

Gemeinde Sulzemoos



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 25.01.2016

Öffentlicher Teil

Ort	Sulzemoos, Kirchstraße 3
Vorsitzender	Hainzinger, Gerhard
Schriftführer	Keller-Theuermann, Csilla
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.
Anwesend	Von den 15 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 14 anwesend. Hainzinger, Gerhard Kneidl, Johannes Schmid, Paul Dr. Braun, Annegret Fried jun., Michael Heinzinger, Elfriede Huber, Wolfgang Kraut, Josef Schlatterer, Matthias Schmid jun., Michael Stumpferl, Johann Wallner, Andreas Winter, Markus Wohlmüt, Richard
Es fehlen entschuldigt	Ketterl, Siegfried
	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 15.12.2015 wird ohne Einwand genehmigt.

14 : 0

Bürgermeister Hainzinger fragt, ob 2 weitere Tagesordnungspunkte wegen Dringlichkeit aufgenommen werden können.
Der Gemeinderat stimmt zu.

14 : 0

1 Baugebiet Wiedenzhausen "Am Ziegelberg"; Beschluss über die (Änderung der) Kriterien für die Baulandzuteilung und Anpassung des Verkaufspreises

Sachverhalt:

Richtlinien:

Die Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Sulzemoos wurden zuletzt in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.01.2014 geändert.

Nun ist aufgrund der Rechtsprechung bzw. geänderter Gesetzeslage eine Neufassung vorzunehmen.

Der Entwurf der überarbeiteten Richtlinie liegt dem Gemeinderat in Kopie vor.

Herr Bürgermeister Hainzinger stellt das Ergebnis nun der Öffentlichkeit vor.

Kaufpreis/e:

Der Gemeinderat Sulzemoos hat in seiner Sitzung vom 20.01.2014 nachfolgende Kaufpreise für die Einheimischenmodellgrundstücke im Baugebiet Wiedenzhausen „Am Ziegelberg“ festgelegt:

130,00 €/qm Grundpreis mit Bindung an die Erfüllung der Kriterien für ein KfW-Effizienzhaus Stufe 1 der EnEV 2014

110,00 €/qm bei Einhaltung der Kriterien für ein KfW-Effizienzhaus Stufe 2 der EnEV 2014

90,00 €/qm bei Einhaltung der Kriterien für ein KfW-Effizienzhaus Stufe 3 der EnEV 2014.

Beurkundet wurde in der Vergangenheit zunächst ein Kaufpreis in Höhe von 130,00 €/qm zzgl. Erschließung. Nach einem gutachterlichen Nachweis des jeweils besseren Energiestandards wurde die entsprechende Kaufpreisdifferenz zurückerstattet.

Beschluss:

Im Entwurf der Richtlinien ist unter Punkt 2.1 vorgesehen, dass der Antragsteller/die Antragstellerin des zugeteilten Grundstücks in barrierefreier Bauweise baut. Nach ausführlicher Diskussion stellt Herr Bürgermeister Hainzinger die Frage, wer für die grundsätzliche Verpflichtung zum barrierefreien Zugang im Erdgeschoss stimmt.

Abstimmungsergebnis: 4:10

(Abgelehnt)

Beschluss:

Der Gemeinderat spricht sich für die Aufnahme einer Empfehlung in der Richtlinie, den Gebäudezugang barrierefrei zu errichten aus.

Abstimmungsergebnis: 10:4

Beschluss:

Der Gemeinderat Sulzemoos stimmt den vorgelegten Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken der Gemeinde Sulzemoos mit der zuvor beschlossenen Änderung zu. Alle bisherigen Richtlinien (z. B. die zuletzt mit Beschluss des Gemeinderates Sulzemoos vom 20.01.2014 gefassten) treten durch diese Neufassung außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: 14:0

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt ferner der Beibehaltung des Verkaufspreises für die Grundstücke im Einheimischenmodell im Baugebiet Wiedenzhausen „Am Ziegelberg“ bis auf weiteres zu. Die o. a. Modalitäten bzgl. der Beurkundung des Kaufpreises werden bis auf weiteres beibehalten.

Die Ausschreibung soll mit der nächsten Bürgerinfo mittels Hauswurfsendung erfolgen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

2 Bauantrag zur teilweisen Nutzungsänderung einer Garage in ein Ladengeschäft auf dem Grundstück Flst.-Nr. 294/1, Gemarkung Wiedenzhausen, Rohrbachstr. 23

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in einem Geltungsbereich ohne Bebauungsplan.

23 qm der bestehenden Garage sollen in ein Ladengeschäft umgenutzt werden. Nach der Umnutzung verbleiben 18,30 qm als Garage.

Die für die Umnutzung erforderlichen 2 Stellplätze werden nicht gemäß Vorgaben der Stellplatzsatzung nachgewiesen. Sie dürfen nicht entlang der Rohrbachstraße situiert und von der Straße direkt angesteuert werden. Vielmehr müssen sie von der vorhandenen Grundstückszufahrt im 90°-Winkel angefahren werden.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Jedoch sind die Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sulzemoos

3.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Sachverhalt:

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Rahmen eines Erörterungstermins am 19.01.2016 statt.

3.1.1 Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 19.01.2016

Sachverhalt:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zu o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben

Die Gemeinde Sulzemoos beabsichtigt mit o. g. Vorhaben die planungsrechtlichen Grundlagen für weitere gewerbliche Bebauung zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 6 ha) schließt unmittelbar westlich an das bestehende Gewerbegebiet zwischen Haidhof und Ziegelstadel an, es ist ebenfalls eine Ausweisung als Gewerbegebiet vorgestehen. Der Bedarf für die Neuausweisung wird in der Begründung über

die beabsichtigte Erweiterung der Betriebsfläche eines bereits ansässigen Gewerbebetriebes (ca. 1 ha) und die Anfrage eines Logistikunternehmens (ca. 4 ha) angeführt.

Bewertung

Einer Verzerrung des Standortwettbewerbes zwischen städtebaulich integrierten und peripheren Lagen soll entgegengewirkt werden (RP 14 B IV G 2.5.1.1). Flächennutzungen oder –ausweisungen für den Einzelhandel sollen insbesondere an Standorten erfolgen, die Haltepunkten eines entsprechend leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehrs günstig zugeordnet sind (RP 14 B IV G 2.5.1.4). Es sollte daher im geplanten Gewerbegebiet Einzelhandel generell, zumindest jedoch mit zentralrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Bei entsprechender Berücksichtigung dieses Punktes stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Beschluss:

Die Anregung, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in diesem Bauabschnitt des Gewerbegebietes auszuschließen, kann aus ortsplanerischer Sicht nachvollzogen werden. Städtebaulich integrierte Standorte, bzw. zumindest Standorte in den bestehenden Gewerbeflächen liegen deutlich günstiger erreichbar zu den Siedlungsgebieten der Gemeinde Sulzemoos. Es ist jedoch Planungsziel der Gemeinde, alle Möglichkeiten für die Stärkung der Gemeinde als Einzelhandelsstandorts zu nutzen. Da Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel und sonstige großflächigen Handelsbetriebe mit vergleichbaren Auswirkungen in Gewerbegebieten bereits durch die BauNVO ausgeschlossen sind, sieht die Gemeinde keine Erforderlichkeit, darüber hinaus gehende Einschränkungen für Einzelhandel im Gewerbegebiet festzusetzen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Planung bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.2 Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation (GIS), Stellungnahme vom 08.01.2016

Sachverhalt:

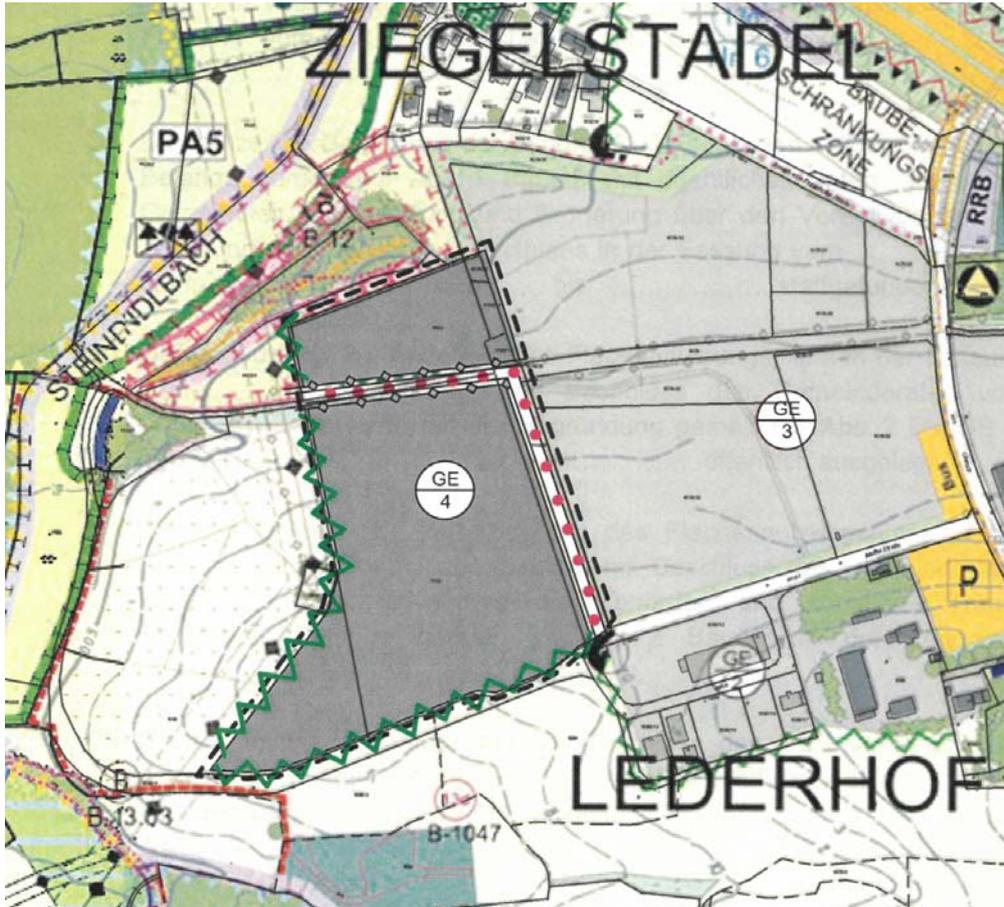
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Zur Plandarstellung:

Die Quellenangaben bei beiden Planzeichnungen bitte ich zu korrigieren. In beiden Planauszügen wurde der Katasterbestand vom Jahre 2011 und nicht, wie angegeben vom Jahre 2015 abgebildet.

Über das Planungsgebiet wurden zwischenzeitlich umfangreiche Katasterarbeiten (Änderung der Grenzverläufe, der Flurstücksangaben...etc.) durchgeführt. Bei Bauleitplänen sollte generell nur auf die aktuellsten Kartenwerke der Bayerischen Vermessungsverwaltung zurückgegriffen werden; d.h. für die Änderungszeichnung bitte ich als Grundkarte die Digitale Flurkarte (DFK) vom Jahre 2016 zu integrieren, siehe Abb. 1 auf Seite 2 als Muster.

Abb. 1



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

Die Darstellung der Hochspannungsleitungen entspricht nicht den Angaben in der Legende. Zeichendarstellung sowie Beschreibung (Mittelspannung, nur Erdkabel?) bitte ich zu korrigieren. Bei der Hochspannungsleitung vom Umspannwerk Maisach nach Umspannwerk Aichach handelt es sich um eine **110 kV Freileitung**. Bei der Hochspannungsleitung von Oberbachern nach Sulzemoos handelt es sich um eine **110 kV Erdkabelleitung**.

Zur Begründung auf Seite 4:

Mit der Bekanntmachung vom 18.7.2007 wurde die 9. Änderung rechtswirksam. In die 9. Änderung wurden alle vorhergehenden Änderungsverfahren berücksichtigt / eingearbeitet!
Die Angaben bitte ich zu modifizieren.

Zur Begründung auf Seite 5:

Mit der Bekanntmachung vom 8.1.2014 wurde die 21. Änderung rechtswirksam, den Verfahrensstand bitte ich zu ergänzen.

Zur Begründung auf Seite 6:

Die Gemeinde Sulzemoos beteiligt sich auch an dem Verfahren „Interkommunaler sachlicher Teilflächennutzungsplan Windkraft gem. § 204 Abs. 1 Satz 1 BauGB, die Planung ist noch nicht abgeschlossen. Das Bauleitplanverfahren bitte ich zu ergänzen.

Zur Begründung auf Seite 6:

In der Änderungsfläche verlaufen in Ost-Westrichtung beiderseits des Feldweges 110 kV **Erdkabelleitungen**, bitte vervollständigen.

Zur Begründung auf Seite 8:

Anstatt der Luftbildaufnahme vom Jahre 2012 bitte ich die aktuelle Luftbildaufnahme vom Jahre 2015 zu verwenden. Zum Geltungsbereich des Überplanungsgebiets sollte auch die Digitale Flurkarte dargestellt werden, siehe Abb. 2 als Muster:

Abb.2: Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau:



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (DOP vom Jahre 2015; DFK vom Jahre 2016)
Geofachdaten: Rauminformationssystem Dachau 2016

Beschluss:

Die Quellenangabe wird korrigiert. Die DFK wird innerhalb des Änderungsbereiches der 24. FNP-Änderung aktualisiert. Eine Anpassung der DFK außerhalb des Änderungsbereiches sieht die Gemeinde nicht als notwendig an. Es werden lediglich die Planzeichen, die innerhalb des Änderungsbereiches dargestellt sind in der Legende aufgenommen. Zur besseren Lesbarkeit des Planes wird die Anregung aufgenommen. Die Leitungen innerhalb des Änderungsbereiches werden wunschgemäß detaillierter bezeichnet. Die Hinweise zu den Verfahrensständen werden dankend angenommen und in die Begründung eingearbeitet. Die Erwähnung der Erdkabel in der Begründung wird ergänzt. Das Luftbild auf Seite 8 der Begründung wird durch die aktuellste Ausgabe ersetzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.3 Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Stellungnahme vom 18.01.2016

Sachverhalt:

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind:

Mit der vorliegenden Planung soll eine bisher landwirtschaftliche Fläche überplant werden. Da die landwirtschaftliche Fläche nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden darf, löst dies eine besondere Pflicht zur Begründung der Notwendigkeit der Planung aus. Auf § 1 a Abs. 2 Satz 2, 3 und 4 BauGB und Nr. 2.3 des Mustereinführungserlasses zum BauGBÄndG 2013 wird verwiesen.

Im Verfahren befindet sich immer noch der „Interkommunale sachliche Teilflächennutzungsplan Windkraft“ einiger Gemeinden des Landkreises. Mit der Erweiterung des GE rückt diese Fläche immer näher an die östlich und südlich ausgewiesenen Konzentrationszonen heran. Bei der Erweiterung des GE sind die Mindestabstände zu beachten, insbesondere auch im Hinblick auf die vorgesehene Ausweisung von Aufsichtspersonal. In der Begründung bzw. im Umweltbericht ist die Problematik und deren Lösung darzulegen und zu erläutern.

Beschluss:

Die Gemeinde ist sich darüber bewusst, dass entsprechend der Innenentwicklungsnovelle des BauGB landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen und diese besonders zu begründen sind. Grund für die vorliegende Planung ist der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen in der Gemeinde Sulzemoos, begründet durch konkret vorliegende Anfragen von Betrieben. In Abwägung zwischen den Belangen der Landwirtschaft und den Belangen der Wirtschaft, sowie der Sicherung von Arbeitsplätzen misst die Gemeinde der gewerblichen Entwicklung eine stärkere Bedeutung bei. Der sachliche Teilflächennutzungsplan befindet sich noch im Verfahren, ist daher noch nicht rechtswirksam. Eine Weiterführung der Planung ist gegenwärtig unklar. Die Gemeinde ist jedoch bestrebt, mögliche Konflikte zu vermeiden und die Mindestabstände zu den geplanten Konzentrationszonen einzuhalten. Daher wird die Anregung berücksichtigt und die Zu-lässigkeit von Wohnungen für Aufsichtspersonal im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht werden um dieses Thema ergänzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und Sachvortrag beachtet. Die Planung wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.4 Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 15.01.2016

Sachverhalt:

Aufgrund der kurzen Terminsetzung kann eine abschließende aussagekräftige Stellungnahme nicht abgegeben werden. Wir behalten uns vor, im nächsten Verfahrensschritt hierzu ausdrücklich Stellung zu nehmen.

Um Zeitverzögerungen zu vermeiden wird angeboten, die Stellungnahme nachzuliefern. Für Abstimmungsgespräche stehen wir dem Fachbüro gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Die Planer werden beauftragt, mit der Unteren Naturschutzbehörde in Kontakt zu treten, um die Planung, sowie den Umfang des Umweltberichtes abzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.5 Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 12.01.2016

Sachverhalt:

Die Ergebnisse des geforderten Gutachtens sowie evtl. erforderliche Maßnahmen bzgl. des Erdkabels bitte in die Begründung sowie den Umweltbericht einarbeiten.

Beschluss:

Siehe Stellungnahme zum Bebauungsplan. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Sachvortrag beachtet. Die Planung wird entsprechend den Erkenntnissen des schalltechnischen Gutachtens geändert.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.2 Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

4 Bebauungsplan Sulzemoos "2. Erweiterung Gewerbegebiet"

4.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Sachverhalt:

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Rahmen eines Erörterungstermins am 19.01.2016 statt.

4.1.1 Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 19.01.2016

Sachverhalt:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zu o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben

Die Gemeinde Sulzemoos beabsichtigt mit o. g. Vorhaben die planungsrechtlichen Grundlagen für weitere gewerbliche Bebauung zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 6 ha) schließt unmittelbar westlich an das bestehende Gewerbegebiet zwischen Haidhof und Ziegelstadel an, es ist ebenfalls eine Ausweisung als Gewerbegebiet vorgestehen. Der Bedarf für die Neuausweisung wird in der Begründung über die beabsichtigte Erweiterung der Betriebsfläche eines bereits ansässigen Gewerbebetriebes (ca. 1 ha) und die Anfrage eines Logistikunternehmens (ca. 4 ha) angeführt.

Bewertung

Einer Verzerrung des Standortwettbewerbes zwischen städtebaulich integrierten und peripheren Lagen soll entgegengewirkt werden (RP 14 B IV G 2.5.1.1). Flächennutzungen oder –ausweisungen für den Einzelhandel sollen insbesondere an Standorten erfolgen, die Haltepunkten eines entsprechend leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehrs günstig zugeordnet sind (RP 14 B IV G 2.5.1.4). Es sollte daher im geplanten Gewerbegebiet Einzelhandel generell, zumindest jedoch mit zentralrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Bei entsprechender Berücksichtigung dieses Punktes stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Beschluss:

Auf die Stellungnahme zur 24. FNP-Änderung wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

4.1.2 Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation (GIS), Stellungnahme vom 08.01.2016

Sachverhalt:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Über das Planungsgebiet wurden zwischenzeitlich umfangreiche Katasterarbeiten (Änderung der Grenzverläufe, der Flurstücksangaben.... etc.) durchgeführt.

Etliche Angaben in der Planzeichnung (Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern) sowie in der Begründung sind deshalb widersprüchlich gegenüber dem aktuellen Kataster- und Grundbuchdatenbestand.

Bei Bauleitplänen sollte generell nur auf die aktuellsten Kartenwerke der Bayerischen Vermessungsverwaltung zurückgegriffen werden; d.h. im beil. Verfahren ist die aktuellste Flurkarte und in der Begründung das aktuellste Luftbild vom Jahre 2015 zu verwenden. Aufgrund des veränderten Katasterbestandes bitte ich die Flurstücksangaben (Begründung Seite 5 und 9) zu modifizieren.

Mit der 2. Erweiterung wurde auch ein Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans „Erweiterung Gewerbegebiet Sulzemoos“ überplant. In diesen Fällen bedarf es einer klarstellenden Festsetzung zum Außerkraft-Treten der bisherigen Festsetzungen, die konkret oder allgemein gefasst sein kann.

Beispiel:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des am In Kraft getretenen Bebauungsplanes außer Kraft.

Beschluss:

Vor dem nächsten Verfahrensschritt wird die Planzeichnung auf die aktuelle Digitale Flurkarte angepasst und die aktuellen Flurnummern-Bezeichnungen verwendet. Für den Hinweis auf die Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird gedankt, eine klarstellende Festsetzung zur Ersetzung des rechtswirksamen Bebauungsplans im Überlagerungsbereich wird aufgenommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis: 14:0

4.1.3 Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Stellungnahme vom 30.12.2015

Sachverhalt:

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind:

Bezüglich der besonderen Pflicht zur Begründung des mit dieser Gewerbegebietserweiterung geplanten Verbrauchs landwirtschaftlicher Fläche wird auf die Stellungnahme zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

Festsetzungen durch Text:

Zu 2.4:

Bei einem Krematorium handelt es sich nicht zwangsläufig um eine Anlage für kirchliche Zwecke, da dieses auch gewerblich betrieben werden kann.

Zu 6.1:

Der Erlass örtlicher Bauvorschriften für Werbeanlagen ist nur für ortsfeste Anlagen (siehe die Legaldefinition in Art. 2 Abs. 1 Satz 2 BayBO), nicht für bewegliche Anlagen möglich. Bewegliche Werbeanlagen, die oft auf Kraftfahrzeugen montiert sind, unterliegen der straßenverkehrsrechtlichen Beurteilung (siehe hierzu Simon/Busse, BayBO, März 2009, Art. 81 RdNr. 130). Um Überprüfung dieser Festsetzung wird daher gebeten.

Zu 6.3:

Mit dieser Festsetzung soll das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen für Betriebe und Produkte, die nicht aus dem Gewerbegebiet Sulzemoos stammen (d.h. eine Fremdwerbung) für unzulässig erklärt werden. Bei einer Werbeanlage handelt es sich nach der Art der Nutzung um eine gewerbliche (Haupt- oder Neben-) Nutzung. Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet zulässig. Für ein Verbot von Werbeanlagen, d.h. auch für die nicht aus dem Gewerbegebiet stammenden Betriebe gäbe es nur dann evtl. eine Ermächtigungsnorm, wenn hierfür ortsplannerische Gründe maßgeblich wären (vgl. hierzu Art. 81 Abs. 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO; Simon/Busse, BayBO, März 2009, Art. 81 RdNr. 146, 8. Spiegelstrich). Derartige

Gründe sind jedoch aus der Begründung nicht ersichtlich. Aus diesem Grund wird diese Festsetzung für nicht zulässig erachtet. Um Überprüfung wird gebeten.

Beschluss:

Für den Hinweis wird gedankt. Es ist planerisches Ziel der Gemeinde, Krematorien (ob zu kirchlichen oder gewerblichen Zwecken) auszuschließen. Daher wird die Festsetzung 2.2 dahingehend geändert, dass Krematorien nicht zulässig sind. Die Erwähnung von Krematorien in Festsetzung 2.3 und 2.4 entfällt. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden entsprechend den Einwendungen überarbeitet und folgendermaßen geändert:

- Hinweisschilder auf den Baugrundstücken sind bis 2 m Höhe und 4 qm Fläche im Einfahrtsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Wendeanlagen und andere Formen sich bewegender Werbeanlagen sind unzulässig.
- Leuchtreklame mit Lichtunterbrechung oder mit laufender Schrift ist unzulässig.

Ob ein Ausschluss von Werbeanlagen für Betriebe und Produkte, die nicht aus dem Gewerbegebiet stammen, wird nicht weiter verfolgt

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.
Die Planung wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis: 14:0

4.1.4 Landratsamt Dachau, Fachbereich Bauordnung, Stellungnahme vom 13.01.2016

Sachverhalt:

A, Die Festsetzung 3.2 ist mit max. +518 m üNN verbindlich festgelegt worden. In der Plandarstellung wurden allerdings zwei unterschiedliche Höhenfestsetzungen getroffen (518 bzw. 520 m üNN). Die Festsetzung ist so zu ändern, dass die Verbindlichkeit entfällt und als Beispiel (z.B. +518 m üNN) festgesetzt wird.

Hinweis:

Die Höhenlage von Gebäuden ist nicht bestimmt. Es kann daher zu größeren Geländeabtragungen oder Auffüllungen kommen, die an Grundstücksgrenzen zu erheblichen Problemen (Entwässerung, Stützwände etc.) führen können. Eine Regelung oder Aussagen zu Geländeänderungen im Bebauungsplan wären hierzu erforderlich.

Beschluss:

Die Festsetzung wird umformuliert, um die Verbindlichkeit klarzustellen. Die mündliche Anregung des Kreisbaumeisters, anstelle von absoluten Höhen Wandhöhen festzusetzen, wird geprüft, um den Vollzug (Einmessen) zu erleichtern. Eine Regelung zu Geländeänderungen wird aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Sachvortrag beachtet.
Die Planung wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis: 14:0

4.1.5 Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 15.01.2016

Sachverhalt:

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind:

Aufgrund der fehlenden bzw. unvollständigen Planunterlagen und der kurzen Terminsetzung, kann eine abschließende aussagekräftige Stellungnahme nicht abgegeben werden. Wir behalten uns vor, im nächsten Verfahrensschritt hierzu ausführlich Stellung zu nehmen. Um Zeitverzögerungen zu vermeiden wird angeboten, die Stellungnahme nachzuliefern. Für Abstimmungsgespräche stehen wir dem Fachbüro gerne zur Verfügung.

Rechtsgrundlagen:

§ 2 Abs. 4 BauGB

Grenzen der Abwägung:

§ 1 Abs. 7 BauGB

Beschluss:

Siehe Stellungnahme zur 24. FNP-Änderung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planung wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis: 14:0

4.1.6 Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 12.01.2016

Sachverhalt:

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

Durch das Erweiterungsgebiet führt eine 110-kV-Stromleitung im Erdkabel. Durch die Baugrenzen ist der erforderliche Abstand von 1 m zu diesem Kabel sicherzustellen.

Rechtsgrundlagen:

Auf § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sowie auf §§ 3, 22, BImSchG wird verwiesen.

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind:

1. Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets werden weitere Lärmimmissionen auf nördlich liegende Wohnbebauung im Ortsteil Ziegelstadel sowie auf die bestehenden Immissionsorte in den umliegenden Gewerbegebieten einwirken, deren Höhe bekannt ist. Um dies und die somit für die Erweiterung verbleibenden Emissionskontingente zu ermitteln, ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Dies muss die bereits bestehenden Gewerbeflächen mit berücksichtigen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.
2. Die geplante Erweiterung rückt näher an die im gepl. Flächennutzungsplan für die Windkraftnutzung eingetragenen Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen heran. Durch die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichtspersonen im gesamten Erweiterungsgebiet könnten Immissionsorte näher als die erforderlichen 400 m an die Konzentrationsfläche heranrücken. Um diese Planung, sollte sie weiterverfolgt werden, nicht zu gefährden, empfehlen wir den Ausschluss von jeglichen Wohnungen im Abstand von 400 m zu der Konzentrationsfläche.
3. Die geplanten Wohnungen für Aufsichtspersonal stellen innerhalb der Erweiterung Immissionsorte dar, die zu nächtlichen Lärmeinschränkungen im Gebiet führen können. Nachdem durch die nebenliegenden GE bereits Lärmkontingente verbraucht wurden und für das geplante wohl bereits mit Lärmeinschränkungen zu rechnen sein wird, empfehlen wir, in dieser Erweiterung ganz auf Wohnungen zu verzichten.

Rechtsgrundlagen:

Auf § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sowie auf §§ 3, 22, BImSchG wird verwiesen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens sind in die Begründung und den Umweltbericht einzuarbeiten, ebenso die Maßnahmen hinsichtlich der Erdkabel.

Beschluss:

Der Abstand zu den verlegten Erdkabeln ist durch die großzügigen Flächen mit Leitungsrecht sichergestellt. Eine Zeichnung mit Angabe der Lage der Erdkabel wird in der Begründung beigelegt. Es wird ein schalltechnisches Gutachten beauftragt und die Ergebnisse in die Planung aufgenommen. Um einen möglichen Konflikt mit der Konzentrationsfläche Windkraft auszuschließen wird die Zulässigkeit von Wohnungen (auch für Aufsichtspersonal) in der vorliegenden Planung ausgeschlossen. Da der Gemeinde daran gelegen ist, Konflikte insbesondere mit nächtlichen Lärmimmissionen innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden, wird der Empfehlung nachgekommen und die Zulässigkeit von Wohnungen (auch für Aufsichtspersonal) ausgeschlossen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planung wird entsprechend den Erkenntnissen des schalltechnischen Gutachtens geändert.

Abstimmungsergebnis: 14:0

4.2 Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5 Zuschussantrag der Friedenskirche / Friedensinsel Odelzhausen bzgl. Jugendarbeit für das Jahr 2016

Sachverhalt:

Den Gemeinderäten liegt der Antrag vom 02.01.2016 in Kopie vor. Bürgermeister Hainzinger teilt mit, dass in den letzten beiden Jahren ein Zuschuss von jeweils 250 € gewährt wurde.

Beschluss:

Der Friedensinsel Odelzhausen wird für das Jahr 2016 ein Zuschuss in Höhe von 250 € gewährt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6 Zuschussantrag der Kirchengemeinde Orthofen für das Jahr 2016

Sachverhalt:

Den Gemeinderäten liegt der Zuschussantrag vom 08.01.2016 in Kopie vor. Bürgermeister Hainzinger teilt mit, dass in den letzten Jahren immer ein Zuschuss in Höhe von 100 € gewährt wurde.

Beschluss:

Der Kirchengemeinde Orthofen wird für das Jahr 2016 ein Zuschuss in Höhe von 100 € gewährt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

7 Bebauungsplan Sulzemoos "Rathaus"

7.1 Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans Sulzemoos „Rathaus“ für den Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 16/15 und 16/16, Gemarkung Sulzemoos mit dem Ziel, Baurecht für den Rathausneubau zu schaffen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

7.2 Auftragsvergabe

Beschluss:

Der Auftrag für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Sulzemoos „Rathaus“ wird an die Verwaltungsgemeinschaft Odelzhausen vergeben.

Abstimmungsergebnis: 14:0

7.3 Billigungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Verwaltungsgemeinschaft Odelzhausen in der Fassung vom 25.01.2016.

Abstimmungsergebnis: 14:0

7.4 Einleiten des Verfahrens

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

8 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Wiedenzhausen Nr. 1 zur Errichtung einer Einzelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 455/16, Gemarkung Wiedenzhausen, Lerchenstr. 4a

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wiedenzhausen Nr. 1.

Die beantragte Garage wäre nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei, widerspricht jedoch den Vorgaben des Bebauungsplanes Wiedenzhausen Nr. 1, da die Garage außerhalb des Bauraumes aufgestellt werden soll.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 14

Sitzung des Gemeinderates vom 25.01.2016

Öffentlicher Teil

Sollte vor der Garage ein Fahrzeug abgestellt werden, darf dieses nicht auf öffentlichem Grund im Bereich der Einfahrtstropete zur Zweigstraße stehen. Des Weiteren ist der zweite Stellplatz nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

Gerhard Hainzinger
1. Bürgermeister

Keller-Theuermann, Csilla
Schriftführer