



## **Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos vom 21.12.2020**

### **Öffentlicher Teil**

<b>Ort</b>	<b>Sulzemoos, Kirchstraße 3</b>
<b>Vorsitzender</b>	<b>Johannes Kneidl</b>
<b>Schriftführer</b>	<b>Csilla Keller-Theuermann</b>
<b>Eröffnung der Sitzung</b>	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um <b>19:00 Uhr</b> für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.
<b>Anwesend</b>	<b>Von den 17 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderats sind 17 anwesend.</b> Johannes Kneidl Matthias Aßenmacher Dr. Annegret Braun Alexander Brunner Andreas Fieber Martin Fieber Elfriede Heinzinger Christian Huber Wolfgang Huber Rudolf Rupp Klaus Schäffler Matthias Schlatterer Michael Schmid jun. Thomas Stumpferl Martina Trout Andreas Wallner Markus Winter
	Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Sulzemoos somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.
<b>Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift</b>	Die letzte Sitzungsniederschrift vom 30.11.2020 wird ohne Einwand genehmigt.

## 1 Bekanntgabe der zu veröffentlichenden Tagesordnungspunkte aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

### Sachverhalt:

Da in der letzten Sitzung am 30.11.2020 keine nichtöffentliche Sitzung stattgefunden hat, wurde kein Beschluss gefasst, Tagesordnungspunkte zu veröffentlichen.

## 2 Bebauungsplan Einsbach "Badfeld"

### 2.1 Auftragsvergabe

#### Sachverhalt:

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München bearbeitet derzeit verschiedene Bebauungspläne in Einsbach und hat detaillierte Kenntnisse über die örtliche Situation.

Der Auftrag für den Bebauungsplan Einsbach „Badfeld“ soll deshalb dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erteilt werden.

#### Beschluss:

Den Auftrag für den Bebauungsplan Einsbach „Badfeld“ erhält der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München.

**Abstimmungsergebnis: 17:0**

### 2.2 Entwurfsvarianten

#### Sachverhalt:

Vom Planungsverband wurden zwei Bebauungsvarianten, die am Beamer erläutert werden, erarbeitet.

Variante 1 sieht eine Ringstraße mit einer Breite von 5,5 m vor. Diese Variante enthält 8 Einzelhäuser und 3 Doppelhäuser. Die Einzelhausgrundstücke haben eine Größe von 450 m<sup>2</sup> bis 550 m<sup>2</sup>, die Doppelhaushälftenparzellen 300 m<sup>2</sup> bis 350 m<sup>2</sup>.

In der Variante 2 werden 5 Einzelhäuser und 5 Doppelhäuser durch eine Erschließungsstraße (5,5 m breit) mit einem Wendehammer und einer kleinen Stichstraße (4 m breit) erschlossen. Die Einfamilienhausplätze sind 440 m<sup>2</sup> bis 520 m<sup>2</sup>, die Doppelhaushälftengrundstücke 305 m<sup>2</sup> bis 350 m<sup>2</sup> groß. Diese Variante enthält einen Spielplatz.

Beide Varianten sehen vor, den Gehweg entlang der Brucker Straße im Bereich des Baugebietes zu verlängern. Zudem wird ein Fußweg zwischen der Erschließungsstraße und dem Feldweg geplant.

Die Verwaltung schlägt vor, über folgende Punkte zu entscheiden:

- Ringstraße oder Stichstraßen (mit Wendehammer)
- Breite der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Erschließungsstraße (bei den letzten Neubaugebieten im Baulandmodell hat der öffentliche Straßenraum eine Breite von 8 m)
- Breite der Gartenstraße
- Gehweg entlang der Gartenstraße
- Fläche für zukünftige Straßenverbindung nach Osten vorsehen (Erweiterungsmöglichkeit)
- Fußweg nach Süden (Verbindung zwischen Erschließungsstraße und Feldweg)
- Erforderlichkeit eines Spielplatzes
- Ortsrandeingrünung auf Privatgrundstücken
- Anzahl Einzelhäuser und Doppelhäuser

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 3

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 21.12.2020

Öffentlicher Teil

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplanentwurf mit Festsetzungen und Begründung auf Grundlage der Variante 1 erarbeiten zu lassen.

Die öffentliche Verkehrsfläche im Baugebiet ist mit einer Breite von 8 m als Ringstraße zu planen.

Östlich der Erschließungsstraße soll eine 5,5 m breite Fläche bis zum Flurstück Nr. 155 für eine zukünftige Straßenverbindung nach Osten (Erweiterungsmöglichkeit) vorgesehen werden.

Der vorhandene öffentlicher Straßenraum der Gartenstraße kann beibehalten werden. Der nördlich der Fahrbahn liegende Seitenstreifen könnte eventuell zum Gehweg ausgebaut werden.

Ein Spielplatz ist nicht erforderlich.

Die Ortsrandeingrünung im Süden und Westen zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird private Grünfläche und Bestandteil der Bauplätze.

Favorisiert werden 10 Einzelhäuser und 2 Doppelhäuser.

**Abstimmungsergebnis: 17:0**

## **3 Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Süd) mit 3 Wohneinheiten und Einzelgarage und Carport, Fl.-Nr. 515, Gemarkung Sulzemoos, Lindenstraße 36, Sulzemoos**

### **Sachverhalt:**

Für das antragsgegenständliche Flurstück liegt bereits ein genehmigter Vorbescheidsantrag vor, in welchem eine Baugenehmigung mit folgenden Auflagen in Aussicht gestellt wurde:

- Zulässig ist die Errichtung eines Doppelhauses als Gebäude „Erd- und Obergeschoss (E+1) mit zwei Garagen
- Die Lage und Größe des Baukörpers (11,00 m x 16,00 m) bestimmt sich nach der beiliegenden Lageplanskizze
- Garagen und Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.
- Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

Bei diesem Bauantrag handelt es sich um die südliche Doppelhaushälfte.

Der Bauwerber beabsichtigt eine Doppelhaushälfte mit den Maßen 8,00 m x 11,00 m sowie eine Einzelgarage mit Carport und 4 Stellplätzen zu errichten.

Die Stellplätze werden nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert.

### **Beschluss:**

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Die straßenseitig angelegten Stellplätze sind nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche anzufahren.

**Abstimmungsergebnis: 17:0**

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 21.12.2020

Öffentlicher Teil

## 4 **Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Nord) mit 3 Wohneinheiten und Doppelgarage, Fl.-Nr. 515, Gemarkung Sulzemoos, Lindenstraße 36, Sulzemoos**

### **Sachverhalt:**

Für das antragsgegenständliche Flurstück liegt bereits ein genehmigter Vorbescheidsantrag vor, in welchem eine Baugenehmigung mit folgenden Auflagen in Aussicht gestellt wurde:

- Zulässig ist die Errichtung eines Doppelhauses als Gebäude „Erd- und Obergeschoss (E+1) mit zwei Garagen
- Die Lage und Größe des Baukörpers (11,00 m x 16,00 m) bestimmt sich nach der beiliegenden Lageplanskizze
- Garagen und Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.
- Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

Bei diesem Bauantrag handelt es sich um die nördlich gelegene Doppelhaushälfte.

Der Bauwerber beabsichtigt eine Doppelhaushälfte mit den Maßen 8,00 m x 11,00 m sowie eine Doppelgarage und 4 Stellplätze zu errichten.

Die Stellplätze werden nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert.

### **Beschluss:**

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Bei einer beabsichtigten Realteilung des Grundstücks ist jeweils ein weiterer Hausanschluss für Schmutz- und Oberflächenwasser auf Kosten des Bauwerbers zu erstellen.

**Abstimmungsergebnis: 17:0**

## 5 **Tektur zum Bauvorhaben "Dachaufsteilung mit Dachgauben und Anbau eines Zwerchgiebels", Fl.-Nr. 109/1, Gemarkung Einsbach, Römerstraße 11a, 85254 Einsbach**

### **Sachverhalt:**

Der Bauwerber beabsichtigt mit dem vorliegenden Tekturantrag zwei Dachgauben im Süden sowie ein Dachflächenfenster im Treppenhaus der Wohneinheit 2 zu errichten. Weiter soll eine Wand im Dachgeschoss versetzt werden.

Die Stellplätze werden im nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist nach der Umgebungsbebauung zu beurteilen. Das Gebäude fügt sich in die Umgebung ein und beeinträchtigt diese nicht.

### **Beschluss:**

Dem Tekturantrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 17:0**

## 6 Bauvoranfrage auf Zu- und Umbau eines Einfamilienhauses, Fl.-Nr. 437/6, Gemarkung Wiedenzhausen, Frühlingstraße 16, 85259 Wiedenzhausen

### Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am südlichen Ortsrand, Nr. 2“ Wiedenzhausen.

Der Bebauungsplan sieht für diesen Bereich unter anderem Folgendes vor:

Dachform: Satteldach, Neigung 22-27°, Wandhöhe max. 6,50 m

Gebäudebreite: max. 11,50 m, jedoch nicht breiter als Länge zu Breite = 11 x 10

Der Einbau von Wohnungen und Dachgauben im Dachgeschoss ist unzulässig. Die Ausführung eines Kniestockes ist unzulässig.

Der Antragsteller legt einen Vorbescheidsantrag mit folgenden Fragen vor:

1. Ist eine Dachneigung von 40° möglich? Ein Nachbarsgebäude wurde bereits ein steileres Dach genehmigt.
2. Ist ein Anbau an das bestehende Gebäude in der Breite von 3,20 m möglich? Die Breite des Gebäudes inkl. Anbau wären 12,29 m.

Es wurden bereits Befreiungen vom vorliegenden Bebauungsplan bzw. Baugenehmigungen mit Überschreitungen der Gebäudebreite erteilt wie folgt.

Frühlingstraße 21: Überschreitung der festgesetzten Dachneigung um 15° auf 42°. Die maximale Wandhöhe vom 6,50 m darf nicht überschritten werden.

Frühlingstraße 18+20: Überschreitung der zulässigen Gebäudebreite um 0,50 m.

Waldweg 4 a: Überschreitung der zulässigen Gebäudebreite durch Anbau eines Wintergartens um 3,73 m auf einer Länge von 5,78 m

Waldweg 6 b: Überschreitung der zulässigen Gebäudebreite durch Anbau eines Wintergartens um 2,92 m auf einer Länge von 5,84 m

Der Antragsteller beabsichtigt die maximale Gebäudebreite um 0,79 m als eingeschossigen Anbau im Süden zu überschreiten.

Die erforderlichen 3 Stellplätze werden nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert.

### Beschluss:

Dem Vorbescheidsantrag bezüglich der Dachneigung von 40° sowie der Überschreitung der Gebäudebreite um 0,79 m wird zugestimmt. Die maximale Wandhöhe von 6,50 m muss eingehalten werden.

**Abstimmungsergebnis: 17:0**

## 7 Nutzungsänderung eines Schafstalles in einen Schweinestall und Anbau von seitlichen Auslaufbuchten; Nutzungsänderung eines Maststalles für Lämmer in einen Schweinestall; Errichtung eines Doppelstabbmattenzauns, Fl.-Nr. 540, Gemarkung Einsbach, Dobelweg 1

### Sachverhalt:

Auf die Gemeinderatssitzung vom 19.10.2020, Tagesordnungspunkt 6 wird Bezug genommen. Der Bauantrag zum Anbau von seitlichen Auslaufbuchten und Erweiterung des Schweinestalles im Rahmen des Tierwohlprogrammes wurde vom Gemeinderat abgelehnt, da für eine dauerhafte Nutzung als

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 6

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 21.12.2020

**Öffentlicher Teil**

Schweinestall keine Baugenehmigung bisher vorliegt. Aufgrund dessen reichte der Bauwerber den nun vorliegenden neuen Antrag ein.

Der Bauwerber beantragt eine Nutzungsänderung des genehmigten Schafstalles in einen Schweinestall mit dem Anbau von seitlichen Auslaufbuchten sowie eine Nutzungsänderung des genehmigten Maststalles für Lämmer in einen Schweinestall. Weiter wird die Errichtung eines Doppelstabmattenzauns, Höhe ca. 1,83 m, beantragt.

Die Baugenehmigung vom 27.09.1999 enthielt die Auflage, dass mindestens 29 ha landwirtschaftliche Nutzflächen für den damals genehmigten Betrieb zur Verfügung stehen müssen. Laut Angaben des Antragstellers stehen derzeit 24,03 ha zur Verfügung. Es muss geprüft werden, ob dies für das beantragte Vorhaben ausreichend ist. Ein Nachweis hierzu fehlt.

Des Weiteren ist nicht klar, welche Immissionen von dem neuen Vorhaben auf die umliegende bereits vorhandene Bebauung sowie die bereits im Verfahren befindlichen Neubaugebiete (Am Selacher Weg Nr. 2, Am Weiherweg und Badfeld) wirken. Ein Nachweis hierzu fehlt ebenfalls.

Das Grundstück, Fl.-Nr. 540, Gemarkung Einsbach wird durch den Dobelweg, Fl.-Nr. 453, Gemarkung Einsbach, erschlossen. Dieser ist als öffentlicher Feld- und Waldweg „nicht ausgebaut“ gewidmet. Baulastträger sind die jeweiligen Eigentümer der anliegenden Grundstücke. Sollte ein Ausbau aufgrund der Nutzung des Antragsstellers erforderlich werden, sind die Kosten allein vom Antragsteller zu tragen.

Ob die vorhandene Löschwasserversorgungsanlage den Bedarf an Löschwasser für die beantragte Nutzung leisten kann, hat der Bauherr in eigener Zuständigkeit zu prüfen und eine ggf. fehlende Kapazität auf eigene Kosten sicherzustellen.

## **Beschluss:**

Der Bauantrag wird aufgrund fehlender Nachweise abgelehnt.

**Abstimmungsergebnis: 17:0**

## **8 Anfrage der VHS Odelzhausen, Pfaffenhofen a.d. Glonn, Sulzemoos auf kostenlose Nutzung von kommunalen Räumen**

### **Sachverhalt:**

Am 27.10.2020 fand ein gemeinsames Gespräch zwischen dem neuen Vorstand der VHS (1. Vorsitzende Frau Kurth-Ermer, 2. Vorsitzende Frau Abel-Riemensberger) statt. Inhaltlich ging es dabei um die künftige Ausrichtung der VHS und die finanzielle Ausstattung für die Zukunft. Insbesondere die räumliche Situation und die Kosten für Anmietung wurden dabei thematisiert.

Im Nachgang zu diesem Termin wurde bei allen Gemeinden im Hinblick auf eine kostenlose Nutzung von kommunalen Räumen per E-Mail vom 13.11.2020 angefragt.

Aktuell wird die VHS jährlich mit 1 € pro Einwohner unterstützt. Die räumliche Situation stellt sich in den drei Kommunen unterschiedlich dar. Derzeit werden sowohl kommunale (KiTa, Feuerwehr, etc.), kirchliche (Pfarrheime, etc.) oder private Einrichtungen genutzt, die derzeit kostenpflichtig angemietet werden müssen. Dies stellt neben den Kosten insbesondere in der Planung großen Aufwand dar, da Kurse um einen verfügbaren Raum geplant werden müssen. Momentan finden die meisten Kurse in der Gemeinde Odelzhausen statt.

In einer gemeinsamen Abstimmung der Bürgermeister wurde folgender Vorschlag besprochen:

Die Gemeinden stellen kommunale Einrichtungen zur Verfügung. Dies sollen jedoch keine Räume in KiTas oder Feuerwehren sein, wenn die Räume in der Einrichtung eingebunden sind, so dass ein Zugang nur durch die internen Räume möglich ist.

In den Gemeinden Sulzemoos und Pfaffenhofen a. d. Glonn soll die VHS jeweils 10 Veranstaltungen in kommunalen Räumen für einen Pauschalbetrag von 300 € durchführen können, in Odelzhausen

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 7

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 21.12.2020

Öffentlicher Teil

20 Veranstaltungen für einen Pauschalbetrag von 600 €. In Höhe der jeweiligen Kosten werden die Gemeinden einen Zuschuss bewilligen. Dies soll jedoch intern verrechnet werden. Somit kann auch haushaltsrechtlich ordentlich abgerechnet werden.

Für die notwendige Reinigung soll einmal jährlich eine pauschale an jede Gemeinde in Höhe von 100 € abgerechnet werden.

Durch diesen Vorschlag könnte der VHS mehr finanzieller Spielraum ermöglicht werden ohne die kommunalen Haushalte zusätzlich zu belasten.

In der Gemeinde Sulzemoos können derzeit folgende Räume genutzt werden:

- Mehrzweckraum 1 im Rathaus UG, 68 m<sup>2</sup>
- Mehrzweckraum 2 im Rathaus UG, 43 m<sup>2</sup>

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem o.g. Vorschlag zu.

**Abstimmungsergebnis: 17:0**

## **9 Informationen**

### **Sachverhalt:**

Herr Erster Bürgermeister Kneidl informiert den Gemeinderat über folgende Themen:

#### 1. Zuschussanträge

Der Förderkreis für Dorf und Betriebshilfe Dachau e. V. erhält für das Jahr 2021, wie in den Jahren 2019 und 2020, einen Zuschuss in Höhe von 100,00 EUR.

In den Jahren 2019 und 2020 wurde der AWO Frauenhaus Dachau gGmbH ein Zuschuss in Höhe von jeweils 100,00 EUR gewährt. Für das Jahr 2021 erhält die AWO Frauenhaus Dachau gGmbH auch einen Zuschuss in Höhe von 100,00 EUR.

#### 2. Aufruf zur Einreichung von Fragen/Anträgen aufgrund der entfallenen Bürgerversammlung

#### 3. Buslinie X732 (Pasing – Dasing)

#### 4. Über das Schreiben des Innenministeriums zur Durchführung von Gemeinderatssitzungen während der Corona Pandemie

gez.  
Johannes Kneidl  
Erster Bürgermeister

gez.  
Csilla Keller-Theuermann  
Schriftführer