, dass eine Gefälligkeitsplanung der Gemeinde für konkrete Einzeleigentümer angestrebt ist, was wiederum gegen die Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB spricht.

2. Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Badfeld verkennt seit jeher grundlegend die im unmittelbaren räumlichen Nahbereich westlich angrenzenden Hofstellen unseres Mandanten sowie das von ihm südwestlich des Baugebiets verfolgte Bauvorhaben eines Zuchtschweinstalles 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; BayVGh, Urteil vom 10.05.2016, Az. 9 N 14.2674; VGh Mannheim, Urteil vom 27.11.2018, Az. 8 S 286/17; VGh 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, VGh Kassel, Urteil vom 14.12.2017, Az. 4 C 59/15.N: VGh 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 Bauungsplanung ist der vorhandene emittierende 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 Bauungsplänen: 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 Bauungsplan der Gemeinde unter Berücksichtigung der Eigentumsbelange und der betrieblichen Belange des Einwendungsführers gerecht abgewogen werden können.
- (1) Die Gemeinde hat in diesem Bauleitplanungsvorgang „Badfeld“ von Anbeginn an umfassend Kenntnis von den betrieblichen Belangen des Einwendungsführers.

Spätestens seit der letzten Auslegungsphase im April 2020 weiß sie im vorliegenden Bauleitplanungsvorgang um seine Bauvorhaben bzw. Entwicklungsabsichten, auch in den Bauleitplanungsvorgängen Am Weiherweg und 30. Änderung des Flächennutzungsplans wurden alle erforderlichen konkreten Eckdaten der aktuell anhängigen und voranstehend nochmals widergegebenen Bauvorhaben – zu welchen die Gemeinde allesamt Beschlüsse im Rahmen des § 36 BauGB fasste – bereits vorgelegt.

Auf die dies betreffenden Einwendungen des Einwendungsführers im Rahmen der erstmaligen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im vorliegenden Bauleitplanungsvorgang sei verwiesen, sie werden hiermit erneut in Bezug genommen und wiederholt.

Ebenso verweisen wir voll umfänglich auf den Einwendungsvortrag nach § 3 Abs. 1 BauGB in den vorgenannten Bauleitplanungsvorgängen Am Weiherweg, Selacher Weg und 30. Änderung des Flächennutzungsplans, wiederholen diese an dieser Stelle und beziehen uns umfassend auch auf diese:

- Schriftsatz vom 12.04.2021 im Bauleitplanungsverfahren Am Weiherweg und
- Schriftsatz vom 14.07.2021 im Bauleitplanungsverfahren Selacher Weg,
- Schriftsatz im Bauleitplanungsverfahren 30. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Seit der jeweiligen Befassung der Gemeinde mit den vorhandenen an- und aufgeführten Bauvorhaben des Einwendungsführers kennt die Gemeinde im Detail die konkretisierten betrieblichen Daten und Entwicklungsabsichten der landwirtschaftlichen Tätig-

Gemeinde Sulzemoos

keit des Einwendungsführers. Eine Auseinandersetzung damit erfolgt jedoch allenfalls unzureichend.

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

Sie ignoriert auch die positiven Einlassungen der Landwirtschaftsverwaltung zur Privilegierung und betrieblichen Notwendigkeit der beantragten Bauvorhaben.

- (3) Diese – fehlerhafte – Sichtweise flankiert sie dabei, was bereits am Rande angemerkt wurde 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.

Der Einwendungsführer setzt sich gegen diesen Versuch vor dem BayVGH im Wege der Normenkontrollklage und eines Eilantrags zur Wehr.

- (4) 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 – insbesondere aus eigentumsrechtlichen Gründen der Flächenverfügbarkeit, aber auch aus naturschutzrechtlichen, tierhaltungsbezogenen und nicht zuletzt auch betriebsorganisatorischen Gründen – einzig in Betracht kommenden Standorte für die beantragten, künftigen Bauvorhaben.

Die Gemeinde realisiert bislang offenbar nicht bzw. ignoriert absichtsvoll, dass im Falle der Umsetzung ihrer Bauleitplanung – insbesondere in Kombination mit den weiteren Bauleitplanungsvorhaben Selacher Weg und Am Weiherweg – 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.

- (5) Die Gemeinde scheint nachgerade davon auszugehen, dass es egal sei, was sie ringsum die bestehenden und beantragten landwirtschaftlichen Vorhaben an Wohnnutzung anordnet.

Mutmaßlich geht sie hierbei laienhaft davon aus, dass der Landwirt dann schon noch irgendwie technisch reagieren können, und sei es durch technische Abhilfe wie Kaminschlote o.ä. Dabei verkennt sie schon anfänglich, dass der Einwendungsführer aus Tierwohlgründen derartige Ställe nicht mehr aufrechterhalten kann und darf und erst recht nicht bauen wird.

- (6) Zudem kennt sie, dass der seit Jahrzehnten oder länger ortsansässige Betrieb im Rahmen seiner Betriebstätigkeit von der Muttersauen, die Ferkel wirft, bis zum Mastschein, das zum Metzger geht, einen Lebenszyklus abbildet, in dem Zukauf auswärtiger Produkte nicht erforderlich ist. Das ist nicht nur im Sinne der für heimische Produkte aufgeschlossenen Bevölkerung der Idealzustand der Tierhaltung, es bedingt auch, dass hier nicht etwa an „irgendeiner Stelle mal eben ein paar Tiere weniger“ eingestallt werden können, weil anderenfalls genau die beschriebene und gewollte Art der landwirtschaftlichen Tierhaltung und –erzeugung nicht mehr möglich ist.

Gemeinde Sulzemoos

- (7) 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 vorgelegten Stellungnahme des Büros Müller-BBM vom 26.03.2021 unschwer ergibt.

- Anlage E3 -

- (8) Ergänzend ist dazu, nach Sichtung des aktuellen immissionsschutzfachlichen Bewertungsversuchs des Gutachterbüros vom 20.05.2021, anzumerken, dass die Geruchsbelastungsermittlung unverändert – zu Lasten des Einwendungsführers – fehlerhaft ist:
- So wurde etwa die Pferdehoferweiterung darin nur mit insgesamt 8 Pferden berücksichtigt, also ohne die geplante Erweiterung um 14 Pferde zusätzlich. Dies obgleich zwischenzeitlich dem LRA längst eine fachliche Stellungnahme des AELF FFB vorliegt, dass materiell-rechtlich die beantragte Vorhabendimensionierung planungsrechtlich als privilegiert anzusehen ist.
 - Die Erweiterung/Alternativplanung auf Flurnummer 545 wurde gar nicht erst betrachtet. Stattdessen wurden in den Erweiterungsvarianten B und C zusätzliche Tiere auf Flurnummer 540 berücksichtigt.
 - Außerdem erfolgte die Auswertung und Beurteilung anhand von Monitorprodukten auf den Flächen des Planungsentwurfs. Anhand der Rasterdaten im Anhang 11 des Gutachtens ist dabei klar zu erkennen, dass an den Monitorprodukten nicht die höchsten Belastungen in den Bebauungsplangebietten vorliegen.

In Summe führt die Nicht-Beachtung der Erweiterung der Pferdehaltung des Einwendungsführers zu einer nennenswerten Unterschätzung der Geruchsbelastung im Bereich der Bebauungsplanvorhaben Am Weiherweg und Selacher Weg; der Verzicht auf die Berücksichtigung des Alternativstandortes führt überdies zur Unterschätzung der Geruchsbelastung im Bereich des Bebauungsplanes Badfeld. Ein hierauf dennoch gründender Abwägungsbeschluss ließe wesentliche Fakten außer Acht und wäre von Anbeginn an als rechtswidrig zu werten.

Insoweit hat sich die Gemeinde weiterhin schlicht und ergreifend kein zureichendes Abwägungsmaterial beschafft und beabsichtigt gleichwohl, im Verfahren nach der aktuellen öffentlichen 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 dem ...hof.

Abwägung:

Zu I. und I. 1. (Fl.Nr. 553): *Der Einwender weist darauf hin, dass weiter westlich seine Hofstellen angrenzen. Auf demhof würde seit jeher Rinder- und später Pferdehaltung betrieben, der Hof befände sich im Ausbau und die Zahl der Pensionspferde solle aufgestockt werden.*

Der Einwender benennt zudem seine zwei nahegelegenen Bauvorhaben und merkt an, dass die beiden baurechtlichen Anträge durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) befürwortet würden.

Die Gemeinde nimmt diese Informationen erneut zur Kenntnis. Der Betrieb auf Flurnummer 553 (Pferdehaltung) ist ca. 160 m und der Betrieb auf Fl.Nr. 540 (Schaf-/ Schweinehaltung) ca. 450 m vom Plangebiet „Badfeld“ entfernt.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 25

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.12.2021

Öffentlicher Teil

Zur Art der Nutzung: Am Standort auf Fl.Nr. 553 ist nach Kenntnisstand der Gemeinde die Haltung von insgesamt 6 Pferden genehmigt. Darüber hinaus liegt der Gemeinde ein Bescheid des Landratsamtes vom 05.08.2016 vor. Demnach besteht auf dem Hof auf Fl.Nr. 553 Wohnnutzung und wurde zudem eine Umnutzung und ein Umbau mit 3 weiteren Wohnungen genehmigt, die inzwischen vermietet sind. Der Eigentümer erwägt auch die Erweiterung der Pferdehaltung. Eine Bauvoranfrage mit Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Lagergebäudes in einem Freilaufstall für 14 Pferde wurde hierzu eingereicht (Bauvoranfrage BV200255). Im vom Bauherren beauftragten Geruchsgutachten der Firma Müller-BBM wird von einem geschlossenen Pferdeunterstand ausgegangen. In den Stellungnahmen des AELF vom 18.11.2020 und 21.07.2021 wird der Abriss des antragsgegenständlichen Lagergebäudes und der anschließende Neubau eines Stalles für 14 Pferde in Gruppenhaltung angeben. Der o. g. Bescheid des Landratsamtes wurde allerdings unter folgender Auflage erteilt:

„Bei den beantragten Wohnungen in dem Betriebsgebäude, in dem sich derzeit ausschließlich der Pferdestall befindet, handelte es sich insgesamt um eine Nutzungsänderung, durch das ein Großteil des bestehenden landwirtschaftlich genutzten Gebäudes dem bestehenden Betrieb entzogen und dieser Teil der allgemeinen Wohnnutzung zugeführt wird. Dies kann – wie hier – im Einzelfall zugelassen werden (vgl. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Voraussetzung dafür ist aber u.a., dass Sie eine Verpflichtung übernehmen, für die aufgegebene Nutzung kein neues Gebäude zu errichten. [...] Sofern Sie einen Bedarf für ein neues Betriebsgebäude geltend machen, müssen Sie damit rechnen, dass diese Baugenehmigung widerrufen wird.“

Auf dieser Grundlage ging 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 zur Wohnnutzung bei einer Ortsbegehung im Sommer 2019 bereits lief und es auch zum jetzigen Zeitpunkt weiterhin keine Anzeichen eines Rückbaus gibt, ist damit zu rechnen, dass tatsächlich an diesem Standort keine Aufstockung der Pferdehaltung umgesetzt werden sollte.

Zur Anzahl der Pferde: Es ist unklar, wie die gewünschte Aufstockung auf 20 bis 22 Pferde (Bauvoranfrage BV200255) möglich werden soll. Abgesehen von den oben zitierten Genehmigungsaufgaben des Landratsamtes fehlt auch ein Lagergebäude für Stroh, Futter etc.. Auch weitere notwendige Anlagen (z.B. Sanitär) sind nicht dargestellt, so dass es insgesamt an einer nachvollziehbaren Gesamtkonzeption für das Grundstück mangelt.

Zur Dungstätte: Im Eingabeplan der Bauvoranfrage BV200255 ist eine Dungstätte mit Jauchegrube eingezeichnet, 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. Sie würden jedoch die Konfliktlage deutlich entschärfen. 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 auch aus arbeitswirtschaftlichen Gründen sinnvoller. Eine Einmauerung und/ oder Überdachung würde emissionsmindernd wirken.

Bisher ist der tatsächliche Standort wohl auch von Seiten des Landwirtes noch ungeklärt: So liegt die Dungstätte im Bauantrag im nördlichen Bereich des Grundstücks. Mit E-Mail vom 29.06.2020 wurde sie mit einer Umfassungswand ergänzt. Laut Müller-BBM Gutachten befindet sich die Dungstätte aber im Südosten des Grundstücks und soll geschlossen errichtet werden.

Zu den Stellungnahmen des AELF: Die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) vom 21.08.2018, 18.11.2020, 30.04.2021 und 21.07.2021 wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Es muss jedoch festgestellt werden, dass sie bereits auf überholten Tierzahlen basieren. Somit erscheint hier eine, vermutlich unbeabsichtigte, aber jedenfalls lückenhafte Informationslage des AELF vorzuliegen.

Vom Landwirt wurden und werden immer wieder wechselnde Angaben sowohl zu den vorhandenen als auch zu den benötigten/ gewünschten Tierzahlen vorgelegt. So wurden bei der Gemeinde Bauanträge mit verschiedenen Tierzahlen eingereicht, die aber wiederum nicht mit den angegebenen Tierzahlen im vom Landwirt beauftragten Gutachten von Müller-BBM übereinstimmen. Wieder andere Tierzahlen werden im Sachverständigengutachten der BLB Agrarberatung GmbH zur Flächenausstattung für die bestehende und geplante Tierhaltung aufgeführt.

Legt man die aktuellsten Anträge zu Grunde, so kann im Ergebnis die notwendige Futterfläche für die Schweinehaltung nicht ausreichend sein. Unter anderem wurde versäumt, die geplanten 455 Mast Schweine auf 2 Umtriebe pro Jahr hochzurechnen. Außerdem wurde der Futterbedarf der Ferkel nicht bis zu deren Endgewicht von 30 kg berücksichtigt. Für die Alternativplanung auf Fl.Nr. 545 – so diese noch weiterverfolgt wird – wurden gar 30 Jungsaugen und die Eber bei der Berechnung der Futtergrundlage unberücksichtigt gelassen. Darüber hinaus besteht bei mehreren vom Landwirt angegebene

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 26

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.12.2021

Öffentlicher Teil

nen Futterflächen kein Nutzungsrecht (weder Eigentum, noch Pachtverhältnis). Auch die Größe vom AELF bestätigte hofnahe Weidefläche sollte überprüft werden. Die angegebenen Flächen (Teilflächen der Fl.-Nr. 540, 553, 545) werden teilweise anders genutzt bzw. werden mit den Bauvorhaben mit anderen Nutzungen überplant, sodass dadurch weniger hofnahe Weidefläche zur Verfügung steht. Insgesamt lässt sich daher festhalten, dass eine Aktualisierung und Neubewertung notwendig ist. Bis dahin muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei den Bauvorhaben nicht um solche handelt, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB dienen werden. Aus Sicht der Gemeinde ist zum jetzigen Zeitpunkt die Privilegierung des Vorhabens nicht nachgewiesen.

Erschwerend kommt hinzu, dass, nach dem Kenntnisstand der Gemeinde, auf Fl.- Nr. 540 mehr Tiere gehalten werden als genehmigt wurden. Ebenso wurden, mindestens auf der Fl.Nr. 553, Baumaßnahmen umgesetzt, die nicht genehmigt sind. In den vom Landwirt eingereichten verschiedenen Bauanträgen und Vorbescheiden werden auch regelmäßig ungenehmigte Anlagen als Bestand aufgeführt. Hier muss zunächst klar gekennzeichnet werden, welche Anlagen und Nutzungsänderungen Antragsgegenstand sind.

Die Gemeinde Sulzemoos hat alle Angaben des Landwirtes analysiert, es ergibt sich jedoch kein klares Bild. Insgesamt erschwert diese Vorgehensweise eine sachgerechte Einschätzung durch die Gemeinde deutlich.

Zur Berücksichtigung im MTS-Gutachten: Trotz der geschilderten zahlreichen Unstimmigkeiten und Unklarheiten, wurde der Wunsch des Landwirtes nach 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 der genehmigten 6 auf zukünftig 8 Pferde angenommen und die geplanten Paddocks berücksichtigt, entsprechend dem Bauantrag BV200757.

Zu I. 2 (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), 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 „Badfeld“ zwischen 4 und 7 % liegt (vgl. Abb. 11-1 von Anhang 11 in Anlage 2 zum Bebauungsplan „Badfeld“).

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 des Bebauungsplanes „Badfeld“).

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 „Badfeld“ liegt im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, zwar angrenzend an bestehende Wohnbebauung, jedoch vorbelastet durch landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld.

Dort befinden sich sowohl ein Hof (Schafhaltung, teilweise Schweinehaltung) auf Fl.Nr. 540, ein Hof

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 27

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.12.2021

Öffentlicher Teil

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

Auf Grundlage der durch die nahegelegenen Höfe und die landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehenden Einwirkungen kann aus Sicht der Gemeinde Sulzemoos für das Plangebiet „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 einschränkunglos 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 auch 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.

Für die Bildung eines Zwischenwertes gemäß GIRL - wie zuvor dargestellt - spricht auch, dass der genehmigte Tierbestand des Landwirtes bereits zu Überschreitungen bei der Bestandsbebauung führt. So treten bei der Bebauung nördlich des Selacher Weges Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten von Badfeld 12 % auf (vgl. Abb. 11-1 in Anhang 11 der Anlage 2 zum Bebauungsplan) und der Bereich damit vorbelastet ist. Dies zeigt aber auch, dass der Landwirt nicht durch die beabsichtigte Bauleitplanung eingeschränkt ist, sondern eine Einschränkung bereits zum jetzigen Zeitpunkt durch die vorhandene Bebauung besteht. Bereits hierdurch sind die Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt; durch die Bauleitplanung erfolgt keine weitere maßgebliche Einschränkung.

Zur beantragten Erweiterung (BV 200762):

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 (1) und (2)). 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 Hof auf Fl.Nr. 540 (rund 450 m entfernt) und zum Hof auf Fl.Nr. 553 (rund 160 m entfernt) ausgehenden Lärm beauftragt (vgl. Anlage zu dieser Stellungnahme). Gemäß dieser besteht keine Beeinträchtigung der im gegenständlichen Bebauungsplan geplanten Wohnbebauung.

Zu I. 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 seit dem Bauantrag vom 01.03.2018 (BV180162) vor. Angaben über die konkret geplanten Tierzahlen liegen der Gemeinde erst seit Übermittlung des Schriftsatzes des Einwenders vom 12.04.2021 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 neuen 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 „Badfeld“ führen würde (vgl. Müller-BBM Gutachten, Abb. 33). Verschiebe man den geplanten Neubau um etwa 200 Meter nach Süden, ist anzunehmen, dass dies zu Immissionswerten von durchgehend unter 10 % im Bereich des Plangebietes „Badfeld“ führen würde. 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 den Flurnummern

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 verkehrlich und technisch kostenintensiv neu erschlossen werden muss. Auch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) stellt in seiner Stellungnahme vom 21.08.2018 zusammenfassend fest, dass der Anbau und Erweiterung des Schweinestalls an der Hofstelle (Fl.Nr. 540) aus landwirtschaftlicher Sicht dem Neubau auf dem Grundstück Fl.Nr. 545 vorgezogen wird.

Im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine Zersiedlung der Landschaft abzulehnen. Jeder Standort kann langfristig ein Ansatz für eine Splittersiedlung im Außenbereich werden, wie schon das Beispiel der Pferdehaltung auf Fl.Nr. 553 zeigt. Es ist 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.

Nach Information der Gemeinde kann sich der Einwender gleichwohl weiterhin den Neubau eines Stallgebäudes auf der Flurnummer 545 vorstellen. In diesem Zusammenhang wird auf die Möglichkeit verwiesen, die Betriebserweiterung überwiegend dort und weiter südlich auf der Flurnummer umzusetzen. Zwar ist ein weiterer Emissions-Standort nicht im Interesse der Gemeinde Sulzemoos, jedoch ließen sich dann sowohl alle Erweiterungsabsichten des Landwirtes als auch alle Bauleitplanungen der Gemeinde umsetzen. Selbiges gilt, wenn der Landwirt eine der anderen in seinem Eigentum befindlichen Flächen im Gemeindegebiet für den Stallneubau nutzt (Vgl. hierzu auch die Abwägung zu III. 2a zu Alternativstandorten).

Zu II.: (Gutachten und Stellungnahme Müller-BBM): *Der Einwender wendet in seiner Stellungnahme ein, dass der Planumgriff für das Baugebiet „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, das mit Schriftsatz vom 12.04.2021 vorgelegt wurde.*

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 wurde bereits zur Kenntnis genommen. Die darin enthaltenen Anmerkungen wurden bereits berücksichtigt und das Geruchsgutachten der MTS (Germany) GmbH bereits angepasst. Folgende Punkte/ Anmerkungen wurden nicht übernommen, was erneut 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 wurde 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 „Badfeld“ wäre nicht erforderlich und es handele sich um einen Etikettenschwindel. Zudem handele es sich um eine Gefälligkeitsplanung für konkrete Einzeleigentümer.*

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 „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 BauNVO (teilweise) und Nr. 3 (vollständig)) zugelassen. In reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO sind diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Somit ist in der gegenständlichen Planung die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

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. Unter Ziffer 3.5 der Begründung zum Bebauungsplan finden sich umfangreiche Erläuterungen zu im gesamten Gemeindegebiet noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete. Die Reserveflächen wurden dem konkreten Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung gegenübergestellt. Ebenfalls Beachtung findet der durch derzeit in Aufstellung befindlichen Bauleitplanverfahren geschaffene Wohnraum. Somit wurde die Erforderlichkeit der Bauleitplanung umfangreich begründet. Selbiges gilt für die Veränderungssperre (vgl. hierzu auch die Abwägung zu III. 2b (3)).

Zu III. 2a (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 konkreten 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 gegenständlichen 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 ausführlich dargestellt und nachgewiesen. Auf Grund mangelnder Flächenreserven im Innenbereich im gesamten Gemeindegebiet (vgl. Ziffer 3.5 der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan) 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

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 30

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.12.2021

Öffentlicher Teil

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 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.

Ebenso kann erwartet werden, dass der Landwirt auch andere in seinem Eigentum befindliche Grundstücke für die Betriebserweiterung in Erwägung zieht. Dies gilt umso mehr, als dass sich rund um Einsbach einige Grundstücke in seinem Eigentum befinden. Von diesen eignen sich grundsätzlich mehrere für eine Betriebserweiterung und bergen alle höchstwahrscheinlich keine Emissionskonflikte. Das schwierigste Thema bei diesen Alternativgrundstücken ist die Erschließung. Jedoch gibt es mindestens ein Grundstück, welches nahe dem Hof auf Fl.Nr. 540 liegt und gut erschlossen/ erschließbar ist.

Eine Option für die Betriebserweiterung wäre die Flurnummer 539, welche direkt benachbart der Flurnummer 540 liegt. Eine Umsetzung des Stallneubaus hier würde die Geruchsbelastung derart verringern, dass Bauleitplanung und Betriebserweiterung verträglich miteinander vereinbart werden könnten. Weitere Optionen sind ebenfalls vorhanden.

In Anbetracht dieser alternativen Standorte ist es umso zumutbarer, dass der Landwirt erhöhte Auflagen des Geruchsschutzes umsetzen muss, wenn er eben doch so nah und auf mehreren Standorten an den Siedlungsbereich heranrücken möchte.

Die Gemeinde hält auch aus diesen Gründen an der Bauleitplanung fest.

Zu III. 2b (1) und (2): *Der Einwender weist in seiner Stellungnahme darauf hin, (1) dass die Gemeinde seit Beginn der Bauleitplanung „Badfeld“ Kenntnis von den Belangen des Einwendungsführers erlangt hat. (2) Dabei sei die Gemeinde der fehlerhaften Auffassung, nur die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung beachten zu müssen. Die positive Äußerung der Landwirtschaftsverwaltung zur Privilegierung und betrieblichen Notwendigkeit der beantragten Bauvorhaben würden von der Gemeinde ignoriert.*

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 gegenständlichen Bebauungsplan) 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 „Badfeld“ zwischen 4 und 7 %. (vgl. Abb. 11-1 von Anhang 11 in Anlage 2 des gegenständlichen Bebauungsplanes). 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 wurde, zusätzlich zur Erweiterung A, der Tierbestand auf der Fl.Nr. 540 erhöht. Bei allen Erweiterungsszenarien lagen die Geruchsimmissionswerte für das Plangebiet „Badfeld“ unter dem GIRL-Wert von 7 %. 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 (Vgl. hierzu auch die Abwägung zu I. und I. 1. mit Bezug auf die Stellungnahme der Landwirtschaftsverwaltung; die Abwägung zu I. 3. zu einer Verschiebung des Standortes auf der Flurnummer 545 sowie die Abwägung zu III. 2a zu Alternativstandorten).

Zu III. 2b (3): *Der Einwender ist der Ansicht, dass die erlassene Veränderungssperre aus Gründen der Verzögerung und Verhinderung der Erweiterungsabsichten des Landwirtes erlassen worden sei.*

Der Gemeinde hat den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes über das vorläufige außer Kraft setzen der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Landwirtschaft Süd/ West“ zur Kenntnis genommen. Dennoch ist die Gemeinde weiterhin der Ansicht, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes „Landwirtschaft Süd/ West“ mit der dazugehörigen Veränderungssperre nicht dem Ziel einer Verzögerungs- oder Verhinderungsplanung diene.

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.

Zu III. 2b (4): *Der Einwender merkt an, dass die Bauleitplanverfahren eine existenzgefährdende Wirkung hätten, da dem Einwendungsführer nur die genannten Flurstücke für seine betriebliche Erweiterung zur Verfügung stünden.*

Der Einwand kann widerlegt werden. Der Gemeinde ist bekannt, dass dem Einwender noch mehrere andere Flurstücke für seine betriebliche Erweiterung zur Verfügung stehen (vgl. Abwägung zu III. 2a).

Zu III. 2b (5): *Der Einwender verweist darauf, dass rein technische Lösungen zur Eindämmung der Geruchsemissionen nicht ausreichen, da aus Tierwohlgründen sowohl bestehende Ställe als auch neue Ställe anders gebaut werden müssten.*

Das von der Gemeinde bei Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegebene Geruchsgutachten in der Fassung vom 20.05.2021 (Anlage 2 des Bebauungsplanes „Badfeld“) berücksichtigt die Tierwohlverbesserungen, die der Landwirt umsetzen möchte. Es wurde auch der Anbau von Auslaufbuchten für die Schweine aufgenommen.

Die Gemeinde erachtet es als zumutbar, dass die geplanten Auslaufbuchten dem Stand der Technik entsprechen und emissionsmindernde Maßnahmen (z.B. Überdachung, Feuchtesensoren, automatisches Nachstreuen, automatische Reinigungsintervalle, Kot-/Harn-Trennung, Schadstoffsensor, Alarmfunktionen etc.) in Betracht gezogen werden. Emissionsmindernde Maßnahmen zur Verbesserung der Geruchsemission können der VDI 3894 Blatt 1 – Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen – Haltungsverfahren und Emissionen – Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde entnommen werden.

Zu III. 2b (6): *Der Einwender verweist darauf, dass der Betrieb mindestens seit Jahrzehnten ortsansässig ist und keine auswärtigen Produkte ankaufen muss. Dies sei der Idealzustand der Tierhaltung.*

Die Gemeinde Sulzemoos begrüßt es, dass ein ortsansässiger Landwirt seine auf heimischen Produkten basierte Tierproduktion ausbauen möchte. Erklärtes Ziel ist es, die Interessen des Landwirtes mit den städtebaulichen Interessen der Gemeinde zu vereinbaren. Es sei darauf hingewiesen, dass auch die Gemeinde nicht an irgendeiner anderen Stelle mal eben ein Baugebiet ausweisen kann, weil die Flächenverfügbarkeit stark eingeschränkt ist (vgl. Ziffer 3.5 der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan), während der Bedarf an Wohnraum sehr groß ist. Das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme ist auch vom Landwirt zu beachten. Eine Mitwirkung des - hinsichtlich einer zunehmenden Rechtssicherheit der landwirtschaftlichen Betriebsstelle - durchaus von der Planung profitierenden Landwirtes an der möglichst einvernehmlichen Lösung der teils gegensätzlichen planerischen Belange wäre begrüßenswert.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 32

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.12.2021

Öffentlicher Teil

Zu III. 2b (7) + (8): *Der Einwender merkt an, dass das von der Gemeinde verwendete Geruchsgutachten fehlerhaft sei und verweist auf die Stellungnahme des Büros Müller-BBM vom 26.03.2021. Fehlerhaft sei, dass:*

- nur mit 8, anstelle der beantragten 14, Pferde gerechnet wurde,
- die Erweiterung/ Alternativplanung auf Flurnummer 545 nicht berücksichtigt wurde
- und die Auswertung und Beurteilung anhand von Monitorpunkten erfolgte, obwohl dort nicht die höchsten Geruchsbelastungen vorliegen.

Dadurch würde die Geruchsbelastung insgesamt unterschätzt.

Die Stellungnahme von Müller-BBM wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 14.06.2021 behandelt. Das Geruchsgutachten der Modern Testing Services (Germany) GmbH wurde überarbeitet und in der neuen Fassung vom 20.05.2021 als Anlage zum Bebauungsplan „Badfeld“ erneut ausgelegt.

Die höchsten Geruchsbelastungen ergeben sich zwar nicht aus den Monitorpunkten, jedoch – wie auch vom Einwender erwähnt – aus den Rasterdaten im Anhang 11 des Gutachtens. Zur Klarstellung wird die Spanne der Jahresgeruchsstunden sowohl für die Monitorpunkte als auch für die Rasterflächen in die textliche Beurteilung des Gutachtens aufgenommen.

Auf die Anzahl der Pferde wurde bereits unter I. und I. 1. der vorliegenden Abwägung eingegangen. Auf die Alternativstandorte wurde bereits unter III. 2a der vorliegenden Abwägung eingegangen. Wiederholungen werden vermieden.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.

Die Ziffer 4.3 der Begründung wird entsprechend der Abwägung geändert bzw. um Erläuterungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

3.1.9 Stellungnahme Bürger 2, Schreiben vom 02.09.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Als direkter Anlieger mit meinem landwirtschaftlichen Betrieb, der „Baumschule ...“ bin ich unmittelbar von dem Bebauungsplan betroffen und widerspreche diesem daher in folgenden Punkten:

1. zu 5.6.1 Verkehrserschließung / über Gartenstraße:

Wie bereits bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mitgeteilt wurde, muss die Zufahrt zu unserem Betrieb über die Gartenstraße jederzeit für unsere Arbeiten, Kunden und unsere Lieferanten mit LKW bis zu 40 t und für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte auch mit Überbreite bis mindestens 3,50 m gewährleistet sein. Durch die geplante Erschließung der Bebauung über die bestehende Gartenstraße ändert sich das Verkehrsaufkommen erheblich. Die Gartenstraße ist ca. 4,48 m breit, an der engsten Stelle sogar nur 4,41 m und das im Kurvenbereich. Aus den Planunterlagen ist weder die bestehende Gartenstraße noch eine Änderung ersichtlich und nicht bemaßt. Ich fordere, die Gartenstraße entlang der neuen Bebauung auf eine durchgehende Breite von mindestens 6,00 m auszubauen. Bereits jetzt sind teilweise Behinderungen durch parkende Autos oder Lieferfahrzeuge vorhanden. Dies wird sich mit der geplanten Erweiterung verschlimmern. Bereits ein einzelnes Auto kann die Zufahrt zu unserem Betrieb für unsere Kunden und Lieferanten blockieren.

2. zu 5.6.3 Oberflächenwasser Beseitigung:

Es ist sicherzustellen, dass Oberflächenwasser und Niederschlagwasser nicht über benachbarte Grundstücke entwässert wird. Daher ist eine entsprechende Formulierung in den Bebauungsplan aufzunehmen, die bauliche oder geländemodellierende Maßnahmen vorschreiben, die das Abfließen des Wassers nur über die geplanten Entwässerungssysteme für Regen- und Oberflächenwasser gewährleisten.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 33

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.12.2021

Öffentlicher Teil

Ich bitte Sie meine konstruktiven Vorschläge für den Bebauungsplan „Badfeld“ zu berücksichtigen und entsprechend zu ändern.

Abwägung:

Zu 1 (Verkehrerschließung): Zwischenzeitlich wurde die Erschließungsplanung aktualisiert.

Die Gartenstraße wird in ihrer bestehenden Breite erhalten und um knapp 1,0 m verbreitert. Sie weist dann bis zur Einmündung des Wiesenweges eine Breite von knapp 7 m auf. Bis zur zweiten Einmündung der geplanten neuen Erschließungsstraße hat sie eine Breite von ca. 6 m. Der im vorderen Bereich vorhandene Gehweg wird abgesenkt bzw. überfahrbar umgesetzt. Die geplante neue 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 trotz dieser Vorkehrungen durch parkende Autos erschwert werden, werden entsprechende Beschilderungen (Parkraummanagement) angebracht.

Ziffer A 7 der Satzung und Ziffer 5.6.1 der Begründung werden ergänzt.

Zu 1 (Schallgutachten): Das Schallgutachten wurde aktualisiert und um eine Betrachtung des Gewerbelärms erweitert. Das aktualisierte Gutachten in der Fassung vom 12.10.2021 wird Anlage 1 zum Bebauungsplan. Die Festsetzung A10 und die Ziffern 4.3.4 und 5.9.1 der Begründung werden angepasst.

Zu 2 (Oberflächenwasserbeseitigung): Gemäß der Baugrunduntersuchung (Anlage zum Bebauungsplan) ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Westen des Plangebietes möglich. Im Osten des Plangebietes ist eine Versickerung auf Grund der Bodenbedingungen nicht bzw. höchstens teilweise möglich. Um die Gefahr einer Vernässung der östlich des Plangebietes vorhandenen Bestandsbebauung zu verhindern, wurden die Regenwasserkanäle unter der Maßgabe dimensioniert, dass eine Versickerung im Osten nicht möglich ist.

Das auf Grundlage des Baugrundgutachtens erstellte Erschließungskonzept sieht eine Entwässerung überwiegend im Trennsystem vor. Auf jedem einzelnen Privatgrundstück sind dezentrale Regenwasserspeicherschächte (Zisternen) mit einem Volumen von 7 m³ (3 m³ Brauchwasser, 4 m³ Retention) geplant. Darüber hinaus wird in der neuen Erschließungsstraße ein unterirdischer Regenrückhaltekanal mit Drosselung errichtet. Alternativ zur unterirdischen Regenrückhaltung könnte ein oberirdisches Becken auf Fl.Nr. 68 errichtet werden, sofern der Grund hierfür von der Gemeinde erworben werden kann.

Durch diese Retentionsmaßnahmen wird der Oberflächenabfluss im Plangebiet insgesamt gegenüber dem derzeitigen Zustand verringert. Derzeit findet ein ungehinderter Oberflächenabfluss statt. Zukünftig werden 3-jährige und 5-jährige Regenereignisse durch die neuen Entwässerungseinrichtungen abgefangen. Der Abfluss bei noch größeren Regenereignissen wird ebenfalls verringert, so dass die Auswirkungen durch hinzukommende Versiegelungen ausgeglichen werden.

Explizit wird darauf hingewiesen, dass die Parzellen 6, 7 und 8, die an das Grundstück des Einwenders angrenzen, das anfallende Oberflächenwasser nach Westen in Richtung der Erschließungsstraße abführen müssen.

Darüber hinaus wird die Festsetzung A 12.1 dahingehend angepasst, dass Einfriedungen mit Sockel gebaut werden können. Dies ermöglicht einen zusätzlichen Schutz vor abfließendem Niederschlagswasser.

Die festgesetzten Höhen des Erdgeschoss-Rohfußbodens werden an die aktualisierte Erschließungsplanung angepasst. Es ergeben sich Änderungen im Bereich von 0 bis +30 cm.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.

Die Ziffern A 3.3, A 7 und A 12.1 der Festsetzung werden angepasst. Die Ziffern 5.6.1 und 5.6.3 der Begründung werden ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

3.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit, und § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden, Kenntnis.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos billigt den 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 20.12.2021.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

4 **Bebauungsplan Einsbach "Am Weiherweg"**

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abberufen, siehe Beschluss zuvor.

4.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abberufen, siehe Beschluss zuvor.

4.2 Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abberufen, siehe Beschluss zuvor.

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

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abberufen, siehe Beschluss zuvor.

5.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abberufen, siehe Beschluss zuvor.

5.2 Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abberufen, siehe Beschluss zuvor.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 35

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 20.12.2021

Öffentlicher Teil

6 Informationen

Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Kneidl informiert den Gemeinderat über folgendes Thema:

Der Musikverein Einsbach e. V. erhält für das Jahr 2021, wie in den letzten beiden Jahren, einen Zuschuss in Höhe von 1.000,00 EUR.

Kein Beschluss erforderlich

gez.
Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

gez.
Csilla Keller-Theuermann
Schriftführer