



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Sulzemoos vom 21.01.2019

Öffentlicher Teil

Ort	Sulzemoos, Kirchstraße 3
Vorsitzender	Hainzinger, Gerhard
Schriftführer	Keller-Theuermann, Csilla
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.
Anwesend	Von den 15 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 14 anwesend. Hainzinger, Gerhard Kneidl, Johannes Schmid, Paul D Braun, Annegret Heinzinger, Elfriede Huber, Wolfgang Ketterl, Siegfried Kraut, Josef Schlatterer, Matthias Schmid jun., Michael Stumpferl, Johann Wallner, Andreas Winter, Markus Wohlmüt, Richard
	erscheint um 19.05 Uhr zur Sitzung verlässt die Sitzung um 19.55 Uhr
Es fehlen entschuldigt	Fried jun., Michael
	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 17.12.2018 wird ohne Einwand genehmigt.

1 Zuschussantrag der AWO Frauenhaus Dachau gGmbH für das Jahr 2019

Sachverhalt:

Den Gemeinderäten liegt der Zuschussantrag vom 04.01.2019 in Kopie vor. Herr Bürgermeister Hainzinger teilt mit, dass in den letzten beiden Jahren ein Zuschuss von jeweils 100,00 € gegeben wurde.

Beschluss:

Der AWO Frauenhaus Dachau gGmbH wird für das Jahr 2019 ein Zuschuss in Höhe von 100,00 € gewährt.

Abstimmungsergebnis: 12:1

2 Zuschussantrag der Friedensinsel Odelzhausen für das Jahr 2019

Sachverhalt:

Den Gemeinderäten liegt der Antrag auf Zuschuss zur Jugendarbeit der Friedensinsel Odelzhausen vom 08.01.2019 in Kopie vor.

Herr Bürgermeister Hainzinger teilt mit, dass in den letzten beiden Jahren jeweils ein Zuschuss in Höhe von 250,00 € gewährt wurde.

Beschluss:

Der Friedensinsel Odelzhausen wird ein Zuschuss von 250,00 € für das Jahr 2019 gewährt.

Abstimmungsergebnis: 13:0

3 Bebauungsplan "Wiedenzhausen Süd"

3.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.11.2018 - 21.12.2018 statt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Autobahndirektion Südbayern
Evangelische Kirche
Kreisheimatpfleger
Landesamt für Denkmalpflege
Landesbund für Vogelschutz
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
Gemeinde Odelzhausen
Gemeinde Maisach

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

Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck
Deutsche Bahn AG
Katholische Kirche, Erzbischöfliches Ordinariat München
Regierung von Oberbayern

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 3

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde
Sulzemoos vom 21.01.2019

Öffentlicher Teil

Regionaler Planungsverband
Staatliche Bauamt Freising
Gemeinde Bergkirchen
Gemeinde Egenhofen
Gemeinde Erdweg
Gemeinde Schwabhausen

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass o. g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Bedenken, Einwände oder Hinweise zu den gegenständlichen Planungen vorbringen bzw. deren Belange durch die Planungen nicht berührt sind.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.1 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 17.12.2018

Sachverhalt:

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 Rechtsgrundlagen

Planzeichnung:

Bei den Grundstücken mit der Nummer B1.2 und B1.3 fehlt die Angabe E oder ED. Um Ergänzung wird gebeten.

Auf dem Grundstück B2.1 sind die im Norden gelegenen offenen Stellplätze bzw. Garagen/Stellplätze grün hinterlegt. Ein entsprechendes Planzeichen konnte nicht gefunden werden. Sollte es sich um eine besondere Art eines Stellplatzes handeln, wird um Ergänzung des entsprechenden Planzeichens gebeten. Ansonsten sollte die Planzeichnung korrigiert werden.

Grundsätzlich wird um Ergänzung der Flurstücksnummern gebeten.

Es wird empfohlen, auch das Grundstück Fl. Nr. 44/3 in den Bebauungsplan-umgriff aufzunehmen. Es könnte dann klar geregelt werden, wie das Grundstück bebaut werden darf.

Festsetzungen:

Punkt 3.1: Es wird auf das Urteil des BayVGH (13.04.2006 – 1 N 04.3519) verwiesen, das einen Bebauungsplan für unwirksam erklärte, u. a. weil die Festsetzung der absoluten Werte für die Grundfläche nur für „Hauptgebäude“ gelten sollte und die sonst zulässige Grundfläche damit nicht bestimmt war. Deswegen könne die Anrechnungsregel von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht vollzogen werden, was eine Unwirksamkeit der Regelung zur Folge habe.

Es wird deshalb empfohlen, neben der beschränkenden Regelung für Hauptgebäude eine absolute Grundfläche für bauliche Anlagen oder eine GRZ für bauliche Anlagen (z.B. 0,3 oder 0,4) anzugeben.

Punkt 4.6: Diese Festsetzung ist nicht durch § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gedeckt. Die Zahl der Wohnungen kann nur für Wohngebäude festgesetzt werden. Um Korrektur der Festsetzung wird gebeten.

Begründung:

Auch bei einem Verfahren gem. § 13 b BauGB gilt, dass die Gemeinde bei der Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen die Notwendigkeit der Umwandlung begründen und insbesondere Ermittlungen zu Innenentwicklungspotentialen durchführen soll. Der Verweis auf die Erhebung von Baurechtspotentialen in der 21. FNP-Änderung ist 5 Jahre alt. Ein Teil dieser Potentiale wurde bereits bebaut. Die damalige Erhebung sollte auf einen aktuellen Stand gebracht werden. Weiter wird der Gemeinde dringend empfohlen, die besondere Begründungspflicht gem. § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu beachten. Die Gemeinde muss sich also in jedem Fall über die vorhandenen Innen-

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde
Sulzemoos vom 21.01.2019

Öffentlicher Teil

entwicklungspotenziale klar werden und eine tragfähige Begründung für eine erforderliche Außenentwicklung liefern (OVG RhPf. Urt. V. 23.01.2013 – 8 C 10946/12). Um Ergänzung wird gebeten.

Abwägung:

Die Planzeichnung wird mit der Angabe E oder ED bei den Grundstücken mit der Nummer B1.2 und B1.3 und mit den Flurstücksnummern bei allen Grundstücken ergänzt bzw. die offenen Stellplätze werden nicht mehr grün hinterlegt.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 44/3 wurde bereits vom Eigentümer überplant. Hierfür liegt ein genehmigter Vorbescheidsantrag vor, sodass eine Aufnahme in den Bebauungsplanumgriff zur Klärung des möglichen Baurechts nicht erforderlich ist.

Festsetzung 3.1: Der Anregung zur Festsetzung Punkt 3.1 wird nachgekommen. Für jedes Grundstück wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) anstatt der maximalen Grundfläche (GR) für nur Hauptgebäude festgesetzt. Die bisher festgesetzte maximale GR pro Bauraum wird entsprechend auf eine GRZ umgerechnet.

Festsetzung 4.6: Der Anregung wird nachgekommen. Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. Beim Reihen- oder Mehrfamilienhaus sind 5 Wohneinheiten zulässig.

Zu Begründung: Die Begründung des Bebauungsplanes soll überarbeitet werden. Die besondere Begründungspflicht gem. § 1 a Abs. 2 S. 4 BauGB wird beachtet. Die Erforderlichkeit der Außenentwicklung wird in der Begründung ausführlich dargelegt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan gemäß der Abwägung zu ändern.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.2 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation, Schreiben vom 17.12.2018

Sachverhalt:

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

Allgemein:

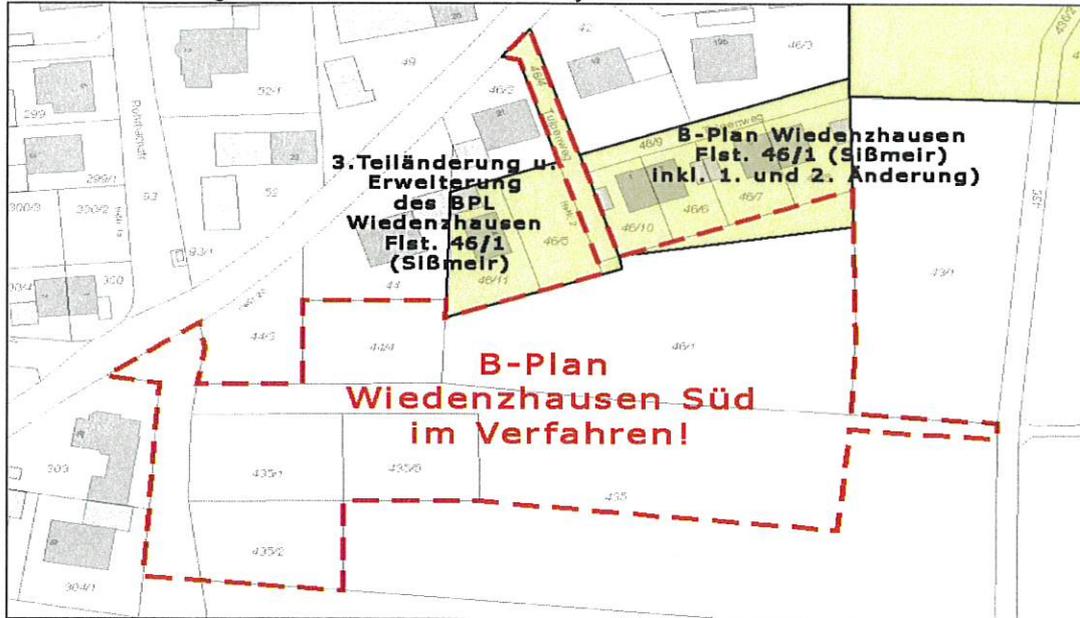
Mit dem Bebauungsplan „Wiedenzhausen Süd“ wurde auch ein Teilbereich des B-Plans „Wiedenzhausen Fl. Nr. 46/1 (Sißmeir) inkl. der Änderungen 1-3 überplant (siehe Abb. 1).

Grenzt ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan an einen rechtskräftigen Bebauungsplan an, ist eine Überschneidung möglich, wenn der Inhalt des alten Bebauungsplans durch die Festsetzungen des neuen Plans auf den Überschneidungsflächen ersetzt werden soll. In diesen Fällen bedarf es einer klarstellenden Festsetzung zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen, die konkret oder allgemein gefasst sein kann:

- > Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am ... in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. ... außer Kraft.

Gemeinde Sulzemoos

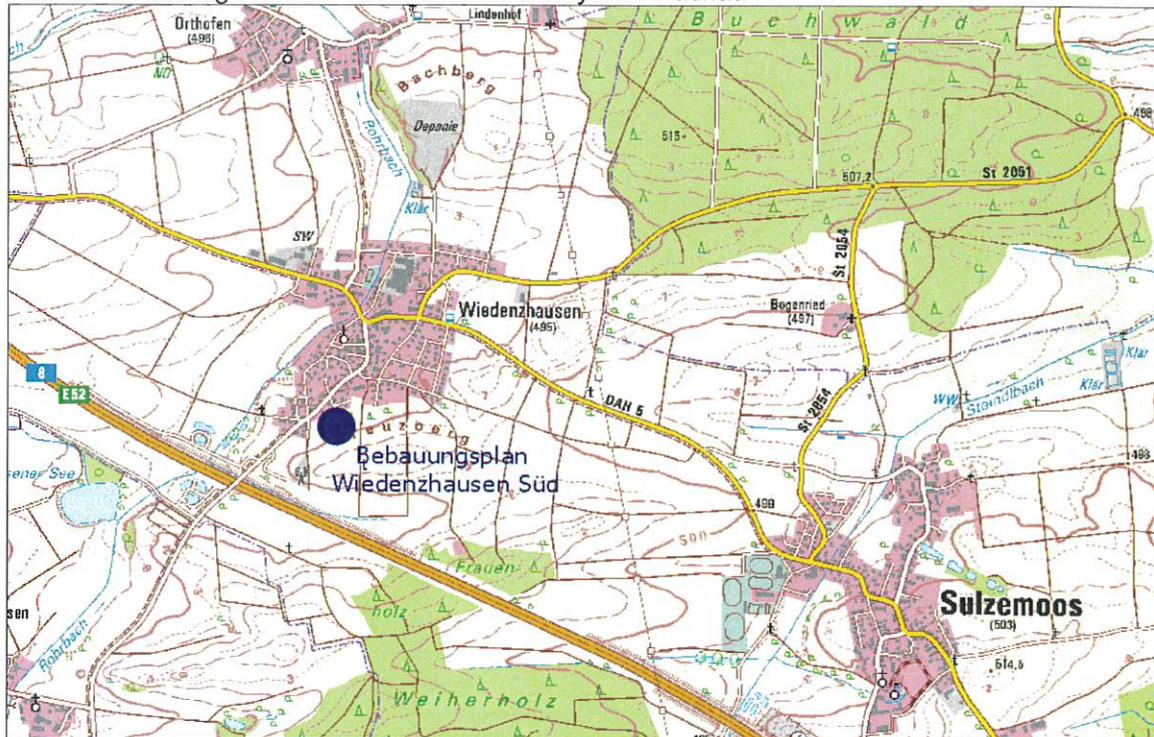
Abb. 1: Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Die Abbildung einer Übersichtskarte auf der Plantitelseite hat sich sehr gut bewährt. Ideal wäre, wenn die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet aus der Übersichtskarte hervorgehen würde (siehe Abb. 2). Vor allem für Ortsunkundige wird dadurch eine schnelle Orientierung gewährleistet.

Abb. 2: Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

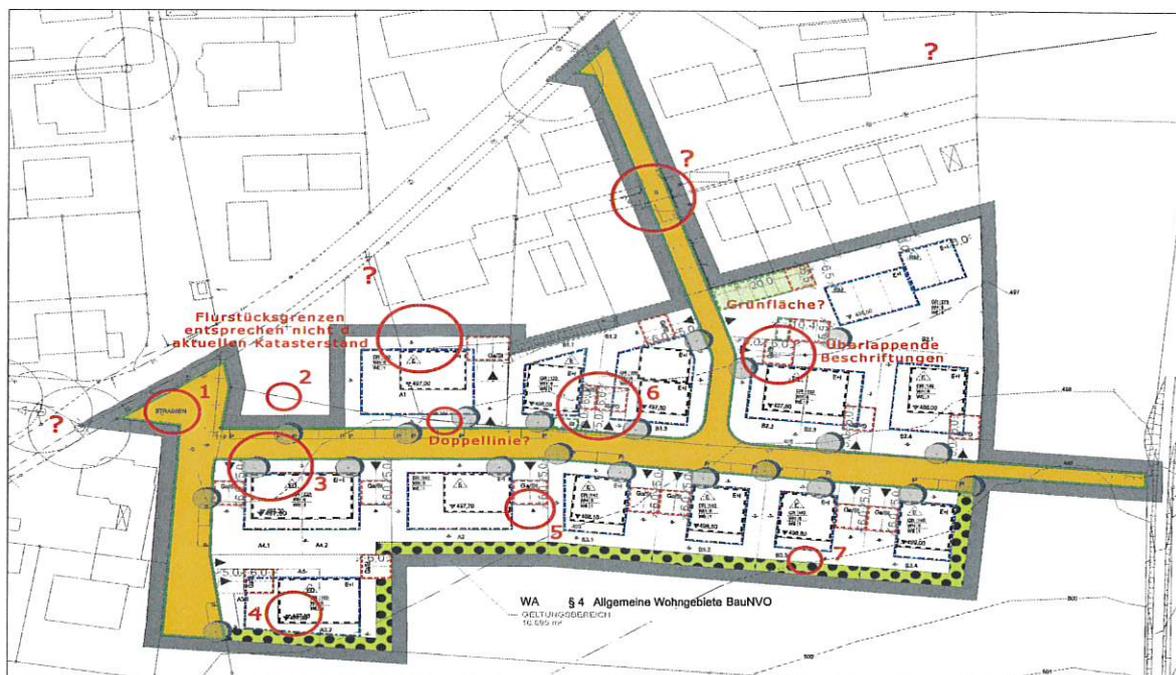
Planzeichnung:

Es wird gebeten folgende Korrekturen vorzunehmen (siehe hierzu Abb. 3):

1. Die Bezeichnung „Strassen“ ist zu entfernen. Dafür sind in der Planzeichnung sämtliche Straßenbezeichnungen zu dokumentieren (Dorfstraße, Tulpenweg, etc.)

- Die verwendete Kartengrundlage entspricht nicht dem aktuellen Katasterstand. Als Planunterlage ist bitte die aktuellste DFK zu verwenden (siehe hierzu auch Abb. 4).
- Um Missverständnisse zu vermeiden, ist auf eine einheitliche Bemaßung zu achten (Schriftgröße, Ausrichtung rechtwinklig zu den Bezugslinien).
- Die doppelte Darstellung der festgelegten Höhenkoten auf den Flurstücken 435/1 und 435/2 ist bitte zu korrigieren.
- Der Abstand des Bauraumes A2 zur östlichen Grenze entspricht 7 m. Bitte um Korrektur der Maßzahl.
- Eine Überlappung von Texten und Zahlenangaben mit anderen Planelementen ist zu vermeiden. Diese sind in der **gesamten** Planzeichnung so zu positionieren, dass in jedem Fall die Lesbarkeit nicht behindert wird.
- Die Beschriftung der Höhenlinie wird durch die Ortsrandeingrünung überdeckt.

Abb. 3 Entwurf B-Plan Wiedenzhausen Süd, Fassung v. 23.07.2018



Zeichnerische Darstellungen sollten in der Planzeichnung eindeutig zu bestimmen sein. Eine Unterscheidung zwischen Höhenlinien und Flurstücksgrenzen fällt aufgrund der gleichen Strichstärke und Farbe äußerst schwer. Bitte eine differenziertere Darstellung wählen.

Generell wirkt die Kartengrundlage verwirrend. Die Darstellung der Symbole für Bauteile, Netzpunkte oder sonstiger Linien sind störend und beeinträchtigen die Lesbarkeit. Eine Unterscheidung von Wohn- und Nebengebäuden ist nicht gegeben. Eine Zuordnung zu den in der Festsetzung und der Begründung beschriebenen Flurstücken ist im Plan durch fehlende Flurstücknummern ebenfalls nicht möglich.

Es wird empfohlen folgende Ergänzungen vorzunehmen:

- Beschriftung der Flurstücks- und Hausnummern
- farbliche Unterscheidung von Haupt- und Nebengebäuden
- Straßenbezeichnungen

Abwägung:

Zu Allgemein

Der Klarstellung zur Überlagerung von Festsetzungen verschiedener Bebauungspläne wird wie vorgeschlagen nachgekommen.

Eine Übersichtskarte wird zur besseren Orientierung auf der Titelseite verwendet.

Zu Planzeichnung:

1. Die Straßenbezeichnungen werden aus der amtlichen Flurkarte übernommen. Die allgemeine Bezeichnung „Strassen“ wird entfernt.
2. Derzeit kann aufgrund der Umstellung des Koordinatensystems nur die digitale Flurkarte von September 2018 verwendet werden.
3. Die Bemaßung wird vereinheitlicht.
4. Die doppelte Darstellung wird korrigiert.
5. Der Abstand der Baugrenze zur östlichen Grundstücksgrenze soll 6 m betragen. Der Bauraum wird entsprechend korrigiert.
6. Der Anregung wird nachgekommen und die Planzeichnung überarbeitet.
7. Die Beschriftung der Höhenlinie wird korrigiert.

Die allgemeinen Hinweise zur zeichnerischen Darstellung werden beachtet. Der Quellennachweis der Geobasisdaten wird ergänzt.

In der Legende der Planzeichnung und in der textlichen Festsetzung werden folgende Ergänzungen aufgenommen:

Böschungskante
Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Die Grünfläche auf Fl.-Nr. 46/1 ist vermeintlich die Festsetzung für die Stellplätze. Die Stellplätze werden mit einer grünen Stichlinie ohne grüner Hinterlegung dargestellt.

Um Verwechslungen zu vermeiden, wird die Bezeichnung „Grundstücksnummer“ durch „Parzellennummer“ ersetzt.

Zu Begründung

Punkt 2 S. 3 der Begründung wird wie vorgeschlagen korrigiert.

In der Planzeichnung wird die aktuelle digitale Flurkarte mit Flurnummern dargestellt, sodass auf eine nochmalige Darstellung in der Begründung verzichtet werden kann.

Beschluss:

Die Planzeichnung inkl. Legende, die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden, wie in der Abwägung beschrieben, geändert.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.3 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 17.12.2018

Sachverhalt:

Einwendungen

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

Aufgrund eingegangener Hinweise und der vor Ort vorgefundenen Strukturen besteht der begründete Verdacht, dass sich im Geltungsbereich ein Zauneidechsen Vorkommen (FFH-RL Anhang IV) befindet. Um festzustellen, ob die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote der späteren Verwirklichung des Bauleitplans entgegenstehen und wenn ja, ob Ausnahmen bzw. Befreiungen möglich sind, muss im Bauleitplanverfahren eine Ermittlung und Bestandsaufnahme der ggf. im Planbereich vorhandenen Zauneidechsen vorgenommen werden, die eine prognostische Bewertung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ermöglicht.

Rechtsgrundlagen

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und § 44 Abs. 5 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Durchführung o. g. Bestandsaufnahme im Zeitraum Mitte April bis Mitte September,
Umplanung unter Aussparung der potentiellen Zauneidechsenlebensräume, um eventuelle Verbotstatbestände zu vermeiden, oder
Beibehaltung der Planung mit Worst-Case Schätzung der Population unter Festsetzung der erforderlichen CEF-Maßnahmen

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

An der Ostgrenze des Geltungsbereichs befindet sich eine Hecke aus Wildsträuchern und 2 alten Eichen. Diese sind als Biotopbäume zu werten und enthalten mit hoher Wahrscheinlichkeit Baumhöhlen. Die festgesetzten Baugrenzen befinden sich innerhalb des Kronentraufbereichs der südlichen, größten Eiche, so dass davon auszugehen ist, dass entweder eine Fällung im Zuge der Baufeldfreimachung erfolgt, oder durch Abgrabungen die Hauptwurzeln gekappt werden, was zum Absterben der Eiche führen würde. Im Sinne der Vermeidung von Eingriffen, empfehlen wir grundsätzlich die gesamte Heckenstruktur zu erhalten, insbesondere jedoch die beiden Eichen. Trotz ihrer Randlage sollten diese als zu erhaltend in die Festsetzungen aufgenommen werden. Voraussetzung dafür wäre eine Verlegung des Baufelds B2.4, sowie der zugehörigen Garage.

Für die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahmen entsprechende Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 durchzuführen.

Sollte weder eine Umplanung noch Festsetzungen zum Erhalt und Schutz der Bäume in Erwägung gezogen werden, sind diese in die artenschutzrechtliche Ermittlung und Bestandsaufnahme (siehe Punkt 3) einzubeziehen. Hierbei wären insbesondere die FFH-RL Anhang IV Fledermäuse zu untersuchen.

Die vorgesehene Breite von 3 Metern für die Ortsrandeingrünung ist zu gering, um eine wirksame Einbindung in die Landschaft zu ermöglichen. Für die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung sind mindestens 5 Meter Breite erforderlich. Baumpflanzungen sowie Sträucher und Hecken über 2 Meter sind bereits aufgrund der Abstandsregelungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auszuschießen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine einfache Strauchreihe unter 2 Meter Höhe als Eingrünung und Trennung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ökologisch nicht sinnvoll, bspw. genügt diese nicht, um die privaten Gärten vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln aus der Landwirtschaft zu schützen. Desweiteren zeigt die Erfahrung, dass die Umsetzung von Eingrünungen auf privaten Grundstücken regelmäßig nicht ausreichend umgesetzt wird. Zumindest sollte ein Pflanzgebot von standortgerechten heimischen Pflanzen in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB, § 1a Abs.3 BauGB

Grenzen der Abwägung

§ 1 Abs.7 BauGB

Gemeinde Sulzemoos

Abwägung:

Zu Einwendungen:

Den Hinweisen auf ein Zauneidechsenvorkommen wurde bereits 2018 nachgegangen. Nach ausreichender Besichtigung konnte keine Population vorgefunden werden. Der Verdacht auf zu schützende Arten konnte nicht nachgewiesen werden. Eine weitere Bestandsaufnahme ist unbegründet. Die Planung wird beibehalten. Wenn im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang die Zauneidechsen nachgewiesen werden, werden die erforderlichen CEF-Maßnahmen auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.-Nr. 306 vorgesehen. Durch einen Biologen werden geeignete Maßnahmen ergriffen, um sie dort anzusiedeln.

Zu Hinweisen:

1. Die Erhaltung der zwei Eichen und der Wildsträucher ist aufgrund ihrer Lage im Grundstücksgrenzbereich und der unterschiedlichen Eigentümerinteressen nicht möglich. Eine Verlegung des Baufeldes der Parzelle B2.4 und der zugehörigen Garage würde dazu führen, dass diese Parzelle nicht mehr bebaut werden kann. Die Krone der südlichen Eiche ragt soweit in die Parzelle B2.4 hinein, dass eine sinnvolle Bebauung nicht möglich ist, wenn der Kronenbereich frei gehalten wird. Da höchstwahrscheinlich die zwei Eichen auf Dauer nicht erhalten werden können, sollen zwei Eichen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 306 nördlich der vorhandenen Bäume als Ersatz gepflanzt werden. Der breite Grünstreifen entlang des Feldweges ist im öffentlichen Besitz, sodass auf lange Sicht die neuen Pflanzungen Bestand haben werden. Der erforderliche Grenzabstand von 4 m zur landwirtschaftlichen Nutzfläche kann problemlos eingehalten werden.
2. Die Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 3 m wurde als Fläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Die Stellungnahme schlägt einen Pflanzstreifen von 5 m mit standortgerechten heimische Pflanzen vor. Um Sträucher und Bäume mit einer Höhe über 2 m pflanzen zu können, die einen Grenzabstand von 2 m benötigen, wird eine Fläche mit einer Breite von mindestens 4 m erforderlich. Deshalb soll die Ortsrandeingrünung auf 4 m verbreitert werden und infolge dessen der Bauraum der Parzellen A3.2 und B3.4 angepasst werden. Der Garagenbauraum der Parzelle A3.2 soll um 4 m nach Westen verschoben werden. Um den fehlenden Meter der Parzelle B3.4 ausgleichen zu können, wird die Parzelle B3.1 um einen Meter verschmälert.
Zudem soll die Festsetzung Ziffer 7.1 um das Wort „heimische“ ergänzt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt auf ein Gutachten zur Bestandsaufnahme zu verzichten, da die eingegangenen Hinweise auf das Vorhandensein von Zauneidechsen durch eingehende Besichtigung nicht bestätigt werden konnte. Die CEF-Maßnahme wird auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.-Nr. 306 vorgesehen und durch einen Biologen werden geeignete Maßnahmen ergriffen, sollten Zauneidechsen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet nachgewiesen werden.

Die vorhandene Wildhecke und die 2 alten Eichen auf dem Nachbargrundstück werden nicht als zu erhaltende Gehölze festgesetzt. Die Bauräume der Bauparzelle B2.4 bleiben unverändert. Deswegen wird eine Ersatzbepflanzung mit zwei Eichen auf dem kommunalen Grundstück Fl.-Nr. 306, Gemarkung Wiedenzhausen, durchgeführt.

Die Ortsrandeingrünung wird gemäß Abwägung auf durchgehend 4 m erweitert, um ihre Wirksamkeit zu gewährleisten.

Abstimmungsergebnis: 14:0

- 3.1.4 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 17.12.2018

Sachverhalt:

Einwendungen

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

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 11

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde
Sulzemoos vom 21.01.2019

Öffentlicher Teil

Das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) ist Lärmimmissionen der BAB A8 ausgesetzt, deren Höhe und Ausdehnung innerhalb des Baugebiets mit unseren Mitteln nicht abgeschätzt werden können. Dass an den der Autobahn zugewandten Fassaden Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV für WA nachts vorliegen werden, ist aber durch unsere Vorprüfungen zu erwarten.

Rechtsgrundlagen

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der 16. BImSchV

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

In einem schalltechnischen Gutachten ist zu berechnen, welche Lärmwerte an welchen Fassaden zu erwarten sind. In diesem sind auch Abhilfemaßnahmen gegen den auftreffenden Lärm aufzuzeigen.

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

Lärmschutz:

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens bitten wir, in die Begründung mit einzuarbeiten.

Betriebsbereich:

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

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

Rechtsgrundlagen:

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

Abwägung:

Wegen der Nähe zur Autobahn wird gemäß Einwendung ein Schalltechnisches Gutachten erstellt und die Ergebnisse des Gutachtens in die Begründung und ggf. in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Die Stellungnahme empfiehlt einen Hinweis bezüglich eines Betriebsbereiches gem. § 3 Nr. 5 a BImSchG in die Begründung aufzunehmen. Da im Umkreis zum Plangebiet kein solcher Betriebsbereich vorhanden ist, sind auch keine Auswirkungen daraus zu erwarten, sodass ein Hinweis hierauf überflüssig erscheint. Der Bebauungsplan soll allgemeinverständlich und auch für die Bürger und Bauherren lesbar gestaltet werden. Solche Hinweise erschweren die Verständlichkeit der Satzung. Die Gemeinde will auf Erschwernisse verzichten.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt ein Schalltechnisches Gutachten zu erstellen, um die Lärmauswirkungen der BAB A8 aufzuzeigen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in dem Bebauungsplan aufgenommen. Auf die Aufnahme des Hinweises wegen des Betriebsbereiches gem. § 3 Nr. 5 a BImSchG wird wegen der leichteren Verständlichkeit des Bebauungsplanes verzichtet.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.5 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 17.12.2018

Sachverhalt:

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

1. **Straßen müssen für das Befahren mit Sammelfahrzeugen (Schwerlastverkehr bis 26 Tonnen) zu den Abfallbehälterstandplätzen geeignet und jederzeit befahrbar sein (bei Straßen ohne Begegnungsverkehr = Breite 3,55 m bei gerader Streckenführung – im Kurvenbereich 5,50 m, Straßen mit Begegnungsverkehr= 4,75 m, Durchfahrtshöhe 4,00 m). Bei geneigtem Gelände muss eine ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben sein.**
2. Gem. § 16 Nr. 1 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C27) darf Müll in Straßen, **die nach dem 01.10.1979 errichtet wurden**, nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein **Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.**
3. Lt. Durchführungsanweisung zu § 16 Nr. 1 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C27) muss bei **Sackgassen eine Wendemöglichkeit** bestehen (z. B. Wendekreis mit 22 m Mindestdurchmesser, Wendeschleife mit 25 m, Wendehammer mit ein- bis zweimaligem Zurückstoßen). Straßen bei denen ein Wenden der Sammelfahrzeuge nicht möglich ist, dürfen nicht befahren werden und gelten als unbefahrbar.
4. Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Mülltonnen am Abfuhrtag zur Leerung zu einer vom Landkreis oder seinem Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer **mit dem Sammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche** (hier) liegt. Bei der Planung sind Sammelstellen an den öffentlichen Verkehrsflächen für die Müllbehältnisse zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Erschließungsplanung wird die fachlichen Vorgaben berücksichtigen.

Bei den Parzellen mit den Nummern B2.3, B2.4, B3.3 und B3.4 ist die Abholung ohne Rückwärtsfahren nicht gewährleistet. Die Mülltonnen von diesen Grundstücken müssen am Entleerungstag auf Höhe der Parzelle B3.2 aufgestellt werden. Ein Hinweis diesbezüglich wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird beachtet und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis gemäß Abwägung wird in dem Bebauungsplan eingearbeitet.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.6 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion Dachau, Schreiben vom 20.11.2018

Sachverhalt:

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.

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

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Löschwasserversorgung

Rechtliche Vorgaben:

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

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

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

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

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.

Hinweis:

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Gewerbetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen, die aufgrund der Betriebsgröße und art- und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe bzw. sonstiger Gegebenheiten einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechen auszurüsten. (Art. 1 BayFwG)

Beschluss:

Die Kapazität der Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und ggf. erweitert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.7 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 10.12.2018

Sachverhalt:

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

1. Grundwasser

Nach unseren Erkenntnissen ist mit Grundwasser ca. 8 m unter der Geländeoberkante zu rechnen.

2. Baugrunderkundung

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

3. Wild abfließendes Wasser

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

Damit Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wegen der Hanglage nicht ins Gebäude laufen kann, sind die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau festzusetzen. Daher sollte zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über Straßenoberkante bzw. über Gelände festgesetzt werden. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.

4. Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Wir weisen darauf hin, dass für die Beurteilung der Sickerfähigkeit und für die Bemessung der Versickerungsanlagen ein geotechnisches Gutachten benötigt wird. Falls auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Nachweis durch Bodengutachten), darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen über eine ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtung gedrosselt in ein Oberflächenflächengewässer eingeleitet werden.

Vorrangig ist Niederschlagswasser über Flächen oder Mulden zu versickern. Der notwendige Flächenbedarf ist bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Flächen und Mulden für die Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser sind dauerhaft freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen. Das Versickern von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) und der Schachtsohle ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden kann.

Die Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser müssen den Regeln der Technik entsprechend geplant, gebaut und unterhalten werden. Hierzu wird auf das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ verwiesen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Dachau. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

Abwägung:

In der geplanten, von West nach Ost verlaufenden Erschließungsstraße wurde vor Jahren vom Wasserzweckverband eine Verbundleitung verlegt. Aus dieser Baumaßnahme liegen die Erkenntnisse zur Beschaffenheit der Bodenschichten bereits vor.

Die Baugrunderkundung von damals ergab, dass unverschmutztes Niederschlagswasser nicht versickert werden kann.

Im Zuge der Erneuerung des Regenwasserkanals in der Dorfstraße war diese Problematik bekannt. Der Regenwasserkanal wurde so geplant und umgesetzt, dass die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet aufgenommen werden kann.

Das Entwässerungskonzept des Plangebiets sieht vor, Schmutz- und Niederschlagswasser im Trennsystem zu entwässern. Es wurde angedacht, in der 8 m breiten Erschließungsstraße einen Regenwasserkanal, teilweise als Stauraumkanal, zu errichten. Hierdurch wird die schadlose Ableitung der versiegelten Flächen gewährleistet.

Durch planerische Festsetzungen wurden Vorkehrungen zum Schutz des Planungsgebietes gegen wild abfließendes Wasser getroffen. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung ist als Wall mit einer Höhe von 0,5 m so auszubilden, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser aufs Baugebiet trifft. Allerdings müssen diese Ortsrandeingrünung und der Wall lückenlos gestaltet werden. Deshalb wird die Garage der Parzelle A3.2 um die Breite der Ortsrandeingrünung nach Westen verschoben.

Um die zukünftigen Gebäude des Plangebiets vom eindringenden Niederschlagswasser aufgrund der Hanglage zu schützen, wird ein Hinweis in dem Bebauungsplan aufgenommen:

„Die Oberfläche der einzelnen Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Hangwasser in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Sie müssen höher als das umgebende Gelände liegen.“

Beschluss:

Es wird beschlossen, die Planung insofern zu ändern, dass die Garage der Parzelle A3.2 um die Breite der Ortsrandeingrünung nach Westen verschoben wird. Außerdem wird der Hinweis zur Höhengestaltung der Grundstücke in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.8 Stellungnahme Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach vom 20.12.2018

Sachverhalt:

Der Zweckverband hat gegen die bauleitplanerische Maßnahme keine Bedenken.

Die entstehenden Bauparzellen werden durch den Zweckverband zur gegebenen Zeit mit einer neu zu erstellenden DN 100 Leitung mit Trinkwasser erschlossen. Hierzu wurde bereits beim Ausbau der Dorfstraße ein Abzweig erstellt, welcher derzeit beim Westende der neu zu errichtenden Straße endet. Von dort aus wird dann eine neue Hauptleitung Richtung Osten verlegt. In diesem Zusammenhang ist auch ein Zusammenschluss mit der bestehenden Leitung im Tulpenweg angedacht.

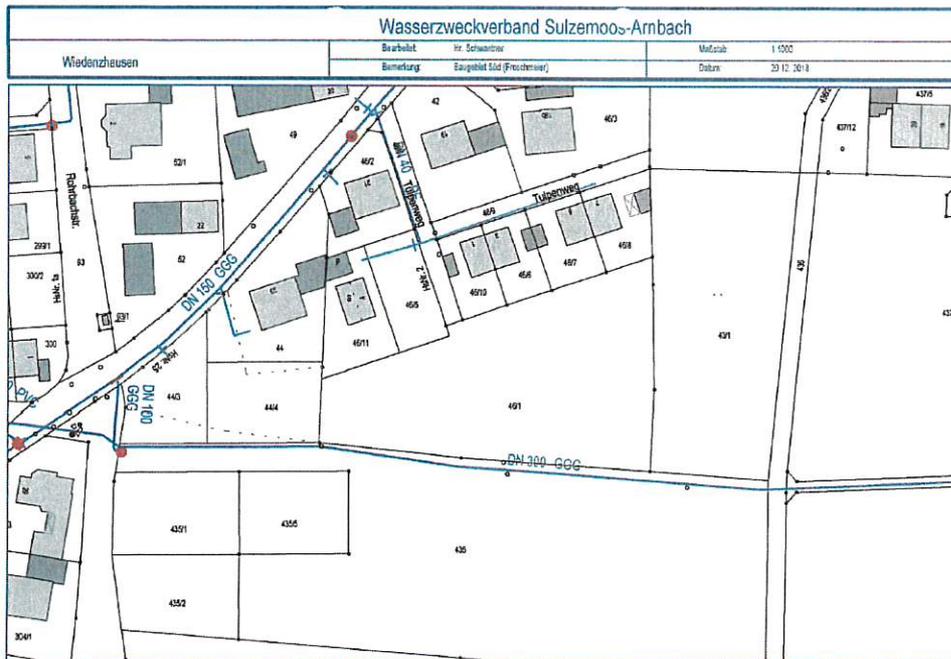
Hinweisen möchten wir noch auf unsere DN 300 Verbundleitung, die von Wiedenzhausen nach Odelzhausen führt und das geplante Baugebiet komplett von Osten nach Westen quert. Nach unseren Feststellungen verläuft diese Bestandsleitung beim derzeitigen Planungsstand am Nordende der öffentlichen Straße, was für uns kein Problem darstellt, es dürften lediglich darüber keine Anpflanzungen (Bäume) erfolgen.

Es handelt sich um eine Verbundleitung die der Versorgung von Odelzhausen dient, an der keine Hausanschlüsse angebracht werden.

Anregen möchten wir, die bestehende Verbundleitung in die Planungsunterlagen aufzunehmen, damit diese bekannt ist und nicht beschädigt wird.

Um eine optimierende Koordinierung unserer Erschließungsarbeiten sicherzustellen, bitten wir um weitere enge Einbindung in das weitere Verfahren, speziell um Einladung zu Besprechungen, Sparten- und Startgesprächen usw. Besten Dank.

Zur Verdeutlichung der Lage unserer derzeitigen Bestandsleitungen im Planungsbereich legen wir einen Leitungsplan bei.



Die Leistungsangabe ist unverbindlich, bei Tiefbauarbeiten ist die Lage der Wasserleitung durch Suchschlitze zu ermitteln.

Abwägung:

Die Angaben zu der Erschließung des Baugebietes werden zur Kenntnis genommen und die Hinweise bei der Erschließungsplanung und der Ausführung berücksichtigt.

Der geplante nördliche Parkstreifen mit straßenbegleitenden Bäumen liegt über der vorhandenen Verbundleitung nach Odelzhausen, sodass diese Anlagen auf die Südseite der Erschließungsstraße verlegt werden müssen.

Beschluss:

Der nördliche Parkstreifen inklusive Straßenbegleitbäume werden auf die Südseite verschoben, um die Kollision mit der Wasserleitung zu vermeiden. Die Hinweise zur Erschließungsmaßnahme werden zur gegebenen Zeit berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.9 Stellungnahme Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 10.12.2018

Sachverhalt:

Dem Luftbild zur Folge liegt das Plangebiet - Fl.-Nr. 435/2 - keine 250 m nördlich der Bundesautobahn A8 / E52, nicht 4 km. Wir weisen deshalb darauf hin, dass die Realisierung der dargelegten Planvorhaben in keiner Weise zu einer Beeinträchtigung des Straßenverkehrs auf der BAB A 8 führen darf.

Sonstige ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sprächen, sind nicht zu erkennen.

Abwägung:

Welche Beeinträchtigungen durch das Baugebiet auf den Straßenverkehr der Autobahn A8 ausgelöst werden können, ist nicht nachvollziehbar.

Vermutlich meint man Immissionsauswirkungen auf das Plangebiet ausgehend vom Straßenverkehr der A8. Um die Lärmimmissionen der BAB A8 und ihre Einwirkungen auf das Plangebiet abschätzen zu können, wird ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Siehe hierzu die Stellungnahme des Land-

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 17

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde
Sulzemoos vom 21.01.2019

Öffentlicher Teil

ratsamtes Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz und den dazu erfolgten Beschluss des Gemeinderates.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahme des Landratsamtes Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz und den dazu gefassten Beschluss wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.10 Stellungnahme Handwerkskammer München und Oberbayern vom 14.12.2018

Sachverhalt:

Auf insgesamt 17 Parzellen sollen am südlichen Ortsrand von Wiedenzhausen Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus errichtet werden, für die der vorliegende Bebauungsplan die planerische Grundlage schaffen soll. Laut Begründung ist der Bereich nördlich an das Plangebiet angrenzend im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Auch wenn sie durch Planungen, die unmittelbar an ausgewiesene Wohngebiete grenzen, im Planbereich durch die geplante Neuausweisung keine direkten Betroffenheiten für die Handwerks- und Gewerbebetriebe ergeben sollten, bitten wir Sie, den prägenden dörflichen Charakter vor Ort entsprechend auch langfristig sicherzustellen, dass der Ortsteil im unbepflanzten Innenbereich und in den Mischbauflächen und untergeordnet auch in den Wohnbauflächen nicht nur planerisch sondern auch in der praktischen Umsetzung in seiner typischen Eigenart für die Landwirtschaft, das Wohnen und Handwerk / Gewerbe gleichermaßen im Sinne einer Gleichwertigkeit und einer Gleichgewichtigkeit der Nutzungsarten weiterentwickelt wird und Gewerbenutzung - insbesondere die zahlreichen (nach unseren Informationen 40) im Ortsteil ansässigen kleinen und mittelständischen Handwerksbetriebe - auch zukünftig nicht zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Erweiterungsmöglichkeiten zurückstehen müssen.

Abwägung:

Das Planungsgebiet grenzt an allen Seiten an Allgemeines Wohngebiet an, sodass von ihm ausgehend keine Beeinträchtigungen von Handwerk- und Gewerbe zu erwarten sind. In unmittelbarer Nachbarschaft sind keine gewerblichen oder handwerklichen Einrichtungen vorhanden, die in ihrem Bestand und Erweiterungsmöglichkeiten beschränkt würden.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.11 Stellungnahme Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 27.11.2018

Sachverhalt:

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Ortsobmann des BBV bitten wir darum, die Hinweise im Bebauungsplan zu den zu erwartenden Immissionen zu konkretisieren. Wir schlagen untenstehenden Text vor, mit der Bitte um Verwendung im Bebauungsplan.

„Bebauer, Erwerber und Bewohner der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier auf die Lärmbelastigung durch Tierhaltung und Fahrverkehr von landwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr oder vor

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 18

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde
Sulzemoos vom 21.01.2019

Öffentlicher Teil

6:00 Uhr durch erntebedingten Fahrverkehr (wie etwa bei Getreide-, Silage- oder Zuckerrübenerte) oder sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden.“

Abwägung:

Ein Hinweis auf die Einwirkungen durch die Landwirtschaft ist im Bebauungsplan unter Hinweise Nr. 7 vorhanden. Der Hinweis wird insofern präzisiert, dass nicht nur abends, sondern auch zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Außerdem sind diese unentgeltlich zu dulden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Hinweis Nr. 7 im Bebauungsplan, wie in der Abwägung beschrieben, zu präzisieren.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.12 Stellungnahme Bund Naturschutz, Schreiben vom 24.08.2018 und 06.12.2018

Sachverhalt:

Schreiben vom 24.08.2018

Wie ich erfahren habe, plant die Gemeinde Sulzemoos in Wiedenzhausen im Bereich des Tulpenwegs die Ausweisung eines Baugebiets.

Nach unseren Informationen gibt es dort seit einigen Jahren einen Bestand an Zauneidechsen und im Bereich der Eichen werden auch immer wieder Laubfrösche gesehen.

Die Eichen sind vermutlich auch Schlafbäume der dortigen Fledermauspopulation.

Da es sich hier um geschützte Arten handelt bitte ich um Prüfung der Angaben und die vorläufige Aussetzung der Planung bis Informationen durch ein Gutachten gesichert worden sind.

Schreiben vom 06.12.2018

Bereits im August 2018 habe ich bei der Gemeinde Sulzemoos und der Unteren Naturschutzbehörde Dachau angezeigt, dass auf dem vom Bebauungsplan betroffenen Gelände Zauneidechsen und Laubfrösche gesichtet wurden.

Auch im beschleunigten Verfahren gilt das Naturschutzgesetz und somit muss der Artenschutz gewahrt werden. Das Vorkommen muss von der Unteren Naturschutzbehörde durch eine große Artenschutzprüfung gesichert und in der Planung entsprechend berücksichtigt werden.

Wenn der Bebauungsplan ohne artenschutzrechtliche Prüfung gemacht wird ist er rechtswidrig und wird vom BUND Naturschutz e. V. wegen Verfahrensfehler beklagt werden.

Abwägung:

Da sich die Stellungnahmen auf den Artenschutz beziehen, der bereits in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde thematisiert wurde, wird auf die Abwägung zu dieser Stellungnahme verwiesen. Bei den Bestandsüberprüfungen konnten weder Zauneidechsen, Laubfrösche noch Fledermäuse gesichtet werden.

Beschluss:

Zum Artenschutz wird auf den Beschluss zur Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.13 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 23.11.2018

Sachverhalt:

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

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

Zur elektronischen 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 der Koordinierung mit dem Straßenbauträger 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 der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen oder Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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

Beschluss:

Die Hinweise betreffen die Erschließung des Baugebietes. Sie werden zur gegebenen Zeit berücksichtigt. Der Bebauungsplan steht der Berücksichtigung nicht im Weg. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.14 Stellungnahme Telekom vom 20.11.2018

Sachverhalt:

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

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 20

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde
Sulzemoos vom 21.01.2019

Öffentlicher Teil

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

E-Mail: Plankauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

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

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

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

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

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Beschluss:

Die Hinweise betreffen die Erschließung des Baugebietes. Sie werden zur gegebenen Zeit berücksichtigt. Der Bebauungsplan steht der Berücksichtigung nicht im Weg. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.15 Stellungnahme Eigentümer 1, Schreiben vom 09.12.2018

Sachverhalt:

Mit diesem Schreiben möchten wir fristgerecht Einwände bzw. Änderungsvorschläge für den Bebauungsplan „Wiedenzhausen Süd“ vortragen.

Maß der baulichen Nutzung (Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche um 20% für untergeordnete Bauteile, wie ortsübliche Dachüberstände ...)

Uns erschließt sich nicht, warum ortsübliche Dachüberstände in die Grundflächen eingerechnet werden sollen. Sinnvoll wären „ortsunübliche Dachüberstände“ anzurechnen, wie es analog dem Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ der Fall ist.

Wir bitten dies entsprechend zu ändern, da sonst bereits durch Berücksichtigung eines ortsüblichen Dachüberstands (z. B. bei einem Walmdach) die zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche von 20 % ausgeschöpft ist.

Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe 6,00 m)

In Ziffer 4.5 zur Begründung des Bebauungsplans wird erwähnt, dass zur baulichen Gestaltung nur ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen wird, um ein hohes Maß an Flexibilität zu ermöglichen. Nach unserer Meinung ist das gerade nicht der Fall.

Weiter wird ausgeführt, dass ein besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung gelegt wird. Mit einer max. Wandhöhe von 6,00m soll eine überdimensionierte Höhenentwicklung vermieden werden.

Gemeinde Sulzemoos

Nach unserer Auffassung ist die Festsetzung einer Wandhöhe mit nur 6,00 m ohne die Möglichkeit zu haben geringfügige Anpassungen der Wandhöhe (Bezug auf Bebauungsplan „Am Ziegelberg“) einzuräumen und unter Berücksichtigung des geltenden Stands der Technik, nicht zeitgemäß.

Bereits in den Vorgesprächen zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde signalisiert, dass man sich hinsichtlich der Höhenentwicklung (Wand- u. Firsthöhe) am Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ orientiert. Nach diesen Festsetzungen wäre hier sogar eine Wandhöhe bis 6,50 m möglich.

Dem Schreiben wurden Schnitte (Nr. 1-3) beigelegt, um zu verdeutlichen, dass eine Überdimensionierung auch bei einer Wandhöhe von 6,50 m nicht vorliegt.

Um flexibel in der Planung zu agieren, das heißt z. B. alle statischen, energetischen Anforderungen erfüllen zu können, ist es notwendig einen Spielraum in der Höhenentwicklung nutzen zu können.

Um einen kleinen Einblick in unsere Bauplanung zu bekommen und weshalb wir der Meinung sind, dass eine Wandhöhe von 6,00 m nicht praktikabel ist, möchten wir in den folgenden Abschnitten erläutern:

Wegen gesunder Wohnverhältnisse, aus ökologischen Gründen und Gründen der Energieeinsparung planen wir unser Haus in Holzbauweise zu errichten. Das Dach wird als Sichtdachstuhl und die Geschossdecke über dem Erdgeschoss als Holzmassivdecke ausgeführt. Die technische Gebäudeausrüstung soll aus einer Erdwärmepumpe i. V. m. einer Photovoltaikanlage und einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung bestehen.

Nach aktuellem Planungsstand beträgt der Dachaufbau ab Oberkante Sparren bis Dachhaut 37cm - 40 cm (aus energetischen Gründen). Die Leitungen für die Lüftungsanlage werden zum Teil an der Unterkante der Geschossdecke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss verlaufen. Dazu muss die Decke im Erdgeschoss abgehängt werden.

Eine abschließende Detailplanung hat noch nicht stattgefunden. Da sich in dieser Planungsphase herausstellen kann, dass z. B. Anpassungen der Geschossdecke aus statischen Gründen, dem Deckenaufbau oder dem Dachaufbau notwendig sind, ist es hilfreich, einen gewissen Planungsspielraum zu haben.

Um hier keine Einbußen in der Ausführung hinnehmen oder gar Befreiungen/ Ausnahmen beantragen zu müssen, ist es sinnvoll, dass eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit nach oben eingeräumt wird. Diese Entwicklungsmöglichkeit soll natürlich für das gesamte Bebauungsplangebiet gelten.

Der als Beilage vorliegende Schnitt Nr. 4 spiegelt unsere aktuelle Planung wieder. Hier ist klar zu erkennen, dass wir kein überdimensioniertes Haus planen. Wir wollen lediglich ein vernünftiges Einfamilienhaus bauen.

Für uns persönlich haben wir entschieden, kein Dachgeschoss zu planen, sondern ein nach oben offenes Obergeschoss. Trotzdem ist es uns wichtig eine in allen Bereichen nutzbare lichte Raumhöhe von 2,50 m (siehe Schnitt Ziffer 2) zu haben. Bei Betrachtung des Schnitts Ziffer 1 (Wandhöhe 6,00 m) sieht man, dass sich bei einer fiktiv dargestellten Decke Einschränkungen in den Raumhöhen ergeben.

Erkennbar ist auch, dass eine überdimensionierte Höhenentwicklung nicht vorliegt. Nachbarrechtlich geschützte Belange, wie Belichtung, Belüftung und Besonnung sind nicht berührt. Auch erscheint eine solche Bebauung nicht rücksichtslos (Gebot der Rücksichtnahme). Die Nachbarn sind in ihren Rechten also nicht tangiert.

Wir schlagen deshalb vor, dass aus planerischer Sicht, aber auch aus Gründen der Gleichbehandlung, die Festsetzung dahingehend anzupassen, dass die maximal zulässige Wandhöhe analog des Bebauungsplans „Am Ziegelberg“ Ziffer 3.5 i. V. m. Ziffer 3.7 festgesetzt wird. Mit einer Wandhöhe von 6,50 m ist eine flexible Planung möglich.

Baugrenze

Die festgesetzte Baugrenze darf durch Balkone, ... überschritten werden.

Bei unserer aktuellen Planung soll im Eingangsbereich eine Überdachung die nach vorne (Norden) offen, aber seitlich verschlossen ist, errichtet werden. Diese soll den Eingangsbereich vor Witterungseinflüssen schützen.

Theoretisch könnte ein Balkon im Obergeschoss über dem Eingangsbereich angebracht werden, der laut Festsetzung die Baugrenze überschreiten darf. Somit hätte man die gleiche Situation. Diese wäre

aber nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. In unserem Fall wäre eine Befreiung/ Ausnahme erforderlich.

Wir bitten untergeordnete Eingangseinhausungen/ Eingangsüberdachungen in die Ziffer 4.2 der Festsetzungen aufzunehmen.

Bauliche Gestaltung (max. zulässige Dachneigung 15 Grad)

Nach unserer Meinung ist eine mit 15° festgesetzte Dachneigung aus nutzungstechnischer, konstruktiver und energetischer Sicht nicht praktikabel.

Viele Bauherren verzichten aus Kostengründen heutzutage auf die Errichtung eines Kellers. Somit fehlen hier Räume als Abstell- und Lagerfläche. Ebenso befindet sich in der Regel die technische Gebäudeausrüstung im Kellergeschoss. Um das fehlende Untergeschoss zu kompensieren, ist es dann zumindest erforderlich, dass das Dachgeschoss (Speicher) als Abstell- und Lagerfläche genutzt werden kann. Bei einer Dachneigung von nur 15° ist dies nicht möglich.

Laut der Ziffer 4.3 der Begründung zum Bebauungsplan soll eine Nutzung des Dachvolumens ausgeschlossen werden. Nach unserer Auffassung entspricht das nicht den heutigen Standards. Wohnraum wird immer teurer. Deshalb ist es notwendig, dass man Flächen sinnvoll nutzen kann. Dazu gehört unseres Erachtens auch, dass das Dachgeschoss nutzbar ist. Das neue Baugebiet soll schließlich überwiegend dazu dienen, dass junge Familien die Möglichkeit haben, sich ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen und die eigenen vier Wände auch sinnvoll und in vollem Umfang nutzen zu können. Wie bereits oben erwähnt, wird heutzutage aus Kostengründen oft auf die Errichtung eines Kellers verzichtet. Somit ist es unentbehrlich, dass das Dachgeschoss genutzt werden kann. Dass durch den Dachgeschossausbau- /nutzung kein Vollgeschoss entsteht, kann durch eine Festsetzung im Bebauungsplan geregelt werden.

Aus konstruktiver Sicht, ist eine Dachneigung von nur 15° nicht zu empfehlen. Bei zu flach geneigten Dächern können extreme Wetterlagen zu Feuchteinträgen durch Regen und Schnee unter die Dachdeckung führen. Aus diesem Grund sind hier zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der Konstruktion unter der Deckung zu schaffen.

Die meisten Ziegel- oder Betondachsteine schreiben eine Regeldachneigung größer 22° vor. Soll eine geringere Neigung realisiert werden, sind zusätzliche Maßnahmen, wie ein regensicheres oder sogar wasserdichtes Unterdach / Unterspannung auszuführen. Diese Maßnahmen sind aufwändig und mit zusätzlich Kosten verbunden.

Auch aus statischer Sicht ist eine steilere Dachneigung wünschenswert. Durch die flache Dachneigung in Verbindung mit den zu berücksichtigenden Lasten, wie z.B. Windlasten, Schneelasten und das Eigengewicht der Dachkonstruktion, ist es erforderlich die Tragkonstruktion des Daches (Sparren) entsprechend auszubilden. Das bedeutet, dass die Dimensionierung der Sparren aus statischen Gründen gegenüber steileren Dächern erhöht werden muss. Dies wirkt sich natürlich zum einen auf die Kosten und zum anderen negativ auf die Höhenentwicklung aus. Das bedeutet, dass sich die Raumhöhen nochmals verringern.

Der Gesetzgeber verschärft die Energieeinsparverordnung (ENEV) immer weiter. Der Energieverlust und -verbrauch von Gebäuden soll reduziert und die klassische Ölheizung unter anderem durch erneuerbare Energien ersetzt werden. Unverzichtbar ist deshalb das Anbringen von Solar- oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach.

Um eine effektive Wirkungsweise von solchen Anlagen im Sommer sowie Winter zu erreichen, kommt es unter anderem entscheidend auf die Dachneigung an.

Generell steht die Sonne im Sommer sehr hoch, im Winter dagegen äußerst tief. Das bedeutet, dass ein flaches Dach im Sommer und ein steiles Dach im Winter Ertragsvorteile hat. Somit muss die Möglichkeit bestehen, ein Mittelmaß zwischen einem flachen und einem steileren Dach wählen zu können.

Zum einen bietet ein steileres Dach einen besseren Selbstreinigungseffekt, da Verschmutzungen wie Staub, Blütenstaub und weitere Verunreinigungen besser weggespült werden, um keine Einbußen in der Wirkungsweise zu haben. Der Selbstreinigungseffekt funktioniert etwa bis zu einem Winkel von 20 bis 25 Grad. Bei noch flacheren Anstellwinkeln muss mit einer bleibenden Verschmutzung der Module gerechnet werden. Dadurch ist mit Ertragseinbußen zu rechnen und es entstehen Kosten für die Reinigung. Auch rutscht der Schnee im Winter früher und besser ab.

Natürlich besteht die Möglichkeit, dass man durch Aufständigung der Module den Neigungswinkel so einstellt, dass er für den jeweiligen Standort optimal ist. Aus städtebaulicher Sicht kann dies aber nicht

die planerische Zielsetzung gewesen sein. Angenommen im ganzen Bebauungsplangebiet würden aufgeständerte Anlagen errichtet, würde das Erscheinungsbild extrem darunter leiden.

Zu berücksichtigen ist auch, dass aufgeständerte Module in ihrer Wirkung durchaus mit Dachaufbauten (Dachgauben) vergleichbar sind, die gemäß der Satzung Ziffer 5 unzulässig sind. Somit wäre eine solche Nutzung nicht möglich.

Nach den Vorgaben der Gemeinde für bereits umgesetzte Baulandmodelle und wie auch der Begründung unter Ziffer 1. mit Verweis auf Ziffer 6. zu entnehmen ist, soll aber eine energiesparende Bauweise gefördert werden. Künftige Bauherren sollen bei einer energiesparenden Bauweise gestaffelte Abschläge im Grundstückspreis eingeräumt werden. Um die aktuellen energetischen Standards bzw. darüberhinausgehende Anforderungen einhalten zu können, ist es unerlässlich geworden, dass eine wirkungsvolle Solar- oder Photovoltaikanlage betrieben werden kann.

Aus den vorher genannten Gründen schlagen wir vor, die Festsetzung dahingehend zu ändern, dass eine Dachneigung bis 25 Grad möglich ist. Alternativ könnte auch eine Firsthöhe von 9,00m (analog des Bebauungsplans „Am Ziegelberg“) festgesetzt werden.

Eine überdimensionierte Höhenentwicklung, wie in Ziffer 4.5 der Bebauungsplanbegründung erwähnt, entsteht dadurch nicht (siehe Schnitt 1-3). Auch sind die nach Bayerischer Bauordnung nachbarrechtlich geschützten Belange, wie Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht tangiert.

Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen (Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze in Verbindung mit der festgesetzten Garagentiefe von 6,00m)

In den zahlreichen Vorbesprechungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde immer wieder die Situierung sowie die Garagenaußenmaße thematisiert. Dazu wurden von unserer Seite auch Planskizzen (per Email am 26.06.2017, als Anhang beigefügt) zu den Grundstücken A1 und A2 vorgelegt. Hier wurde dargelegt, wie eine von uns geplante und gewünschte Bebauung der Grundstücke aussehen kann. Es wurde versichert, dass dies bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wird. Laut dem Entwurf, mit Stand vom 25.06.2018, wurden die Wünsche eingearbeitet (per Email am 28.06.2018 mit der Bitte um Prüfung und Rückmeldung zugesendet).

So war hier die Möglichkeit des Abrückens der Garage auf dem Grundstück A2 eingeplant worden. Wie in den vorangegangenen Gesprächen bereits mehrfach erwähnt, will man sich so, mit Blick auf die Zukunft, die Möglichkeit erhalten, eine Erschließungsstraße zum südlich gelegenen Grundstück Fl.-Nr. 435 errichten zu können.

Mit einer direkten Platzierung der Garage auf der östlichen Grundstücksgrenze würde diese Möglichkeit genommen werden. Im aktuell ausliegenden Bebauungsplan wurde dies augenscheinlich nicht berücksichtigt.

Die Thematik wurde bereits in einem am 29.11.2018 stattgefundenen Gespräch angesprochen. Hier wurde erklärt, dass eine Verschiebung der Garage in den Bauraum zulässig ist. Im Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ ist unter Ziffer 6.8 der Festsetzungen eindeutig genannt, dass Garagen/ Carports auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Deshalb war nicht sofort erkennbar, ob Garagen/ Carports nicht nur in den rot gekennzeichneten Flächen zugelassen sind.

Ebenso war in den Planskizzen (als Anhang beigefügt) die Außenmaße der Garage vermaßt. Aus dem Entwurf des Bebauungsplans (Stand vom 25.06.2018) geht auch hervor, dass die von unserer Seite vorgenommene Planung berücksichtigt wurde. Im aktuell ausgelegten Bebauungsplan ist das leider nicht der Fall.

Die Garage auf dem Grundstück A2 soll unterkellert werden. Um die Versiegelung des Grundstücks gering zu halten, aber auch aus konstruktiven Gründen (Witterung) wird die geplante „Außentreppe“ in der Garage untergebracht.

Berücksichtigt man nun noch die aktuell gängigen Fahrzeuggrößen (bei einer vierköpfigen Familie muss von mind. einem größeren Fahrzeug wie Kombi oder Van ausgegangen werden) sowie die zusätzlich in der Garage untergestellten Fahrzeuge, wie z.B. Fahrräder, Kinderwagen, Kinderfahrzeuge und die sonst üblichen Dinge, ist eine Länge von 6,00m sehr knapp bemessen. Nach Art. 6 Abs. 9 Bayerische Bauordnung (BayBO) wäre je Grundstücksgrenze eine Bebauung von 9,00m zulässig, ohne dass die nachbarrechtlich geschützten Belange berührt sind oder die Grenzbebauung gar rücksichtslos (Gebot der Rücksichtnahme) erscheint.

Gemeinde Sulzemoos

Um die Garage bezüglich ihrer Situierung und Größe verwirklichen zu können, wird darum gebeten, die zulässige Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze nach Süden in der Tiefe um 1,50m auf 7,50m zu vergrößern.

Sollten aus rechtlichen Gründen diesbezüglich Bedenken bestehen, könnte das Bebauungsplangebiet auch in mehrere Bereiche (z.B. WA1, WA2 und WA3) unterteilt werden. Somit wären in jedem Bereich einzelne Festsetzungen möglich, die nur in den jeweiligen Teilbereichen gelten.

Uns ist bewusst, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan durch die Gemeinde vorgegeben und festgelegt werden und nicht immer alle Vorstellungen, Wünsche und Anregungen der betroffenen Personen, egal ob Eigentümer oder Nachbarn, berücksichtigt werden können.

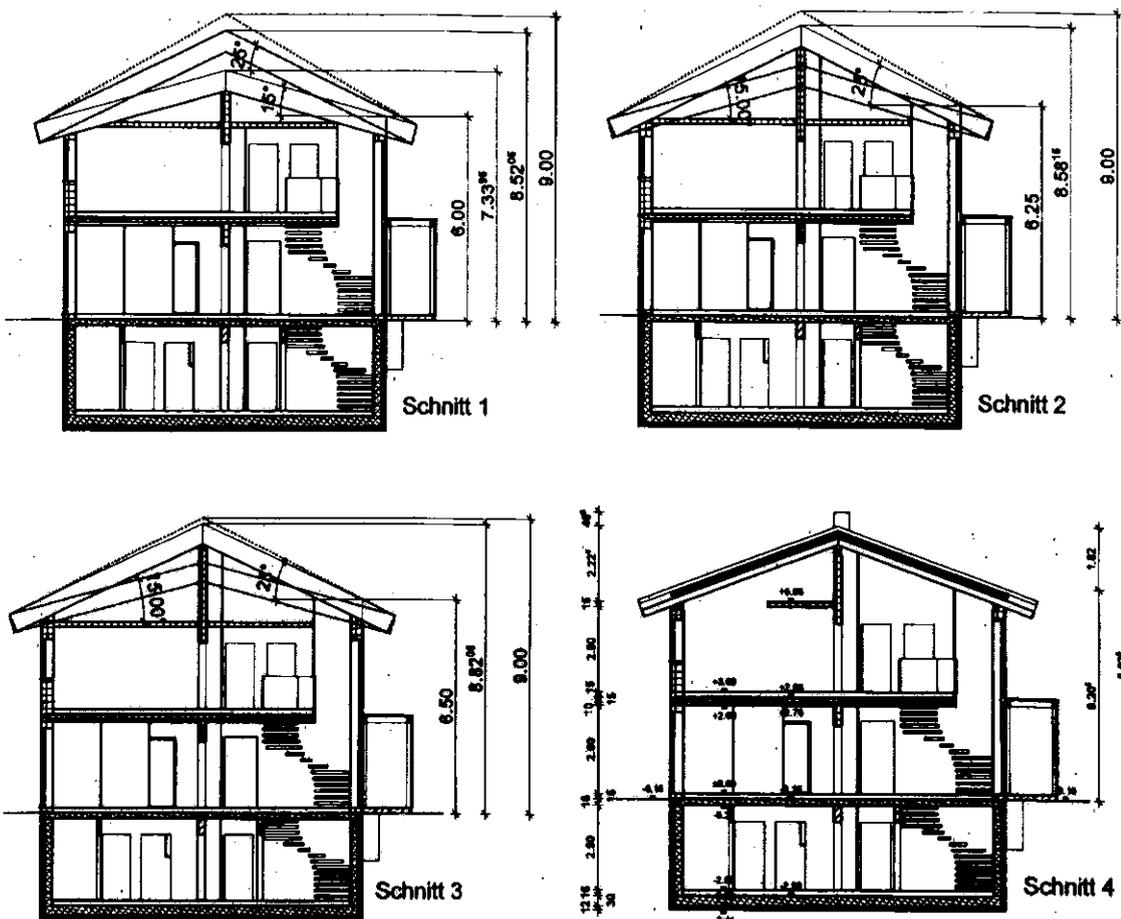
Trotzdem sind wir der Meinung, dass unsere vorgetragenen Anpassungen/ Änderungen nicht unverhältnismäßig und übertrieben sind. Die Grundzüge der Bebauungsplanung werden durch die Änderungen nicht berührt.

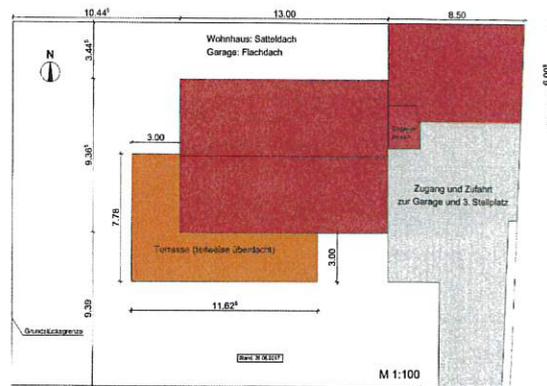
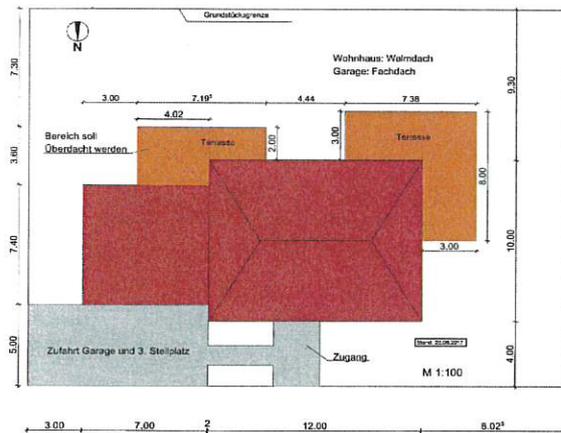
Auch alle zukünftigen Bewohner im Bereich des Bebauungsplans würden davon profitieren. Die Eigentümer der angrenzenden bestehenden Wohnbebauungen werden nicht benachteiligt oder in ihren Rechten eingeschränkt.

Ziel einer Bebauungsplanung sollte auch sein, dass anschließende Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren behandelt werden können. Dies hat für beide Seiten (Behörde, Bauherren) Vorteile. Zum einen verringert sich der zeitliche Aufwand in der Bearbeitung und zum anderen stellt es für den Bauherren wegen anfallender Gebühren einen weiteren, nicht unerheblichen, Vorteil dar.

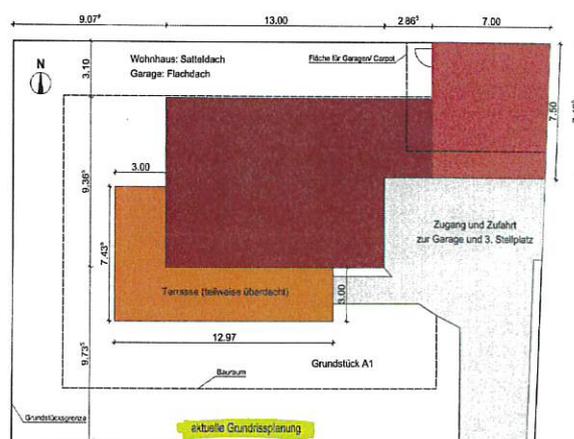
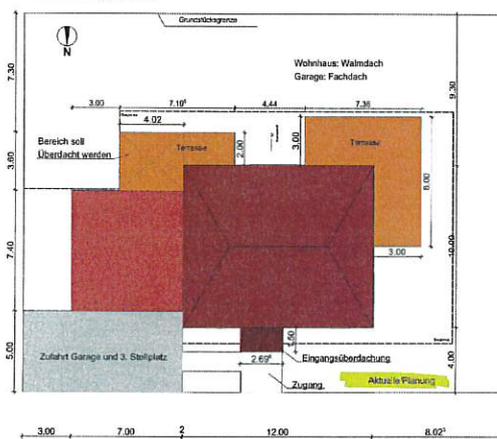
Nicht zielführend wäre es, wenn für jedes Bauvorhaben zahlreiche Befreiungen und Ausnahmen erteilt werden müssten. So würden wohl die Grundzüge der Bebauungsplanung nach und nach berührt werden.

Darum bitten wir, die vorgetragenen Änderungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.





Grundriss Erdgesch...



Abwägung:

Zum Maß der baulichen Nutzung (Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche um ...)

Bei dieser Festsetzung hat sich ein Schreibfehler eingeschlichen. Die ortsüblichen Dachüberstände werden in die Grundfläche nicht eingerechnet. Gemeint waren die ortsunüblichen Dachüberstände, wie es auch im Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ festgesetzt ist. Der Schreibfehler wird korrigiert.

Zur Wandhöhe

Die Ausführungen zur Wandhöhe können nachvollzogen werden. Die Regelungen im vergleichbaren Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ lauten folgendermaßen:

„Die maximal zulässige Wandhöhe von Hauptgebäuden wird mit 6,25 m, festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhe Oberkante - Erdgeschoss - Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut....“

Geringfügige Anpassungen der Firsthöhe und Wandhöhe um 0,25 m nach oben und unten sind zulässig.“

Im Ergebnis bedeuten diese Festsetzungen, dass eine maximale Wandhöhe von 6,50 m gemessen von der festgesetzten Höhe Oberkante - Erdgeschoss - Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zulässig ist.

Der Anregung wird im Zuge der Gleichbehandlung nachgekommen. Die Festsetzung zur Wandhöhe wird folgendermaßen geändert:

„Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt 6,50 m.“

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 26

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde
Sulzemoos vom 21.01.2019

Öffentlicher Teil

Zur Baugrenze und Überschreitung der Baugrenze

Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine angedachte Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen. Um die Festsetzung eindeutiger zu formulieren und auch Eingangsüberdachungen, soweit sie untergeordnet bleiben, ebenfalls zu ermöglichen, wird die Festsetzung umformuliert:

„Die festgesetzte Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. durch Balkone, Außentreppen, Dachüberstände, Überdachungen und Terrassen überschritten werden.“

Zur baulichen Gestaltung (Dachneigung)

Die Argumentation zur technischen Ausführung der Dachdeckung und die Nachteile für Photovoltaikanlagen bei geringer Dachneigung ist nachvollziehbar.

Die geringe Dachneigung wurde vom Planer so gewählt, um in der Kubatur sehr massive Bebauung zu vermeiden. Dies ist erforderlich, um die geplante Bebauung in das vorhandene Ortsbild zu integrieren. Eine massive Verdichtung erzeugt eine gewisse städtebauliche Unruhe bzw. sozialen Unfrieden und programmiert Nachbarstreitigkeiten vor.

Der vom Eigentümer 1 aufgeführte Einwand, dass immer mehr Kellerräume durch den ausgebauten Dachraum ersetzt werden sollen, kann nicht nachvollzogen werden. Das ausgebaute Dachgeschoss wird in der Regel als Wohnraum und nicht als Speicher genutzt. Planerisch sind nur zwei Geschosse als Hauptnutzfläche gewünscht um das Plangebiet, vergleichbar mit der Umgebung, zu gestalten und die Nachbarschaft nicht schlechter zu stellen. Gegen ein mit Wohnräumen ausgebautes Dachgeschoss spricht, dass es wiederum zur Berechnung des Stellplatzbedarfs heranzuziehen ist.

Ein noch größerer Stellplatz- und Garagenbedarf ist bei dem Baugebiet nicht mehr vertretbar, weil dann das vom Baugesetzbuch vorgeschriebene Ausmaß für Allgemeines Wohngebiet überschritten werden würde. Planerischer Wille der Gemeinde ist eine nicht stark verdichtete Ortsrandbebauung zu entwickeln. Eine massive Ortskernbebauung ist an dieser Stelle nicht angebracht.

Um sowohl die ortsplanerische Absicht zu erfüllen, als auch den Bauherren die größtmögliche Flexibilität zu gestatten, ist die vorgeschlagene Festsetzung einer maximalen Firsthöhe mit 9,00 m, gemessen analog der Wandhöhe, geeignet. Wenn die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe in Verbindung mit einer Wandhöhe erfolgt, erübrigt sich die Festsetzung der Dachneigung.

Zu Erschließung, Stellplätze und Nebenanlagen

Bei der Parzelle A2 wurden bereits unterschiedliche Varianten der Garagen- und Stellplatzsituierung bzw. eine mögliche Option zur Zufahrt zu der Restfläche aus dem Grundstück Fl.-Nr. 435 erarbeitet. Der Bebauungsplan in der derzeitigen Fassung hat versucht, sämtliche Möglichkeiten abzudecken. Es wird an der östlichen Grundstücksgrenze sowohl 3,00 m für eine eventuell später benötigte Zufahrt als auch die Möglichkeit einer Dreifachgarage offen gehalten. Die Bauraumtiefe für Garagen mit 6,00 m ist der Tatsache geschuldet, dass die Fläche für das Abstellen von Fahrzeugen ausreichend ist. Nach derzeitiger Fassung der Satzung ist die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für das Abstellen von sonstigen Gerätschaften sind diese Nebenanlagen wie z. B. Gartenhütten geeignet. Diese Nebengebäude können auch an die Garagen angebaut werden. Dabei ist insgesamt nur die maximal zulässige Grenzbebauung nach Regelungen des Art. 6 BayBO einzuhalten.

Um den Eigentümerwunsch nachzukommen und - soweit möglich - allen Grundstücken das gleiche Recht zu gewähren, können außer bei den Parzellen A3.2 und B2.1 die Tiefen der Garagenbauräume von 6,00 m auf 8,00 m vergrößert werden.

Beschluss:

Der Schreibfehler zu ortsunüblichen Dachüberständen wird korrigiert. Die Bebauungsplanung wird entsprechend der Abwägung bezüglich der Festsetzung zur Überschreitung der Bauräume, zur Wand- und Firsthöhe, zur Dachneigung und zu den Garagenbauräumen geändert.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.16 Stellungnahme Eigentümer 2, Schreiben vom 09.12.2018

Sachverhalt:

Mit diesem Schreiben möchten wir fristgerecht Einwände bzw. Änderungsvorschläge für den Bebauungsplan „Wiedenzhausen Süd“ vortragen.

Maß der baulichen Nutzung (Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche um 20% für untergeordnete Bauteile, wie ortsübliche Dachüberstände ...)

Uns erschließt sich nicht, warum ortsübliche Dachüberstände in die Grundflächen eingerechnet werden sollen. Sinnvoll wären „ortsunübliche Dachüberstände“ anzurechnen, wie es analog dem Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ der Fall ist.

Wir bitten dies entsprechend zu ändern, da sonst bereits durch Berücksichtigung eines ortsüblichen Dachüberstands (z. B. bei einem Walmdach) die zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche von 20 % ausgeschöpft ist.

Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe 6,00m)

In Ziffer 4.5 zur Begründung des Bebauungsplans wird erwähnt, dass zur baulichen Gestaltung nur ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen wird, um ein hohes Maß an Flexibilität zu ermöglichen. Nach unserer Meinung ist das gerade nicht der Fall.

Weiter wird ausgeführt, dass ein besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung gelegt wird. Mit einer max. Wandhöhe von 6,00m soll eine überdimensionierte Höhenentwicklung vermieden werden.

Nach unserer Auffassung ist die Festsetzung einer Wandhöhe mit nur 6,00m ohne die Möglichkeit zu haben geringfügige Anpassungen der Wandhöhe (Bezug auf Bebauungsplan „Am Ziegelberg“) einzuräumen und unter Berücksichtigung des geltenden Stands der Technik, nicht zeitgemäß.

Bereits in den Vorgesprächen zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde signalisiert, dass man sich hinsichtlich der Höhenentwicklung (Wand- u. Firsthöhe) am Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ orientiert. Nach diesen Festsetzungen wäre hier sogar eine Wandhöhe bis 6,50 m möglich.

Dem Schreiben wurden Schnitte (Nr. 1-3) beigelegt, um zu verdeutlichen, dass eine Überdimensionierung auch bei einer Wandhöhe von 6,50 m nicht vorliegt. Um flexibel in der Planung zu agieren, das heißt z. B. alle statischen, energetischen Anforderungen erfüllen zu können, ist es notwendig einen Spielraum in der Höhenentwicklung nutzen zu können.

Da wir uns noch nicht entschieden haben welche Bauweise, ob Holzbau oder konventionelle Massivbauweise für uns in Frage kommt, ist es unserer Meinung nach umso entscheidender, dass für die Planung eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit nach oben eingeräumt wird. Die Entwicklungsmöglichkeit sollen sich natürlich auf das gesamte Bebauungsplangebiet beziehen.

Da sich in der abschließenden Detailplanung herausstellen kann, dass z.B. Anpassungen der Geschossdecke aus statischen Gründen, dem Deckenaufbau oder dem Dachaufbau notwendig sind, ist es hilfreich einen gewissen Planungsspielraum zu haben, ohne Befreiungen/ Ausnahmen beantragen oder gar Einbußen in der Ausführung hinnehmen zu müssen.

Gerne würden wir das Dachgeschoss als Speicher (Abstellfläche) nutzen.

Bei einer Wandhöhe von 6,00m in Verbindung mit einer flachen Dachneigung, ist das nicht realisierbar (siehe Schnitt 1). Bei Betrachtung des Schnitts Ziffer 1 (Wandhöhe 6,00m) sieht man, dass sich mit einer Geschossdecke über dem Obergeschoss Einschränkungen in der Raumhöhe ergeben. Natürlich soll in allen Bereichen eine nutzbare lichte Raumhöhe von 2,50m (siehe Schnitt Ziffer 2 u. 3) gegeben sein.

Klar zu erkennen ist auch, dass eine überdimensionierte Höhenentwicklung nicht vorliegt. Nachbarrechtlich geschützten Belange, wie Belichtung, Belüftung und Besonnung sind nicht berührt. Auch erscheint eine solche Bebauung nicht rücksichtslos (Gebot der Rücksichtnahme). Die Nachbarn sind in ihren Rechten also nicht tangiert.

Wir schlagen deshalb vor, dass aus planerischer Sicht, aber auch aus Gründen der Gleichbehandlung, die Festsetzung dahingehend anzupassen, dass die maximal zulässige Wandhöhe analog des Bebauungsplans „Am Ziegelberg“ Ziffer 3.5 i. V. m. Ziffer 3.7 festgesetzt wird. Mit einer Wandhöhe von 6,50m ist eine flexible Planung möglich.

Bauliche Gestaltung (max. zulässige Dachneigung 15 Grad)

Nach unserer Meinung ist eine mit 15° festgesetzte Dachneigung aus nutzungstechnischer, konstruktiver und energetischer Sicht nicht praktikabel.

Viele Bauherren verzichten aus Kostengründen heutzutage auf die Errichtung eines Kellers. Somit fehlen hier Räume als Abstell- und Lagerfläche. Ebenso befindet sich in der Regel die technische Gebäudeausrüstung im Kellergeschoss. Um das fehlende Untergeschoss zu kompensieren, ist es dann zumindest erforderlich, dass das Dachgeschoss (Speicher) als Abstell- und Lagerfläche genutzt werden kann. Bei einer Dachneigung von nur 15° ist dies nicht möglich.

Laut der Ziffer 4.3 der Begründung zum Bebauungsplan soll eine Nutzung des Dachvolumens ausgeschlossen werden. Nach unserer Auffassung entspricht das nicht den heutigen Standards. Wohnraum wird immer teurer. Deshalb ist es notwendig, dass man Flächen sinnvoll nutzen kann. Dazu gehört unseres Erachtens auch, dass das Dachgeschoss nutzbar ist. Das neue Baugebiet soll schließlich überwiegend dazu dienen, dass junge Familien die Möglichkeit haben, sich ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen und die eigenen vier Wände auch sinnvoll und in vollem Umfang nutzen zu können. Wie bereits oben erwähnt, wird heutzutage aus Kostengründen oft auf die Errichtung eines Kellers verzichtet. Somit ist es unentbehrlich, dass das Dachgeschoss genutzt werden kann. Dass durch den Dachgeschossausbau- /nutzung kein Vollgeschoss entsteht, kann durch eine Festsetzung im Bebauungsplan geregelt werden.

Aus konstruktiver Sicht, ist eine Dachneigung von nur 15° nicht zu empfehlen. Bei zu flach geneigten Dächern können extreme Wetterlagen zu Feuchteinträgen durch Regen und Schnee unter die Dachdeckung führen. Aus diesem Grund sind hier zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der Konstruktion unter der Deckung zu schaffen.

Die meisten Ziegel- oder Betondachsteine schreiben eine Regeldachneigung größer 22° vor. Soll eine geringere Neigung realisiert werden, sind zusätzliche Maßnahmen, wie ein regensicheres oder sogar wasserdichtes Unterdach / Unterspannung auszuführen. Diese Maßnahmen sind aufwändig und mit zusätzlich Kosten verbunden.

Auch aus statischer Sicht ist eine steilere Dachneigung wünschenswert. Durch die flache Dachneigung in Verbindung mit den zu berücksichtigenden Lasten, wie z.B. Windlasten, Schneelasten und das Eigengewicht der Dachkonstruktion, ist es erforderlich die Tragkonstruktion des Daches (Sparren) entsprechend auszubilden. Das bedeutet, dass die Dimensionierung der Sparren aus statischen Gründen gegenüber steileren Dächern erhöht werden muss. Dies wirkt sich natürlich zum einen auf die Kosten und zum anderen negativ auf die Höhenentwicklung aus. Das bedeutet, dass sich die Raumhöhen nochmals verringern.

Der Gesetzgeber verschärft die Energieeinsparverordnung (ENEV) immer weiter. Der Energieverlust und -verbrauch von Gebäuden soll reduziert und die klassische Ölheizung unter anderem durch erneuerbare Energien ersetzt werden. Unverzichtbar ist deshalb das Anbringen von Solar- oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach.

Um eine effektive Wirkungsweise von solchen Anlagen im Sommer sowie Winter zu erreichen, kommt es unter anderem entscheidend auf die Dachneigung an.

Generell steht die Sonne im Sommer sehr hoch, im Winter dagegen äußerst tief. Das bedeutet, dass ein flaches Dach im Sommer und ein steiles Dach im Winter Ertragsvorteile hat. Somit muss die Möglichkeit bestehen, ein Mittelmaß zwischen einem flachen und einem steileren Dach wählen zu können.

Zum einen bietet ein steileres Dach einen besseren Selbstreinigungseffekt, da Verschmutzungen wie Staub, Blütenstaub und weitere Verunreinigungen besser weggespült werden, um keine Einbußen in der Wirkungsweise zu haben. Der Selbstreinigungseffekt funktioniert etwa bis zu einem Winkel von 20 bis 25 Grad. Bei noch flacheren Anstellwinkeln muss mit einer bleibenden Verschmutzung der Module gerechnet werden. Dadurch ist mit Ertragseinbußen zu rechnen und es entstehen Kosten für die Reinigung. Auch rutscht der Schnee im Winter früher und besser ab. Natürlich besteht die Möglichkeit, dass man durch Aufständigung der Module den Neigungswinkel so einstellt, dass er für den jeweiligen Standort optimal ist. Aus städtebaulicher Sicht kann dies aber nicht die planerische Zielsetzung gewesen sein. Angenommen im ganzen Bebauungsplangebiet würden aufgeständerte Anlagen

errichtet, würde das Erscheinungsbild extrem darunter leiden.

Zu berücksichtigen ist auch, dass aufgeständerte Module in ihrer Wirkung durchaus mit Dachaufbauten (Dachgauben) vergleichbar sind, die gemäß der Satzung Ziffer 5 unzulässig sind. Somit wäre eine solche Nutzung nicht möglich.

Nach den Vorgaben der Gemeinde für bereits umgesetzte Baulandmodelle und wie auch der Begründung unter Ziffer 1. mit Verweis auf Ziffer 6. zu entnehmen ist, soll aber eine energiesparende Bauweise gefördert werden. Künftige Bauherren sollen bei einer energiesparenden Bauweise gestaffelte Abschläge im Grundstückspreis eingeräumt werden. Um die aktuellen energetischen Standards bzw. darüberhinausgehende Anforderungen einhalten zu können, ist es unerlässlich geworden, dass eine wirkungsvolle Solar- oder Photovoltaikanlage betrieben werden kann.

Aus den vorher genannten Gründen schlagen wir vor, die Festsetzung dahingehend zu ändern, dass eine Dachneigung bis 25 Grad möglich ist. Alternativ könnte auch eine Firsthöhe von 9,00m (anlog des Bebauungsplans „Am Ziegelberg“) festgesetzt werden.

Eine überdimensionierte Höhenentwicklung, wie in Ziffer 4.5 der Bebauungsplanbegründung erwähnt, entsteht dadurch nicht (siehe Schnitt 1-3). Auch sind die nach Bayerischer Bauordnung nachbarrechtlich geschützten Belange, wie Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht tangiert.

Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen (Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze in Verbindung mit der festgesetzten Garagentiefe von 6,00m)

In den zahlreichen Vorbesprechungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde immer wieder die Situierung sowie die Garagenaußenmaße thematisiert. Dazu wurden von unserer Seite auch Planskizzen (per Email am 26.06.2017, als Anhang beigefügt) zu den Grundstücken A1 und A2 vorgelegt. Hier wurde dargelegt, wie eine von uns geplante und gewünschte Bebauung der Grundstücke aussehen kann. Es wurde versichert, dass dies bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wird. Laut dem Entwurf, mit Stand vom 25.06.2018, wurden die Wünsche eingearbeitet (per Email am 28.06.2018 mit der Bitte um Prüfung und Rückmeldung zugesendet).

So war hier die Möglichkeit des Abrückens der Garage auf dem Grundstück A2 eingeplant worden. Wie in den vorangegangenen Gesprächen bereits mehrfach erwähnt, will man sich so, mit Blick auf die Zukunft, die Möglichkeit erhalten, eine Erschließungsstraße zum südlich gelegenen Grundstück Fl.-Nr. 435 errichten zu können.

Mit einer direkten Platzierung der Garage auf der östlichen Grundstücksgrenze würde diese Möglichkeit genommen werden. Im aktuell ausliegenden Bebauungsplan wurde dies augenscheinlich nicht berücksichtigt.

Die Thematik wurde bereits in einem am 29.11.2018 stattgefundenen Gespräch angesprochen. Hier wurde erklärt, dass eine Verschiebung der Garage in den Bauraum zulässig ist. Im Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ ist unter Ziffer 6.8 der Festsetzungen eindeutig genannt, dass Garagen/ Carports auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Deshalb war nicht sofort erkennbar, ob Garagen/ Carports nicht nur in den rot gekennzeichneten Flächen zugelassen sind.

Nach aktuellem Planungsstand würden wir gerne die Garage auf unserem Grundstück A1 nach Süden etwas tiefer und dafür nach Westen nicht so breit ausführen (siehe beigefügten Grundriss). Nach unserer Meinung ist so eine bessere Nutzung der Garage möglich.

Der Übergang von der Garage ins Gebäude kann besser organisiert werden. Auch können so unter Berücksichtigung der aktuell gängigen Fahrzeuggrößen (bei einer vierköpfigen Familie muss von mind. einem größeren Fahrzeug wie Kombi oder Van ausgegangen werden), die zusätzlich anfallenden Fahrzeuge, wie z. B. Fahrräder, Kinderwagen, Kinderfahrzeuge und sonst üblichen Dinge, besser die in der Garage untergebracht werden. Zusätzlich verringert sich die versiegelte Fläche durch die geänderte Planung der Garage.

Die nach Art. 6 Abs. 9 Bayerische Bauordnung (BayBO) zulässige Bebauungslänge je Grundstücksgrenze von 9,00m wird eingehalten. Weder nachbarrechtlich geschützte Belange (Belichtung, Belüftung, Besonnung) werden berührt, noch erscheint die Grenzbebauung rücksichtslos (Gebot der Rücksichtnahme).

Um die Garage bezüglich ihrer Situierung und Größe verwirklichen zu können, wird darum gebeten, die zulässige Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze nach Süden in der Tiefe um 1,50m auf 7,50m zu vergrößern.

Gemeinde Sulzemoos

Sollten aus rechtlichen Gründen diesbezüglich Bedenken bestehen, könnte das Bebauungsplangebiet auch in mehrere Bereiche (z.B. WA1, WA2 und WA3) unterteilt werden. Somit wären in jedem Bereich einzelne Festsetzung möglich, die nur in den jeweiligen Teilbereichen gelten.

Uns ist bewusst, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan durch die Gemeinde vorgegeben und festgelegt werden und nicht immer alle Vorstellungen, Wünsche und Anregungen der betroffenen Personen, egal ob Eigentümer oder Nachbarn, berücksichtigt werden können.

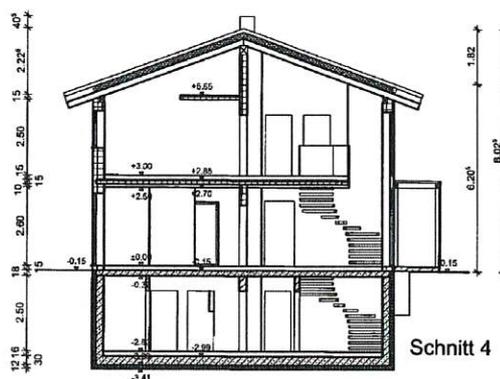
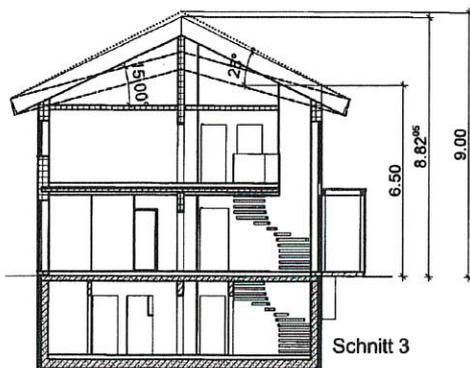
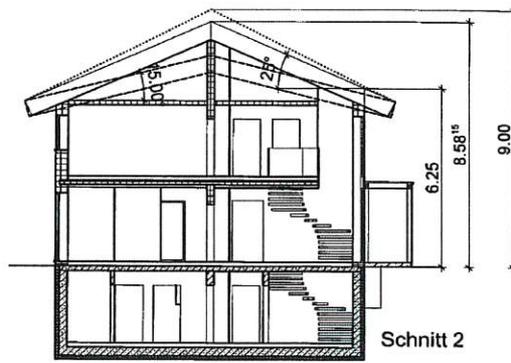
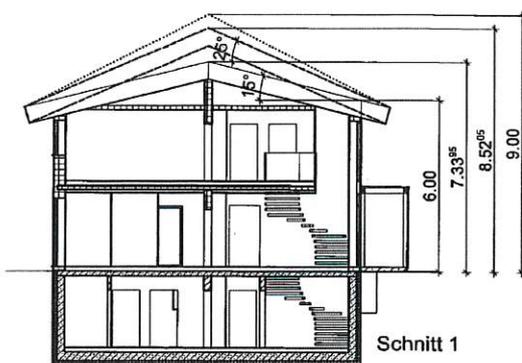
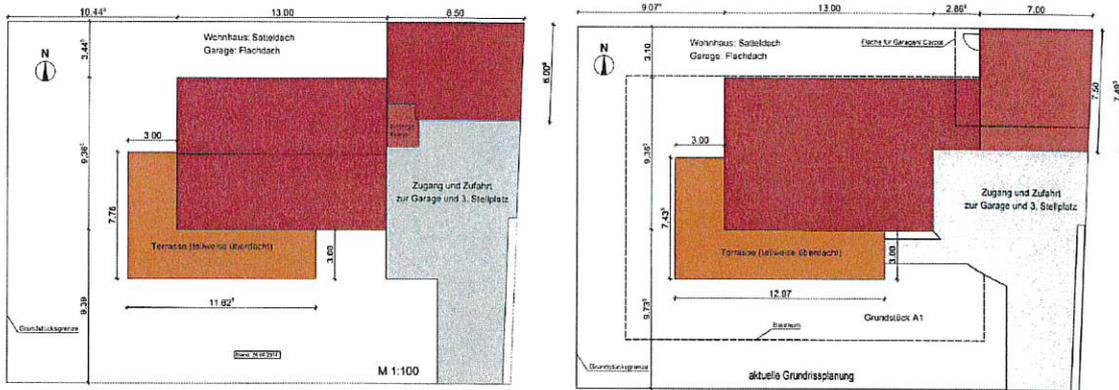
Trotzdem sind wir der Meinung, dass unsere vorgetragenen Anpassungen/ Änderungen nicht unverhältnismäßig und übertrieben sind. Die Grundzüge der Bebauungsplanung werden durch die Änderungen nicht berührt.

Auch alle zukünftigen Bewohner im Bereich des Bebauungsplans würden davon profitieren. Die Eigentümer der angrenzenden bestehenden Wohnbebauungen werden nicht benachteiligt oder in ihren Rechten eingeschränkt.

Ziel einer Bebauungsplanung sollte auch sein, dass anschließende Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren behandelt werden können. Dies hat für beide Seiten (Behörde, Bauherren) Vorteile. Zum einen verringert sich der zeitliche Aufwand in der Bearbeitung und zum anderen stellt es für den Bauherren wegen anfallender Gebühren einen weiteren, nicht unerheblichen, Vorteil dar.

Nicht zielführend wäre es, wenn für jedes Bauvorhaben zahlreiche Befreiungen und Ausnahmen erteilt werden müssten. So würden wohl die Grundzüge der Bebauungsplanung nach und nach berührt werden.

Darum bitten wir, die vorgetragenen Änderungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.



Abwägung:

Zu den Einwendungen zum Maß der Baulichen Nutzung (Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche und Wandhöhe) und zur baulichen Gestaltung (Dachneigung) wird auf die Abwägung der Stellungnahme des Eigentümers 1 zuvor verwiesen, da die Argumentationen und Vorschläge gleich sind.

Die Baugrenze fürs Hauptgebäude und der Garagenbauraum auf dem Grundstück des Eigentümers 2 (Parzelle A1) wurde so gestaltet, dass eine größtmögliche Flexibilität zur Gestaltung der Garage und des Verbindungsbaues zwischen Garage und Wohngebäude ermöglicht wird. Um den Bauwunsch des Eigentümers noch mehr gerecht zu werden, kann die Bauraumtiefe der Garage von 6,00 m auf 8,00 m, ohne dass die Nachbarschaftsbelange beeinträchtigt würden, vergrößert werden (siehe auch Abwägung zur Stellungnahme des Eigentümers 1). Dabei gilt die Festsetzung Nr. 4.7 zur Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO jedoch nach wie vor. Das bedeutet für dieses Grundstück, dass die Regelung des Art. 6 Abs. 9 Nr. 2 der BayBO einzuhalten ist, d. h. die Länge der Grenzbebauung auf einem Grundstück darf insgesamt 15 m nicht überschreiten. Die zeichnerische Darstellung gibt nicht zwangsläufig eine maximale Grenzbebauung vor.

Beschluss:

Der Schreibfehler zu ortsunüblichen Dachüberständen wird korrigiert. Die Bebauungsplanung wird entsprechend der Abwägung bezüglich der Festsetzung zur Wand- und Firsthöhe, zur Dachneigung und zu den Garagenbauräumen geändert.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.17 Stellungnahme Eigentümer 3, Schreiben vom 09.12.2018

Sachverhalt:

Mit diesem Schreiben möchte ich fristgerecht Einwände bzw. Änderungsvorschläge für den Bebauungsplan „Wiedenzhausen Süd“ vortragen.

Maß der baulichen Nutzung (Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche um 20% für untergeordnete Bauteile, wie ortsübliche Dachüberstände ...)

Mir erschließt sich nicht, warum ortsübliche Dachüberstände in die Grundflächen eingerechnet werden sollen. Sinnvoll wären „ortsunübliche Dachüberstände“ anzurechnen, wie es analog dem Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ der Fall ist.

Ich bitte dies entsprechend zu ändern, da sonst bereits durch Berücksichtigung eines ortsüblichen Dachüberstands (z.B. bei einem Walmdach) die zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche von 20% ausgeschöpft ist.

Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe 6,00m)

In Ziffer 4.5 zur Begründung des Bebauungsplans wird erwähnt, dass zur baulichen Gestaltung nur ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen wird, um ein hohes Maß an Flexibilität zu ermöglichen. Nach meiner Meinung ist das gerade nicht der Fall.

Weiter wird ausgeführt, dass ein besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung gelegt wird. Mit einer max. Wandhöhe von 6,00m soll eine überdimensionierte Höhenentwicklung vermieden werden.

Nach meiner Auffassung ist die Festsetzung einer Wandhöhe mit nur 6,00m ohne die Möglichkeit zu haben geringfügige Anpassungen der Wandhöhe (Bezug auf Bebauungsplan „Am Ziegelberg“) einzuräumen und unter Berücksichtigung des geltenden Stands der Technik, nicht zeitgemäß.

Bereits in den Vorgesprächen zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde signalisiert, dass man sich hinsichtlich der Höhenentwicklung (Wand- u. Firsthöhe) am Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ orientiert. Nach diesen Festsetzungen wäre hier sogar eine Wandhöhe bis 6,50m möglich.

Dem Schreiben wurden Schnitte (Nr. 1-3) beigelegt, um zu verdeutlichen, dass eine Überdimensionierung auch bei einer Wandhöhe von 6,50 m nicht vorliegt.

Um flexibel in der Planung zu agieren, das heißt z.B. alle statischen, energetischen Anforderungen erfüllen zu können, ist es notwendig einen Spielraum in der Höhenentwicklung nutzen zu können.

Da ich noch nicht entschieden habe, was ich auf meinem Grundstück planen bzw. realisieren möchte, ist es meiner Meinung nach umso entscheidender, dass für die Planung eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit nach oben eingeräumt wird. Die Entwicklungsmöglichkeit soll sich natürlich auf das gesamte Bebauungsplangebiet beziehen.

Da sich in einer abschließenden Detailplanung herausstellen kann, dass z.B. Anpassungen in der Geschossdecke aus statischen Gründen, dem Deckenaufbau oder dem Dachaufbau nötig sind, ist es hilfreich einen gewissen Planungsspielraum zu haben, ohne Befreiungen/ Ausnahmen beantragen oder gar Einbußen in der Ausführung hinnehmen zu müssen.

Gerne würde ich mir auch die Option offen halten, das Dachgeschoss (Speicher) zu nutzen. Bei einer Wandhöhe von 6,00 m in Verbindung mit einer flachen Dachneigung, ist das nicht realisierbar (siehe Schnitt 1). Bei Betrachtung des Schnitts Ziffer 1 (Wandhöhe 6,00 m) sieht man, dass sich mit einer Geschossdecke über dem Obergeschoss Einschränkungen in der Raumhöhe ergeben. Natürlich soll in allen Bereichen eine nutzbare lichte Raumhöhe von 2,50m (siehe Schnitt Ziffer 2 u. 3) gegeben sein.

Klar zu erkennen ist auch, dass eine überdimensionierte Höhenentwicklung nicht vorliegt. Nachbarrechtlich geschützte Belange, wie Belichtung, Belüftung und Besonnung sind nicht berührt. Auch erscheint eine solche Bebauung nicht rücksichtslos (Gebot der Rücksichtnahme). Die Nachbarn sind in ihren Rechten also nicht tangiert.

Deshalb schlage ich vor, dass aus planerischer Sicht, aber auch aus Gründen der Gleichbehandlung, die Festsetzung dahingehend anzupassen, dass die maximal zulässige Wandhöhe analog des Bebauungsplans „Am Ziegelberg“ Ziffer 3.5 i. V .m. Ziffer 3.7 festgesetzt wird. Mit einer Wandhöhe von 6,50m ist eine flexible Planung möglich.

Bauliche Gestaltung (max. zulässige Dachneigung 15 Grad)

Eine mit 15 Grad festgesetzte Dachneigung ist aus nutzungstechnischer, konstruktiver und energetischer Sicht nicht praktikabel.

Viele Bauherren verzichten aus Kostengründen heutzutage auf die Errichtung eines Kellers. Somit fehlen hier Räume als Abstell- und Lagerfläche. Ebenso befindet sich in der Regel die technische Gebäudeausrüstung im Kellergeschoss. Um das fehlende Untergeschoss zu kompensieren, ist es dann zumindest erforderlich, dass das Dachgeschoss (Speicher) als Abstell- und Lagerfläche genutzt werden kann. Bei einer Dachneigung von nur 15° ist dies nicht möglich.

Laut der Ziffer 4.3 der Begründung zum Bebauungsplan soll eine Nutzung des Dachvolumens ausgeschlossen werden. Nach meiner Auffassung entspricht das nicht den heutigen Standards. Wohnraum wird immer teurer. Deshalb ist es notwendig, dass man Flächen sinnvoll nutzen kann. Dazu gehört meines Erachtens auch, dass das Dachgeschoss nutzbar ist. Das neue Baugebiet soll schließlich überwiegend dazu dienen, dass junge Familien die Möglichkeit haben, sich ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen und die eigenen Vierwände auch sinnvoll und in vollem Umfang nutzen zu können. Wie bereits oben erwähnt, wird heutzutage aus Kostengründen oft auf die Errichtung eines Kellers verzichtet. Somit ist es unentbehrlich, dass das Dachgeschoss genutzt werden kann. Dass durch den Dachgeschossausbau- /nutzung kein Vollgeschoss entsteht, kann durch eine Festsetzung im Bebauungsplan geregelt werden.

Aus konstruktiver Sicht, ist eine Dachneigung von nur 15° nicht zu empfehlen. Bei zu flach geneigten Dächern können extreme Wetterlagen zu Feuchteinträgen durch Regen und Schnee unter die Dachdeckung führen. Aus diesem Grund sind hier zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der Konstruktion unter der Deckung zu schaffen.

Die meisten Ziegel- oder Betondachsteine schreiben eine Regeldachneigung größer 22° vor. Soll eine geringere Neigung realisiert werden, sind zusätzliche Maßnahmen, wie ein regensicheres oder sogar

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 33

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde
Sulzemoos vom 21.01.2019

Öffentlicher Teil

wasserdichtes Unterdach / Unterspannung auszuführen. Diese Maßnahmen sind aufwändig und mit zusätzlich Kosten verbunden.

Auch aus statischer Sicht ist eine steilere Dachneigung wünschenswert. Durch die flache Dachneigung in Verbindung mit den zu berücksichtigenden Lasten, wie z.B. Windlasten, Schneelasten und das Eigengewicht der Dachkonstruktion, ist es erforderlich die Tragkonstruktion des Daches (Sparren) entsprechend auszubilden. Das bedeutet, dass die Dimensionierung der Sparren aus statischen Gründen gegenüber steileren Dächern erhöht werden muss. Dies wirkt sich natürlich zum einen auf die Kosten und zum anderen negativ auf die Höhenentwicklung aus. Das bedeutet, dass sich die Raumhöhen nochmals verringern.

Der Gesetzgeber verschärft die Energieeinsparverordnung (ENEV) immer weiter. Der Energieverlust und -verbrauch von Gebäuden soll reduziert und die klassische Ölheizung unter anderem durch erneuerbare Energien ersetzt werden. Unverzichtbar ist deshalb das Anbringen von Solar- oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach.

Um eine effektive Wirkungsweise von solchen Anlagen im Sommer sowie Winter zu erreichen, kommt es unter anderem entscheidend auf die Dachneigung an.

Generell steht die Sonne im Sommer sehr hoch, im Winter dagegen äußerst tief. Das bedeutet, dass ein flaches Dach im Sommer und ein steiles Dach im Winter Ertragsvorteile hat. Somit muss die Möglichkeit bestehen, ein Mittelmaß zwischen einem flachen und einem steileren Dach wählen zu können.

Zum einen bietet ein steileres Dach einen besseren Selbstreinigungseffekt, da Verschmutzungen wie Staub, Blütenstaub und weitere Verunreinigungen besser weggespült werden, um keine Einbußen in der Wirkungsweise zu haben. Der Selbstreinigungseffekt funktioniert etwa bis zu einem Winkel von 20 bis 25 Grad. Bei noch flacheren Anstellwinkeln muss mit einer bleibenden Verschmutzung der Module gerechnet werden. Dadurch ist mit Ertragseinbußen zu rechnen und es entstehen Kosten für die Reinigung. Auch rutscht der Schnee im Winter früher und besser ab.

Natürlich besteht die Möglichkeit, dass man durch Aufständigung der Module den Neigungswinkel so einstellt, dass er für den jeweiligen Standort optimal ist. Aus städtebaulicher Sicht kann dies aber nicht die planerische Zielsetzung gewesen sein. Angenommen im ganzen Bebauungsplangebiet würden aufgeständerte Anlagen errichtet, würde das Erscheinungsbild extrem darunter leiden.

Zu berücksichtigen ist auch, dass aufgeständerte Module in ihrer Wirkung durchaus mit Dachaufbauten (Dachgauben) vergleichbar sind, die gemäß der Satzung Ziffer 5 unzulässig sind. Somit wäre eine solche Nutzung nicht möglich.

Nach den Vorgaben der Gemeinde für bereits umgesetzte Baulandmodelle und wie auch der Begründung unter Ziffer 1. mit Verweis auf Ziffer 6. zu entnehmen ist, soll aber eine energiesparende Bauweise gefördert werden. Künftige Bauherren sollen bei einer energiesparenden Bauweise gestaffelte Abschläge im Grundstückspreis eingeräumt werden. Um die aktuellen energetischen Standards bzw. darüberhinausgehende Anforderungen einhalten zu können, ist es unerlässlich geworden, dass eine wirkungsvolle Solar- oder Photovoltaikanlage betrieben werden kann.

Aus den vorher genannten Gründen schlage ich vor, die Festsetzung dahingehend zu ändern, dass eine Dachneigung bis 25 Grad möglich ist. Alternativ könnte auch eine Firsthöhe von 9,00m (anlog des Bebauungsplans „Am Ziegelberg“) festgesetzt werden.

Eine überdimensionierte Höhenentwicklung, wie in Ziffer 4.5 der Bebauungsplanbegründung erwähnt, entsteht dadurch nicht (siehe Schnitt 1-3). Auch sind die nach Bayerischer Bauordnung nachbarrechtlich geschützten Belange, wie Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht tangiert.

Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen (Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze in Verbindung mit der festgesetzten Garagentiefe von 6,00m)

In den zahlreichen Vorbesprechungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde immer wieder die Situierung sowie die Garagenaußenmaße thematisiert. Dazu wurden unter anderem auch von meiner Seite Planskizzen (per Email am 26.06.2017,) zu den Grundstücken A1 und A2 vorgelegt. Hier wurde dargelegt, wie eine von meinen Kindern geplante und von ihnen gewünschte Bebauung der Grundstücke aussehen kann. Es wurde versichert, dass dies bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wird. Laut dem Entwurf, mit Stand vom 25.06.2018, wurden die Wünsche eingearbeitet (per Email am 28.06.2018 mit der Bitte um Prüfung und Rückmeldung zugesendet).

So war hier die Möglichkeit des Abrückens der Garage auf dem Grundstück A2 eingeplant worden. Wie in den vorangegangenen Gesprächen bereits mehrfach erwähnt, will man sich so, mit Blick auf

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 34

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde
Sulzemoos vom 21.01.2019

Öffentlicher Teil

die Zukunft, die Möglichkeit erhalten, eine Erschließungsstraße zum südlich gelegenen Grundstück Fl.-Nr. 435 errichten zu können.

Mit einer direkten Platzierung der Garage auf der östlichen Grundstücksgrenze würde diese Möglichkeit genommen werden. Im aktuell ausliegenden Bebauungsplan wurde dies augenscheinlich nicht berücksichtigt.

Die Thematik wurde bereits in einem am 29.11.2018 stattgefundenen Gespräch angesprochen.

Hier wurde erklärt, dass eine Verschiebung der Garage in den Bauraum zulässig ist. Im Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ ist unter Ziffer 6.8 der Festsetzungen eindeutig genannt, dass Garagen/ Carports auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Deshalb war nicht sofort erkennbar, ob Garagen/ Carports nicht nur in den rot gekennzeichneten Flächen zugelassen sind.

Mir ist bewusst, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan durch die Gemeinde vorgegeben und festgelegt werden und nicht immer alle Vorstellungen, Wünsche und Anregungen der betroffenen Personen, egal ob Eigentümer oder Nachbarn, berücksichtigt werden können.

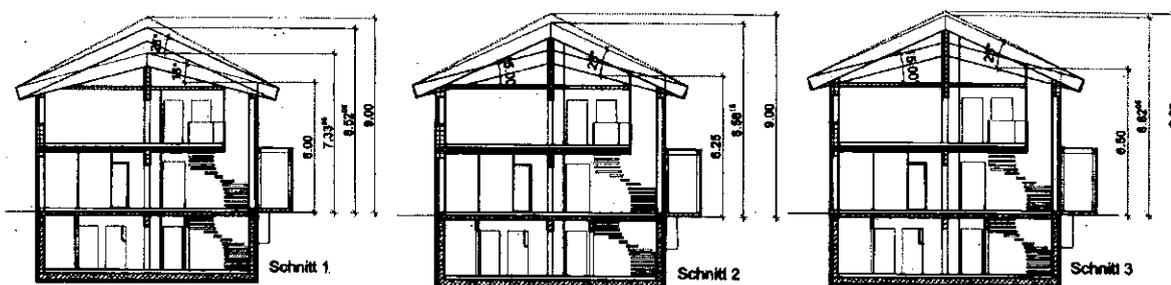
Trotzdem bin ich der Meinung, dass meine vorgetragenen Anpassungen/ Änderungen nicht unverhältnismäßig und übertrieben sind. Die Grundzüge der Bebauungsplanung werden durch die Anpassungen/ Änderungen nicht berührt.

Auch alle zukünftigen Bewohner im Bereich des Bebauungsplans würden davon profitieren. Die Eigentümer der angrenzenden bestehenden Wohnbauungen werden nicht benachteiligt oder in ihren Rechten eingeschränkt.

Ziel einer Bebauungsplanung sollte auch sein, dass anschließende Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren behandelt werden können. Dies hat für beide Seiten (Behörde, Bauherren) Vorteile. Zum einen verringert sich der zeitliche Aufwand in der Bearbeitung und zum anderen stellt es für den Bauherren wegen anfallender Gebühren einen weiteren, nicht unerheblichen, Vorteil dar.

Nicht zielführend wäre es, wenn für jedes Bauvorhaben zahlreiche Befreiungen und Ausnahmen erteilt werden müssten. So würden wohl die Grundzüge der Bebauungsplanung nach und nach berührt werden.

Darum bitte ich, die vorgetragenen Änderungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.



Abwägung:

Zu den Einwendungen zum Maß der Baulichen Nutzung (Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche), zur Wandhöhe, zur baulichen Gestaltung (Dachneigung) sowie zur Erschließung, Stellplätze und Nebenanlagen (Flächen für Garagen,) wird auf die Abwägung der Stellungnahme des Eigentümers 1 zuvor verwiesen, da die Argumentationen und Vorschläge gleich sind.

Beschluss:

Der Schreibfehler zu ortsunüblichen Dachüberständen wird korrigiert. Die Bebauungsplanung wird entsprechend der Abwägung bezüglich der Festsetzung zur Wand- und Firsthöhe, zur Dachneigung und zu den Garagenbauflächen geändert.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.18 Stellungnahme Eigentümer 4, Schreiben vom 17.12.2018

Sachverhalt:

Mit diesem Schreiben möchten wir fristgerecht Einwände bzw. Änderungsvorschläge für den Bebauungsplan „Wiedenzhausen Süd“ vortragen.

Maß der baulichen Nutzung (Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche um 20% für untergeordnete Bauteile, wie ortsübliche Dachüberstände ...)

Uns erschließt sich nicht, warum ortsübliche Dachüberstände in die Grundflächen eingerechnet werden sollen. Sinnvoll wären „ortsunübliche Dachüberstände“ anzurechnen, wie es analog dem Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ der Fall ist.

Wir bitte dies entsprechend zu ändern, da sonst bereits durch Berücksichtigung eines ortsüblichen Dachüberstands (z. B. bei einem Walmdach) die zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche von 20 % ausgeschöpft ist.

Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe 6,00m)

In Ziffer 4.5 zur Begründung des Bebauungsplans wird erwähnt, dass zur baulichen Gestaltung nur ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen wird, um ein hohes Maß an Flexibilität zu ermöglichen. Nach meiner Meinung ist das gerade nicht der Fall.

Weiter wird ausgeführt, dass ein besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung gelegt wird. Mit einer max. Wandhöhe von 6,00m soll eine überdimensionierte Höhenentwicklung vermieden werden.

Nach unserer Auffassung ist die Festsetzung einer Wandhöhe mit nur 6,00m ohne die Möglichkeit zu haben geringfügige Anpassungen der Wandhöhe (Bezug auf Bebauungsplan „Am Ziegelberg“) einzuräumen und unter Berücksichtigung des geltenden Stands der Technik, nicht zeitgemäß.

Bereits in den Vorgesprächen zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde signalisiert, dass man sich hinsichtlich der Höhenentwicklung (Wand- u. Firsthöhe) am Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ orientiert. Nach diesen Festsetzungen wäre hier sogar eine Wandhöhe bis 6,50m möglich.

Dem Schreiben wurden Schnitte (Nr. 1-3) beigelegt, um zu verdeutlichen, dass eine Überdimensionierung auch bei einer Wandhöhe von 6,50m nicht vorliegt.

Um flexibel in der Planung zu agieren, das heißt z.B. alle statischen, energetischen Anforderungen erfüllen zu können, ist es notwendig einen Spielraum in der Höhenentwicklung nutzen zu können.

Da wir noch nicht entschieden haben, was wir auf unserem Grundstück planen bzw. realisieren möchten, ist es unserer Meinung nach umso entscheidender, dass für die Planung eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit nach oben eingeräumt wird. Die Entwicklungsmöglichkeit soll sich natürlich auf das gesamte Bebauungsplangebiet beziehen.

Da sich in einer abschließenden Detailplanung herausstellen kann, dass z.B. Anpassungen in der Geschossdecke aus statischen Gründen, dem Deckenaufbau oder dem Dachaufbau nötig sind, ist es hilfreich einen gewissen Planungsspielraum zu haben, ohne Befreiungen/ Ausnahmen beantragen oder gar Einbußen in der Ausführung hinnehmen zu müssen.

Gerne würden wir uns auch die Option offen halten, das Dachgeschoss (Speicher) zu nutzen. Bei einer Wandhöhe von 6,00m in Verbindung mit einer flachen Dachneigung, ist das nicht realisierbar (siehe Schnitt 1). Bei Betrachtung des Schnitts Ziffer 1 (Wandhöhe 6,00m) sieht man, dass sich mit einer Geschossdecke über dem Obergeschoss Einschränkungen in der Raumhöhe ergeben. Natürlich soll in allen Bereichen eine nutzbare lichte Raumhöhe von 2,50m (siehe Schnitt Ziffer 2 u. 3) gegeben sein.

Klar zu erkennen ist auch, dass eine überdimensionierte Höhenentwicklung nicht vorliegt. Nachbarrechtlich geschützte Belange, wie Belichtung, Belüftung und Besonnung sind nicht berührt. Auch erscheint eine solche Bebauung nicht rücksichtslos (Gebot der Rücksichtnahme). Die Nachbarn sind in ihren Rechten also nicht tangiert.

Deshalb schlagen wir vor, dass aus planerischer Sicht, aber auch aus Gründen der Gleichbehandlung, die Festsetzung dahingehend anzupassen, dass die maximal zulässige Wandhöhe analog des Bebauungsplans „Am Ziegelberg“ Ziffer 3.5 i. V. m. Ziffer 3.7 festgesetzt wird. Mit einer Wandhöhe von 6,50m ist eine flexible Planung möglich.

Bauliche Gestaltung (max. zulässige Dachneigung 15 Grad)

Nach unserer Meinung ist eine mit 15 Grad festgesetzte Dachneigung aus nutzungstechnischer, konstruktiver und energetischer Sicht nicht praktikabel.

Viele Bauherren verzichten aus Kostengründen heutzutage auf die Errichtung eines Kellers. Somit fehlen hier Räume als Abstell- und Lagerfläche. Ebenso befindet sich in der Regel die technische Gebäudeausrüstung im Kellergeschoss. Um das fehlende Untergeschoss zu kompensieren, ist es dann zumindest erforderlich, dass das Dachgeschoss (Speicher) als Abstell- und Lagerfläche genutzt werden kann. Bei einer Dachneigung von nur 15° ist dies nicht möglich.

Laut der Ziffer 4.3 der Begründung zum Bebauungsplan soll eine Nutzung des Dachvolumens ausgeschlossen werden. Nach meiner Auffassung entspricht das nicht den heutigen Standards. Wohnraum wird immer teurer. Deshalb ist es notwendig, dass man Flächen sinnvoll nutzen kann. Dazu gehört meines Erachtens auch, dass das Dachgeschoss nutzbar ist. Das neue Baugebiet soll schließlich überwiegend dazu dienen, dass junge Familien die Möglichkeit haben, sich ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen und die eigenen vier Wände auch sinnvoll und in vollem Umfang nutzen zu können. Wie bereits oben erwähnt, wird heutzutage aus Kostengründen oft auf die Errichtung eines Kellers verzichtet. Somit ist es unentbehrlich, dass das Dachgeschoss genutzt werden kann. Dass durch den Dachgeschossausbau- /nutzung kein Vollgeschoss entsteht, kann durch eine Festsetzung im Bebauungsplan geregelt werden.

Aus konstruktiver Sicht, ist eine Dachneigung von nur 15° nicht zu empfehlen. Bei zu flach geneigten Dächern können extreme Wetterlagen zu Feuchteinträgen durch Regen und Schnee unter die Dachdeckung führen. Aus diesem Grund sind hier zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der Konstruktion unter der Deckung zu schaffen.

Die meisten Ziegel- oder Betondachsteine schreiben eine Regeldachneigung größer 22° vor. Soll eine geringere Neigung realisiert werden, sind zusätzliche Maßnahmen, wie ein regensicheres oder sogar wasserdichtes Unterdach / Unterspannung auszuführen. Diese Maßnahmen sind aufwändig und mit zusätzlich Kosten verbunden.

Auch aus statischer Sicht ist eine steilere Dachneigung wünschenswert. Durch die flache Dachneigung in Verbindung mit den zu berücksichtigenden Lasten, wie z.B. Windlasten, Schneelasten und das Eigengewicht der Dachkonstruktion, ist es erforderlich die Tragkonstruktion des Daches (Sparren) entsprechend auszubilden. Das bedeutet, dass die Dimensionierung der Sparren aus statischen Gründen gegenüber steileren Dächern erhöht werden muss. Dies wirkt sich natürlich zum einen auf die Kosten und zum anderen negativ auf die Höhenentwicklung aus. Das bedeutet, dass sich die Raumhöhen nochmals verringern.

Der Gesetzgeber verschärft die Energieeinsparverordnung (ENEV) immer weiter. Der Energieverlust und -verbrauch von Gebäuden soll reduziert und die klassische Ölheizung unter anderem durch erneuerbare Energien ersetzt werden. Unverzichtbar ist deshalb das Anbringen von Solar- oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach.

Um eine effektive Wirkungsweise von solchen Anlagen im Sommer sowie Winter zu erreichen, kommt es unter anderem entscheidend auf die Dachneigung an.

Generell steht die Sonne im Sommer sehr hoch, im Winter dagegen äußerst tief. Das bedeutet, dass ein flaches Dach im Sommer und ein steiles Dach im Winter Ertragsvorteile hat. Somit muss die Möglichkeit bestehen, ein Mittelmaß zwischen einem flachen und einem steileren Dach wählen zu können.

Zum einen bietet ein steileres Dach einen besseren Selbstreinigungseffekt, da Verschmutzungen wie Staub, Blütenstaub und weitere Verunreinigungen besser weggespült werden, um keine Einbußen in der Wirkungsweise zu haben. Der Selbstreinigungseffekt funktioniert etwa bis zu einem Winkel von 20 bis 25 Grad. Bei noch flacheren Anstellwinkeln muss mit einer bleibenden Verschmutzung der Module gerechnet werden. Dadurch ist mit Ertragseinbußen zu rechnen und es entstehen Kosten für die Reinigung. Auch rutscht der Schnee im Winter früher und besser ab.

Natürlich besteht die Möglichkeit, dass man durch Aufständigung der Module den Neigungswinkel so einstellt, dass er für den jeweiligen Standort optimal ist. Aus städtebaulicher Sicht kann dies aber nicht

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 37

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde
Sulzemoos vom 21.01.2019

Öffentlicher Teil

die planerische Zielsetzung gewesen sein. Angenommen im ganzen Bebauungsplangebiet würden aufgeständerte Anlagen errichtet, würde das Erscheinungsbild extrem darunter leiden.

Zu berücksichtigen ist auch, dass aufgeständerte Module in ihrer Wirkung durchaus mit Dachaufbauten (Dachgauben) vergleichbar sind, die gemäß der Satzung Ziffer 5 unzulässig sind. Somit wäre eine solche Nutzung nicht möglich.

Nach den Vorgaben der Gemeinde für bereits umgesetzte Baulandmodelle und wie auch der Begründung unter Ziffer 1. mit Verweis auf Ziffer 6. zu entnehmen ist, soll aber eine energiesparende Bauweise gefördert werden. Künftige Bauherren sollen bei einer energiesparenden Bauweise gestaffelte Abschläge im Grundstückspreis eingeräumt werden. Um die aktuellen energetischen Standards bzw. darüberhinausgehende Anforderungen einhalten zu können, ist es unerlässlich geworden, dass eine wirkungsvolle Solar- oder Photovoltaikanlage betrieben werden kann.

Aus den vorher genannten Gründen schlagen wir vor, die Festsetzung dahingehend zu ändern, dass eine Dachneigung bis 25 Grad möglich ist. Alternativ könnte auch eine Firsthöhe von 9,00m (anlog des Bebauungsplans „Am Ziegelberg“) festgesetzt werden.

Eine überdimensionierte Höhenentwicklung, wie in Ziffer 4.5 der Bebauungsplanbegründung erwähnt, entsteht dadurch nicht (siehe Schnitt 1-3). Auch sind die nach Bayerischer Bauordnung nachbarrechtlich geschützten Belange, wie Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht tangiert.

Uns ist bewusst, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan durch die Gemeinde vorgegeben und festgelegt werden und nicht immer alle Vorstellungen, Wünsche und Anregungen der betroffenen Personen, egal ob Eigentümer oder Nachbarn, berücksichtigt werden können.

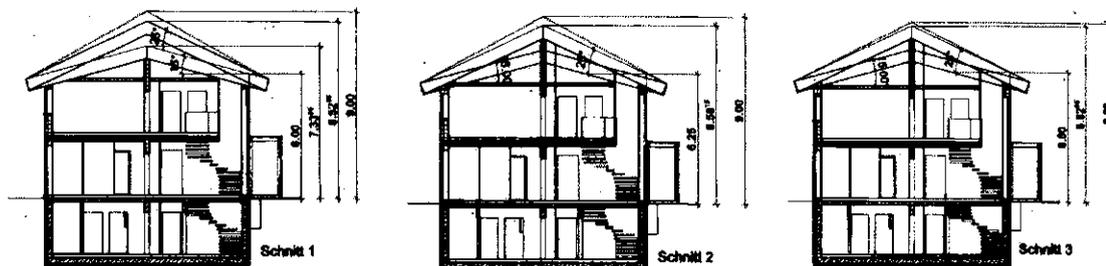
Trotzdem sind wir der Meinung, dass unsere vorgetragenen Anpassungen/ Änderungen nicht unverhältnismäßig und übertrieben sind. Die Grundzüge der Bebauungsplanung werden durch die Anpassungen/ Änderungen nicht berührt.

Auch alle zukünftigen Bewohner im Bereich des Bebauungsplans würden davon profitieren. Die Eigentümer der angrenzenden bestehenden Wohnbebauungen werden nicht benachteiligt oder in ihren Rechten eingeschränkt.

Ziel einer Bebauungsplanung sollte auch sein, dass anschließende Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren behandelt werden können. Dies hat für beide Seiten (Behörde, Bauherren) Vorteile. Zum einen verringert sich der zeitliche Aufwand in der Bearbeitung und zum anderen stellt es für den Bauherren wegen anfallender Gebühren einen weiteren, nicht unerheblichen, Vorteil dar.

Nicht zielführend wäre es, wenn für jedes Bauvorhaben zahlreiche Befreiungen und Ausnahmen erteilt werden müssten. So würden wohl die Grundzüge der Bebauungsplanung nach und nach berührt werden.

Darum bitten wir, die vorgetragenen Änderungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.



Abwägung:

Zu den Einwendungen zum Maß der Baulichen Nutzung (Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche und Wandhöhe) sowie zur baulichen Gestaltung (Dachneigung) wird auf die Abwägung der Stellungnahme des Eigentümers 1 zuvor verwiesen, da die Argumentationen und Vorschläge gleich sind.

Beschluss:

Der Schreibfehler zu ortsunüblichen Dachüberständen wird korrigiert. Die Bebauungsplanung wird entsprechend der Abwägung bezüglich der Festsetzung zur Wand- und Firsthöhe sowie zur Dachneigung geändert.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.19 Stellungnahme Anwohner 1, Schreiben vom 10.09.2018

Sachverhalt:

Ich bin Eigentümer des Grundstücks Flur Nr. 46/8 und besitze $\frac{1}{4}$ - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 46/9 der Gemarkung Wiedenzhausen.

Nach persönlicher und telefonischer Rücksprache in der Gemeinde Sulzemoos ergeben sich folgende Einwände:

Bei den Abstandsflächen zu meiner Grundstücksgrenze ist zu berücksichtigen, dass hier eine leichte Hanglage vorliegt und die neu geplanten Häuser dadurch höher stehen, was zu einer vermehrten Verschattung führt.

Weiterhin ist zu befürchten, dass durch die zunehmende Versiegelung des Bodens das Regenwasser nicht mehr wie bisher versickern kann und auf mein Grundstück läuft, da dies am tiefsten Punkt des Hanges liegt.

An meinem Grundstück grenzt unmittelbar eine Ausgleichsfläche von 10 m ab Außengrenze, die nicht bebaut werden darf. In den derzeitigen Planungen ist diese Ausgleichsfläche plötzlich nicht mehr vorgesehen. Inzwischen ist jedoch mit dieser Ausgleichsfläche genau der Sinn und Zweck eingetreten, zu welchem diese Fläche gedacht ist. Daher wäre es sinnvoll, diese Ausgleichsfläche, zumindest teilweise, weiterhin dort zu belassen, um die Natur zu erhalten.

Durch Erschließung des Tulpenwegs Flur Nr. 46/4 ist auf der zukünftigen Gemeindestraße mit großen Problemen im Anwohnerverkehr und erhöhter Unfallgefahr zu rechnen. Die Straße hat nur eine geringe Breite von 5 Metern und wird zukünftig auch von den neuen Anwohnern genutzt. Auch Kinder werden diesen als Schulweg nutzen, obwohl kein Gehsteig vorhanden ist. Auch die Zufahrt für Landmaschinen zu den Ackerflächen sowie der Schwerlastverkehr während der Bauzeit kann nicht über diese Straße erfolgen und muss anders geregelt werden.

Als betroffener Anwohner habe ich frühzeitig meine Bedenken zum geplanten Bauvorhaben angeführt und möchte Sie bitten, diese bei der weiterführenden, detaillierten Planung zu berücksichtigen. Vielen Dank.

Abwägung:

Der Bebauungsplan setzt in Ziffer 4.7 fest, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Somit stellt der Bebauungsplan das Grundstück des Anwohners 1 nicht schlechter als die Gesetzeslage es vorgibt. Die Abstandsfläche wird ab der vorhandenen Geländehöhe bis zur Oberkante Dachhaut an der Außenwand errechnet. Damit fließt die vorhandene Geländehöhe und die Hanglage in die Berechnung der notwendigen Abstandsfläche ein.

Um die neue Bebauung noch etwas schonender für die Nachbarschaft zu gestalten, soll der nördlichste Bauraum der Parzelle B2.1 um einen weiteren Meter nach Südosten verschoben werden. Infolge dessen muss der gesamte Gebäudekomplex soweit nach Westen verschoben werden, dass die Abstandsflächen zum Flurstück 43/1, Gemarkung Wiedenzhausen, eingehalten werden. Des Weiteren verschiebt sich der südliche Garagenbauraum ebenfalls nach Westen und der offene Stellplatz entfällt.

Außerdem soll die Doppelgarage angrenzend an das Grundstück Fl.-Nr. 46/6 entfallen. Damit entstehen dort ausschließlich offene Stellplätze.

Durch die Versiegelung im angrenzenden Baugebiet kann das Regenwasser nicht auf das Nachbargrundstück laufen, da die versiegelten Flächen der Kanalisation zugeleitet werden. Die Befürchtung wird nicht geteilt. Die vorgelagerte neu geplante Bebauung wird zuerst vom Hangwasser erreicht, bevor es das Anwesen und das Grundstück des Anwohners 1 trifft.

Die vorhandene Ausgleichsfläche an dieser Stelle ist ökologisch nicht mehr sinnvoll, da sie ihre Wirkung zwischen zwei gärtnerisch intensiv genutzten Flächen verlieren würde. Deshalb sieht der Bebauungsplan ihre Verlegung und Ersatz auf geeigneter Stelle vor.

Der Tulpenweg mit seiner Breite von 5 m eignet sich für den Begegnungsverkehr von zwei Pkw's. Er wird nicht die Haupteinfahrtsstraße des Baugebietes werden. In Neubaugebieten wird in der Regel kein Gehweg vorgesehen, da der Anliegerverkehr gegenüber dem Verkehr einer Sammelstraße

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 39

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde
Sulzemoos vom 21.01.2019

Öffentlicher Teil

unterzuordnen ist. Das geringe Verkehrsaufkommen erfordert die Errichtung von Gehwegen nicht. Im Gemeindegebiet gibt es zahlreiche Baugebiete, in denen es keine Gehwege gibt, wie z. B. „Am Murfeld“ und „Am Ziegelberg“ in Wiedenzhausen. Eine erhöhte Gefahr für die Anwohner wird nicht erwartet.

Der landwirtschaftliche Verkehr findet über das vorhandene Flurwegenetz statt. Die Benutzung der Erschließungsstraße im Baugebiet ist für die Erreichbarkeit der im räumlichen Zusammenhang stehenden Felder nicht notwendig.

Beschluss:

Der Planentwurf wird entsprechend der Abwägung in Bezug auf die Bauräume der Parzelle B2.1 geändert.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.20 Stellungnahme Anwohner 2, Schreiben vom 26.08.2018

Sachverhalt:

Wir sind Eigentümer der Grundstücke Flur-Nr. 46/11 und 46/12, Gemarkung Wiedenzhausen.

Nach persönlicher Rücksprache in der Gemeinde Sulzemoos ergeben sich für uns folgende Einwände:

Es sind bei der Planung von Stellplätzen, Carports oder Garagen unterschiedliche Abstandsflächen zu unserer Grundstücksgrenze zu berücksichtigen und die Verschattung zu vermeiden. Insbesondere in den Wintermonaten wäre bei einer zu dichten Bebauung mit einer verringerten Sonneneinstrahlung zu rechnen.

Bei Häusern mit einer Dachneigung von mehr als 45 Grad sind gem. Art. 6 abs.4 Satz 3 BayBO größere Abstandsflächen einzuhalten als bei einem Flachdach.

Das Grundstück 46/1 liegt in einer leichten Hanglage. Dies sollte auch bei der Planung bezüglich Häuser / Garagen mit oder ohne Bedachung etc., die dadurch höher stehen, ebenfalls in der Abstandsplanung wegen Verschattung berücksichtigt werden.

Durch die zusätzliche Erschließung über den Tulpenweg Flur Nr. 46/4 ist auf der zukünftigen Gemeindestraße aufgrund der geringen Breite von knapp 5 Metern und der vielen neuen Grundstückseigentümer, mit erhöhter Gefährdung, insbesondere auch aller dort lebender Kinder, die den Tulpenweg als Schulweg benutzen müssen, zu rechnen.

Da sowohl die neuen Grundstückseigentümer als auch Besucher und Lieferanten diese Zufahrt von der Dorfstraße aus wählen werden, gehen wir von einer sehr hohen Frequentierung dieser Straße aus, was unvermeidlich zu einer Gefährdung der Fußgänger aufgrund des fehlenden Fußgängerweges und der geringen Straßenbreite führen wird.

Bereits zum heutigen Zeitpunkt existiert eine erhöhte Unfallgefahr beim Herausfahren aus dem Tulpenweg durch die schlechte Einsicht in die Dorfstraße. Da der Verkehr erwartungsgemäß stark ansteigen wird, dürfte auch diese Unfallgefahr um ein Vielfaches steigen.

Auch die Zufahrt für Landmaschinen zu den Ackerflächen hinter dem geplanten Baugebiet sollte gesondert geregelt werden.

Sollte eine Straßenbeleuchtung geplant sein, möchten wir auf die zusätzliche Lichtverschmutzung und Beeinträchtigung der Schlafgewohnheiten hinweisen. Auch könnte dies zu einer Störung und Desorientierung der sich in diesem Bereich aufhaltenden Fledermäuse führen.

Weiterhin geben wir zu bedenken, dass zusätzlich öffentliche Stellplätze für Besucher und Lieferanten benötigt werden. Bereits zum heutigen Zeitpunkt wird der Tulpenweg, v. a. das Endstück, zum Parken verwendet, was wiederum zu einer Beeinträchtigung des Verkehrs führen wird.

Gemeinde Sulzemoos

Da der Tulpenweg sehr schmal ist, kann schon aufgrund eines am Rand parkenden Fahrzeuges bei Einfahrt eines LKW ein Verkehrschaos entstehen, da ein Rangieren äußerst schwierig werden dürfte.

Durch die Versiegelung weiterer Flächen in der Flurnummer 46/1 und der Hanglage befürchten wir weiterhin, dass wir bei Starkregen mit zusätzlichen Wassermengen konfrontiert werden. Es gab in den letzten Jahren bereits zwei Ereignisse nach Starkregen, bei denen unser Haus durch vom höher gelegenen Feld abfließende Wassermassen gefährdet war. Dass hier eine Gefährdung existiert, konnten wir bereits mehrfach in der Rohrbachstraße sehen, die bei Starkregen sehr häufig mit Wassermassen zu kämpfen hat.

Zusätzlich zu den uns direkt betreffenden Auswirkungen sehen wir auch eine strukturelle Überlastung der Gemeinde Wiedenzhausen. Wir sehen mit Sorge, dass die Infrastruktur der Gemeinde nicht mehr mit den zusätzlichen Einwohnern Schritt halten kann. So sind bereits heute die Schulbusse meist überfüllt. Es kann davon ausgegangen werden, dass v. a. Familien mit Kindern im Neubaugebiet einziehen werden und damit z. B. die Schulbus- / Kinderbetreuungssituation (z. B. Ferienbetreuung) verschärft wird.

Auch die Versorgung z. B. im Einzelhandel hat sich in den letzten Jahren nicht verbessert.

Gerne kann mit uns Kontakt aufgenommen werden. Eine Besichtigung oder Besprechung vor Ort wäre sinnvoll und erwünscht. Als Bürger der Gemeinde Sulzemoos und betroffene Anwohner wäre es von Nutzen, über die Planung der Bauvorhaben besser informiert zu werden. Einbindung betroffener Bürger und genaue Informationen stärken auch das Vertrauen in Politik und Verwaltung.

Abwägung:

Die Abstandsflächen nach den Vorgaben des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung wurden im Entwurf berücksichtigt. An der Grundstücksgrenze des Anwohners 2 wurden keine Garagen, Carports oder Stellplätze vorgesehen.

Zu den Einwendungen wegen der Erschließung über den Tulpenweg, der erhöhten Unfallgefahr und der Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen wird auf die Abwägung der Stellungnahme des Anwohners 1 verwiesen.

Die Errichtung einer neuen Straßenbeleuchtung ist sowohl für den vorhandenen Tulpenweg als auch für die neue Erschließungsstraße geplant. Sie wird nach der modernsten LED-Technik, die keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft hat und energetisch sehr sparsam ist, erstellt.

Die Bedenken, dass zusätzliche öffentliche Parkplätze für Besucher und Lieferanten benötigt werden, können ausgeräumt werden, da im Baugebiet rund 20 Besucherparkplätze entlang der Erschließungsstraße geplant sind.

Die Anregungen zur Regenwasserentsorgung und dem Anfall von Hangwasser wurden bereits im Zuge der Stellungnahmen vom Wasserwirtschaftsamt München und dem Anwohner 1 thematisiert. Auf die Abwägungen zuvor wird verwiesen.

Eine strukturelle Überlastung der Gemeinde Sulzemoos kann vom Gemeinderat nicht erkannt werden. Die Gemeinde investiert kontinuierlich erheblich in Kinderbetreuungs- und Kindertageseinrichtungen in allen Ortsteilen. So wurden in den letzten 10 Jahren neue Kinderhäuser in Sulzemoos und in Einsbach mit je zwei Krippen- und Kindergartengruppen errichtet. Der Kindergarten in Wiedenzhausen wurde vollständig saniert und energetisch ertüchtigt, sodass im Ortsteil Wiedenzhausen eine Krippengruppe, zwei Kindergartengruppen und eine Integrationsgruppe angeboten werden können. In unseren Einrichtungen werden die Kinder auf pädagogisch höchstem Niveau betreut. Kinder aus dem Neubaugebiet aufzunehmen ist durchaus möglich, da gleichzeitig aus älteren Bestandsgebieten Kleinkinder in die Grundschule und weiterführende Schulen wechseln.

Die Gemeinde Sulzemoos ist Mitglied im Zweckverband der Grund- und Mittelschule Odelzhausen. Der Schulzweckverband und der Landkreis Dachau investieren derzeit gemeinsam in einen Neubau für 53 Millionen Euro am Standort in Odelzhausen, um dem Anspruch der wachsenden Mitgliedsgemeinden im Einzugsgebiet der Landeshauptstadt München gerecht zu werden.

Auf Initiative der Gemeinden wird vom Landkreis Dachau die Belastbarkeit des öffentlichen Personen- und Nahverkehrs überprüft und bei Bedarf verbessert. So wurden Ruftaxilinen eingerichtet und bei den Buslinien nach Dachau und München-Pasing häufigere Taktungen vorgesehen. Auf Intention der Autobahnanliegergemeinden wird mittelfristig der S-Bahn ähnliche Busverkehr entlang der A 8 bis mindestens Odelzhausen eingerichtet.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 41

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde
Sulzemoos vom 21.01.2019

Öffentlicher Teil

Die Gemeinde Sulzemoos ist laufend bestrebt, im Gemeindegebiet Einzelhandel zu etablieren. Dies gestaltet sich jedoch äußerst schwierig, da dies in der Hand von privaten Einzelhandelsunternehmen und nicht in der öffentlichen Hand liegt. Nach Einschätzung der Einzelhandelsunternehmen fehlt es im Gemeindegebiet an der Größe des Einzugsgebietes.

Beschluss:

Die Anregungen und Bedenken wurden bereits in der Planung bzw. bei den Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes und des Anwohners 1 berücksichtigt sowie abgewogen. Eine weitere Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.21 Stellungnahme Anwohner 3, Schreiben vom 30.08.2018

Sachverhalt:

Wir sind Eigentümer des Grundstückes Flur Nr. 46/7 und besitzen einen ¼ - Anteil an dem Grundstück Flur Nr. 46/9 der Gemarkung Wiedenzhausen.

Nach Kenntnisnahme des Bebauungsplanes ergeben sich für uns folgende Einwände und Bedenken:

An unserem Grundstück grenzt unmittelbar eine Ausgleichsfläche, die laut unserem Bebauungsplan nicht bebaut werden darf. In der derzeitigen Planung ist diese Ausgleichsfläche nicht mehr aufgeführt. Diese Fläche dient zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft und darf nicht bebaut werden.

Bei der Bebauung auf Flur Nr. 46/1 ist zu berücksichtigen, dass dieses Grundstück in einer Hanglage mit südlicher Ausrichtung liegt und die neu geplanten Häuser und Garagen dadurch höher stehen und somit zu einer vermehrten Verschattung unseres Grundstückes führen.

Durch Erschließung des Tulpenweges Flur Nr. 46/4 ist auf der zukünftigen Gemeindestraße aufgrund der geringen Breite von nur 5 Metern und dem zukünftigen Anwohnerverkehr mit einer erhöhten Gefährdung für Fußgänger zu rechnen. Unsere Kinder nutzen den Tulpenweg täglich als Schulweg. Zusätzlich existiert durch die schlechte Einsicht in die Dorfstraße eine erhöhte Unfallgefahr beim Herausfahren aus dem Tulpenweg.

Als betroffene Anwohner haben wir hiermit frühzeitig unsere Bedenken zum geplanten Bauvorhaben aufgeführt und möchten Sie bitten, diese bei der weiterführenden, detaillierten Planung zu berücksichtigen. Vielen Dank.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft die Einwendungen zur Ausgleichsfläche, zur Hanglage und zur Grundstücksverschattung sowie die Erschließung und Verkehrsbelastung im Tulpenweg. Diese Bedenken wurden schon bei den Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes, des Anwohners 1 und 2 behandelt. Auf die dort getroffenen Abwägungen wird verwiesen.

Beschluss:

Auf die gefassten Beschlüsse zu den Stellungnahmen vom Wasserwirtschaftsamt und den Anwohnern 1 und 2 wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.22 Stellungnahme Anwohner 4, Schreiben vom 30.08.2018

Sachverhalt:

Wir sind Eigentümer des Grundstückes Flur Nr. 46/10 und Miteigentümer der Flur Nr. 46/9 der Gemarkung Wiedenzhausen.

Nach persönlicher und telefonischer Rücksprache mit der Gemeinde Sulzemoos ergeben sich für uns folgende Einwände:

Bei der Beplanung der Grundstücke steht wohl bisher die Höhe und Größe der geplanten Gebäude nicht fest, und ob ein Flachdach, oder ein Giebeldach, sowie ein Stellplatz oder eine Garage errichtet werden soll. Ein Giebeldach erfordert jedoch bei einer Dachneigung von mehr als 45 Grad nach Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO eine größere Abstandsfläche, als ein Flachdach. Auch benötigt eine Garage im Gegensatz zu einem Stellplatz nach Art. 6 Abs. 1 BayBO eine eigene Abstandsfläche.

Das Grundstück Flur Nr. 46/1 liegt zudem in Hanglage, weshalb neue Häuser und Garagen höher als die bestehende Bebauung liegen würden. Dies ist bei der Planung ebenfalls zu berücksichtigen. Wir wollen **keine** Verschattung durch fehlende Abstandsflächen.

Sollten Garagen mit oder ohne Bedachung in einer Reihe direkt an unserer Grundstücksgrenze Flur Nr. 46/1 geplant sein, würde dadurch eine „erdrückende Wirkung“, das Gefühl des „Eingemauertseins“ oder gar eine Art „Gefängnishofsituation“ entstehen. Laut dem Urteil vom 13.03.1981 (Az.: 4 C 1.78) des Bundesverwaltungsgerichts, ist eine derartige Situation unbedingt zu vermeiden. Ein Blick auf die Garagen und Carports stellt zudem keinen schönen Anblick dar und beeinträchtigt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch die enge Beplanung (Verschattung). Auch durch laufende Motoren entstünde eine starke Lärmbelastung und eine erhöhte Belästigung durch Abgase, die durch das Rückwärtsparken direkt in unseren Garten geblasen würden.

Durch die Versiegelung weiterer Flächen der Flur Nr. 46/1 und der Hanglage, ist in der Planung der Abfluss von Regenwasser so zu planen, dass die bereits bestehenden Häuser bei Starkregen nicht gefährdet sind.

Einer Verlegung der Ausgleichsfläche stimmen wir unter oben genannten Gründen **nicht** zu.

Bei der direkten Grenzbeplanung ist auch die Feuerwehr für die Brandsicherung zu berücksichtigen. Die Grundstücke Flur Nr. 46/10 und 46/6 werden über einen unterirdischen Flüssiggastank versorgt. Die weitere Versorgung des Gastanks, sowie Wartung, Reparaturen oder Austausch müssen weiterhin gewährleistet sein.

Da das geplante Baugebiet mit über den Tulpenweg Flur Nr. 46/6 erschlossen werden soll, sind wir gegen eine eventuelle Kostenbelastung. Die bereits vorhandene Erschließung ist für die schon bestehenden Grundstücke vollkommen ausreichend.

Durch den zunehmenden Verkehr der neuen Grundstückseigentümer, ist auf dem Tulpenweg Flur Nr. 46/4 mit einer erhöhten Gefährdung für Fußgänger und Schulkinder aufgrund des fehlenden Fußgängerweges und der geringen Straßenbreite (5 Meter) zu rechnen.

Durch die schlechte Einsicht in die Dorfstraße, existiert bereits zum heutigen Zeitpunkt eine erhöhte Unfallgefahr beim Herausfahren aus dem Tulpenweg Flur Nr. 46/4. Da der Verkehr erwartungsgemäß stark ansteigen wird, dürfte auch diese Unfallgefahr um ein Vielfaches steigen.

Auch die Zufahrt für Landmaschinen zu den Ackerflächen hinter dem geplanten Baugebiet ist aufgrund der geringen Breite und der erhöhten Unfallgefahr gesondert zu regeln.

Im Gemeindegebiet Sulzemoos wurden in den letzten Jahren viele neue Wohngebiete geschaffen. Das Gewerbegebiet Sulzemoos wurde zudem stark erweitert. Die Infrastruktur wurde bei der Versorgung stark vernachlässigt. Zum Beispiel sind im Gemeindegebiet keine Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel (Discounter) oder Drogerie geschaffen worden. Auch bei den Busverbindungen 732 sowie 721 gibt es keine nennenswerte Verbesserung. An Sonn- und Feiertagen, sowie an Werktagen nach 20:00 Uhr, besteht keine regelmäßige Verbindung nach München oder Dachau. Ein Verzicht auf viele Autofahrten ist durch die fehlende Infrastruktur nicht möglich. Durch neue Bewohner entsteht automatisch mehr Verkehr und damit verbundene Umweltbelastungen.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 43

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde
Sulzemoos vom 21.01.2019

Öffentlicher Teil

Im Bebauungsplan sind die geplanten baulichen Maßnahmen genau einzutragen. Eine Besichtigung oder Besprechung vor Ort wäre sinnvoll und erwünscht. Als Bürger der Gemeinde Sulzemoos und betroffene Anwohner wollen wir über die Planung genau informiert werden. Die Einbindung betroffener

Bürger und die genaue Information stärkt das Vertrauen in Politik und Verwaltung und ist aus unserer Sicht in diesem Fall dringend erforderlich.

Wir bitten um detaillierte Informationen und aktive Einbindung in die weitere Planung.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft die Einwendungen zu Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung, zur Grenzbebauung, zur Ausgleichsfläche, zur Hanglage und zur Grundstücksverschattung sowie die Erschließung und Verkehrsbelastung im Tulpenweg. Außerdem wird auf ordnungsgemäße Bewässerung und Beseitigung des Hangwassers, sowie auf die fehlende Infrastruktur in der Gemeinde hingewiesen. Diese Bedenken wurden schon bei den Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes, des Anwohners 1 und 2 behandelt. Auf die dort getroffenen Abwägungen wird verwiesen.

Anwohner 4 fürchtet eine Kostenbelastung für sein Grundstück durch den Ausbau des Tulpenweges im Zuge der Baugebieterschließung. Die Erstellung der neuen Erschließungsstraße erfolgt durch einen von der Gemeinde noch zu beauftragenden Erschließungsträger. Die Kosten werden über Kostenerstattungsverträge zwischen dem Erschließungsträger und allen privaten Grundstückseigentümern bzw. der Gemeinde für ihren Grundstücksanteil im Baulandmodell geregelt.

Beschluss:

Auf die gefassten Beschlüsse zu den Stellungnahmen vom Wasserwirtschaftsamt, den Anwohnern 1, 2 und 3 wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.23 Stellungnahme Anwohner 5, Schreiben vom 29.08.2018

Sachverhalt:

Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass bei dem neu veröffentlichten Bebauungsplan „Wiedenzhausen Süd“ die Ausgleichsflächen nicht mitberücksichtigt worden sind (siehe Anlage).

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass durch die Erschließung des Tulpenweges Flur Nr. 46/4 ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entstehen wird und somit die Sicherheit der Bewohner nicht mehr gegeben ist.

Wir bitten Sie, diese Punkte bei der Planung zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Stellungnahme geht erneut auf die vorhandene Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 46/1 und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie auf die Sicherheit der Bewohner am Tulpenweg ein. Diese Aspekte wurden in der Abwägung zu den Stellungnahmen der Anwohner 1 bis 4, auf die verwiesen wird, erörtert.

Beschluss:

Auf die Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Anwohner 1 bis 4 wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.2 Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos beauftragt die Verwaltung, den geänderten Bebauungsplan gem. § 4 a Abs. 3 BauGB verkürzt auszulegen.

Abstimmungsergebnis: 14:0



Gerhard Hainzinger
1. Bürgermeister



Csilla Keller-Theuermann
Schriftführer