



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos vom 14.02.2022

Öffentlicher Teil

Ort	Sulzemoos, Kirchstraße 3
Vorsitzender	Johannes Kneidl
Schriftführer	Csilla Keller-Theuermann
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.
Anwesend	Von den 17 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderats sind 16 anwesend. Johannes Kneidl Matthias Aßenmacher Dr. Annegret Braun Alexander Brunner Andreas Fieber Martin Fieber Elfriede Heinzinger Christian Huber Wolfgang Huber Rudolf Rupp Klaus Schäffler Matthias Schlatterer Michael Schmid jun. Martina Trout Andreas Wallner Markus Winter
Es fehlen entschuldigt	Thomas Stumpferl
	Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Sulzemoos somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.
Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift	Die letzte Sitzungsniederschrift vom 24.01.2022 wird ohne Einwand genehmigt.

1 Tektur zur Errichtung eines Einfamilienhauses (Lageänderung der Garage und der Zufahrt, Fl.-Nr. 549/2, Gem. Einsbach, Brucker Straße 28, Einsbach)

Sachverhalt:

Der Bauwerber beabsichtigt mit vorliegendem Tekturantrag die Situierung der Garage sowie die Grundstückszufahrt zu ändern. Die Garage wird südöstlich nahe der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Grundstückszufahrt soll anstatt wie ursprünglich geplant von der Brucker Straße nunmehr über den Weiherweg erfolgen.

Der Bauherr plant die Teilung des Grundstückes. Das nördlich gelegene Bestandshaus kann man nach der Grundstücksteilung - wie bisher - über die bestehende Zufahrt am Weiherweg erreichen. Die zweite Zufahrt über den Weiherweg soll dem südlichen Grundstück dienen. Die ursprünglich geplante Zufahrt über die Brucker Straße entfällt, welche u. a. einen umfangreichen Gehwegumbau erforderlich gemacht hätte.

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und richtet sich somit nach der Umgebungsbebauung.

Die erforderlichen Stellplätze werden für dieses Bauvorhaben nachgewiesen.

Beschluss:

Dem Tekturantrag wird zugestimmt. Durch die Teilung ist ein weiterer Hausanschluss für Mischwasser für die südliche Grundstückshälfte zu errichten. Die Kosten für den neuen Mischwasserhausanschluss und die Herstellung der Grundstückszufahrt sind vom Eigentümer zu tragen. Die Arbeiten sind von einer Fachfirma auszuführen und dürfen nur mit vorheriger Absprache und Zustimmung der Gemeinde Sulzemoos erfolgen. Eventuell zusätzliche Kosten für Ver- und Entsorgungsleitung hat der Bauwerber zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2 Anbau einer Terrassenüberdachung, Fl.-Nr. 318/8, Gem. Wiedenzhausen, Hartstraße 9, Wiedenzhausen

Sachverhalt:

Der Bauwerber beabsichtigt mit vorliegendem Bauantrag den Anbau einer Terrassenüberdachung mit den Maßen 4,20 m x 5,20.

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

Das Vorhaben ist nicht Stellplatzrelevant.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 3

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 14.02.2022

Öffentlicher Teil

3 Bebauungsplan Badfeld

3.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 30.12.2021 - 17.01.2022 statt

A. Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange, Eingang und Art der Stellungnahme

Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern/ Höhere Landesplanungsbehörde	Keine Einwände	22.12.2021
2	Regionaler Planungsverband	Keine Einwände	22.12.2021
3.1	Landratsamt Dachau, Untere Bauaufsichtsbehörde, Rechtliche Belange	Keine Stellungnahme	
3.2	Landratsamt Dachau Untere Denkmalschutzbehörde	Keine Stellungnahme	
3.3	Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde	Keine Stellungnahme	
3.4	Landratsamt Dachau, Untere Immissionsschutzbehörde, Technischer Umweltschutz	Einwände	13.01.2021
4	Autobahndirektion Südbayern	Hinweise	03.01.2022
5	Staatliches Bauamt Freising	Keine Einwände	17.01.2022
6	Wasserwirtschaftsamt München	Keine Einwände	17.01.2022
7	Bayerischer Bauernverband	Keine Stellungnahme	
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Einwände	17.01.2022
9	Vermessungsamt Dachau	Keine Stellungnahme	
10	Bund Naturschutz	Keine Stellungnahme	
11	Landesbund für Vogelschutz	Keine Stellungnahme	
12	Kreisheimatpfleger	Keine Stellungnahme	
13	Telekom	Keine Einwände	23.12.2021
14	Landesamt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme	
15	Deutsche Bahn AG	Keine Einwände	11.01.2021
16	Bayernwerk Netz GmbH Unterschleißheim	Keine Einwände	11.01.2022
17	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach	Keine Stellungnahme	
18	Evangelische Kirche	Keine Stellungnahme	
19	Katholische Kirche	Keine Stellungnahme	
20	Industrie und Handelskammer	Keine Einwände	14.01.2022
21	Handwerkskammer	Keine Stellungnahme	
22	Kreisbrandrat	Keine Einwände	08.03.2020, eing. 31.08.21
23	Amt für ländliche Entwicklung	Keine Stellungnahme	
24	Gemeinde Odelzhausen	Keine Stellungnahme	
25	Gemeinde Schwabhausen	Keine Einwände	23.12.2021

Gemeinde Sulzemoos

26	Gemeinde Erdweg	Keine Einwände	27.12.2021
27	Gemeinde Maisach	Keine Stellungnahme	
28	Gemeinde Bergkirchen	Keine Einwände	03.01.2022
29	Gemeinde Egenhofen	Keine Einwände	29.12.2021

B. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht berührt sind.

Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern/ Höhere Landesplanungsbehörde	Keine Einwände	22.12.2021
2	Regionaler Planungsverband	Keine Einwände	22.12.2021
3.1	Landratsamt Dachau, Untere Bauaufsichtsbehörde, Rechtliche Belange	Keine Stellungnahme	
3.2	Landratsamt Dachau Untere Denkmalschutzbehörde	Keine Stellungnahme	
3.3	Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde	Keine Stellungnahme	
5	Staatliches Bauamt Freising	Keine Einwände	17.01.2022
6	Wasserwirtschaftsamt München	Keine Einwände	17.01.2022
7	Bayerischer Bauernverband	Keine Stellungnahme	
9	Vermessungsamt Dachau	Keine Stellungnahme	
10	Bund Naturschutz	Keine Stellungnahme	
11	Landesbund für Vogelschutz	Keine Stellungnahme	
12	Kreisheimatpfleger	Keine Stellungnahme	
13	Telekom	Keine Einwände	23.12.2021
14	Landesamt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme	
15	Deutsche Bahn AG	Keine Einwände	11.01.2021
16	Bayernwerk Netz GmbH Unterschleißheim	Keine Einwände	11.01.2022
17	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach	Keine Stellungnahme	
18	Evangelische Kirche	Keine Stellungnahme	
19	Katholische Kirche	Keine Stellungnahme	
20	Industrie und Handelskammer	Keine Einwände	14.01.2022
21	Handwerkskammer	Keine Stellungnahme	
22	Kreisbrandrat	Keine Einwände	08.03.2020, eing. 31.08.21
23	Amt für ländliche Entwicklung	Keine Stellungnahme	
24	Gemeinde Odelzhausen	Keine Stellungnahme	
25	Gemeinde Schwabhausen	Keine Einwände	23.12.2021
26	Gemeinde Erdweg	Keine Einwände	27.12.2021
27	Gemeinde Maisach	Keine Stellungnahme	
28	Gemeinde Bergkirchen	Keine Einwände	03.01.2022
29	Gemeinde Egenhofen	Keine Einwände	29.12.2021

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 16:0

3.1.1 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 13.01.2022

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme:

Lärmschutz:

- In Ziffer 10.1 der Satzung wird die Kennzeichnung der Bereiche mit Überschreitungen eingeführt. Leider ist die Kennzeichnung für die Festsetzung nach Ziffer 10.1 nur schwer bis manchmal gar nicht erkennbar, da sich diese häufig mit den Planzeichen „Baugrenze“ überlappt. Wir regen daher eine anderweitige Kennzeichnung zu sicheren Erkennbarkeit der für Lärmschutzmaßnahmen erforderlichen Bereiche an – z.B. eine Zackenlinie.
- Die Festsetzungen zum Straßenlärm, 10.1.1 und Gewebelärm, 10.1.2, haben nach 10.1 die gleiche Kennzeichnung, wahrscheinlich, da sie teilweise auf der gleichen Festsetzung basieren.

Die genannte Möglichkeit der Grundrissorientierung für Gewebelärm im 10.1.2 ist so aus fachlicher Sicht nicht zulässig (vgl. auch Urteil VGH München 15 CS 21.403, ab RN 80 ff.). **Besagte Fenster stellen, wenn sie geöffnet werden können, immer noch Immissionsorte nach TA Lärm dar.** Somit fordern wir an den von Überschreitungen nach TA Lärm betroffenen Fassaden festverglaste Fenster, die nur der Belichtung dienen, so, wie im zweiten Teil der Festsetzung 10.1.2, S. 8, formuliert wurde.

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit Verwaltungen- bzw. Hausmeistern kann evtl. auf eine Grundrissorientierung zurückgegriffen werden, wenn bei den Fenstern, die an Fassaden mit Überschreitungen liegen, generelles Geschlossenhalten mit ausnahmsweiser Öffnung bei Reinigungs-, Wartungs- oder Notfallmaßnahmen gefordert wird. Dort kann nämlich die Fensteröffnung außer bei Reinigungs-, Wartungs- oder Notfallmaßnahmen für die Bewohner technisch/organisatorisch unmöglich gemacht werden (z.B. über Fenster ohne Griffe, Öffnung nur mit Spezialschlüssel – leihbar beim Hausmeister). Bei Einfamilien- bzw. Doppelhäusern, wie hier in Planung, hätten Bewohner jederzeit Verfügungsgewalt über die Öffnung. Damit ist die derzeit verwendete Formulierung einerseits zu wenig ausformuliert, andererseits stellt sie nur eben eine verhaltensbezogene Maßnahme dar, die keine Festsetzung im Bebauungsplan sein kann, da deren Umsetzung nicht sichergestellt werden kann. Somit ist sie, wie oben beschrieben, unzulässig.

Jedoch ergab sich bei der Durchsicht des Gutachtens / der Planfassung, dass bei Pegelberechnung unter Ansetzung des max. zulässigen Betriebsgeschehens der Baumschule an vier Häusern (Gutachten IO 1, 2, 3 und 9, bzw. Planfassung Haus 4, 5, 6 und 7) keine Fassade zur Belüftung über offenbare Fenster vorhanden ist, bei einem Haus (IO 10, bzw. Haus 8) verbleibt nur eine Fassade, um offenbare Fenster anzuordnen. Daher schlagen wir vor, mit dem Betreiber der Baumschule zu sprechen, ob dieser einer Reduktion des ihm zustehenden Lärms auf den von ihm angegebenen realen Betriebszustand zustimmen würde. Diese Situation muss dann natürlich zur rechtlichen Sicherung noch in einem neuen Baubescheid verankert werden. Somit gäbe es keine betroffenen Gebäude ohne offenbare Fenster mehr sowie nur noch ein Gebäude mit nur einer Fassade zur Anordnung von offenbaren Fenstern (IO 9 bzw. Haus 7), was aus fachlicher Sicht einen deutlich höheren Wohnwert im Gebiet darstellen würde.

Gemeinde Sulzemoos

Im Weiteren ist die Festsetzung für Fassaden, an denen Überschreitungen von Gewerbelärm anliegen, ebenfalls nicht korrekt. Gewerbelärm, der nach der TA Lärm beurteilt wird, kann nicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen abgeholfen werden. Daher ist dies für betroffene Fassaden zu streichen. Somit kann u. E. auch in Festsetzung 10.1 nicht weiter mit der gleichen Kennzeichnung gearbeitet werden, diese ist für Gewerbelärm und Straßenlärm verschieden auszuführen. Sonst müsste der Grund der Kennzeichnung der einzelnen Fassaden (Verkehrs-oder Straßenlärm) immer aus dem Gutachten ermittelt werden.

- In Festsetzung Ziffer 10.2 wird wieder auf passive Maßnahmen abgezielt, was für Gewerbelärm, wie oben dargestellt, nicht zulässig ist. Daher fordern wir, die Festsetzung umzuformulieren.

Der in dieser Ziffer mit angesprochene maßgebliche Außenlärmpegel kann in Anlage 1 zum schalltechnischen Gutachten eingesehen werden. Allerdings wurde dieser für alle Immissionsorte anhand des realen Betriebsgeschehens der Baumschule ermittelt. Die Gemeinde hat für die Kennzeichnung der vor Überschreitungen betroffenen Fassaden die maximale Berechnung nach rechtlich zulässigem Betriebszustand zugrunde gelegt. Somit sind die max. Außenlärmpegel, je nach Entscheidung der Gemeinde, welcher Weg (s.o. zum Gewerbelärm, Ziffer 10.1.2) weitergeführt werden soll, evtl. noch anzupassen.

- In der Begründung werden unter Ziffer 5.9, ab dem vorletzten Absatz, die getroffenen Festsetzungen beschrieben. Diese Absätze sind auf die o.g. Umformulierungen anzupassen. Auch der Umweltbericht ist auf die Umformulierungen hin zu kontrollieren und anzupassen.

Geruchsimmissionen:

Das geplante Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich von Geruchsemissionen zweier bestehender landwirtschaftlicher Betriebe/Nutzungen, einer teilweise ungenehmigten Schweinehaltung (genehmigt als Schaf/Schweinehaltung) auf Fl.-Nr. 540 sowie einer Pensionspferdehaltung auf Fl.-Nr. 553. Beide Standorte sollen erweitert werden. Weiter liegt ein Vorbescheidsantrag für die Errichtung eines Schweinestalls auf der Fl.-Nr. 545 vor. Da die bei der letzten fachlichen Beurteilung vorliegende Veränderungssperre zu allen vorgenannten Anträgen nicht mehr zulässig ist, werden nun alle Anträge aus fachlicher Sicht in ihren Auswirkungen auf das Planvorhaben kommentiert. Zum genehmigten Zustand wie zu geplanten bzw. von der Gemeinde angedachten Erweiterungen wurde eine Immissionsprognose der Fa. MTS vom 29.10.2021 mit der Nr. K1208-21052-3 erstellt, welche die Geruchsimmissionen an ausgewählten Monitorpunkten im geplanten Gebiet nach den von uns geforderten Änderungen darstellt. Es ergaben sich, wie bereits erwartet, keine nachteiligen Auswirkungen der dort untersuchten Varianten auf das geplante Baugebiet. Die dadurch ermittelten Geruchsimmissionen liegen bei der ungünstigsten Variante, Erweiterung C, max. bei 7 % der Jahresstunden.

In diesem Gutachten wurde jedoch die jetzt wieder mögliche Variante, Schweinestall auf Fl.-Nr. 545, welche seit 2018 als Vorbescheidsantrag vorliegt, nicht betrachtet. Die Gemeinde verweist in ihrer Begründung auf die Immissionsprognose der Fa. Müller BBM vom 25.01.2021, Nr. M156412/03, die der Landwirt zu seinen Genehmigungsanträgen vorgelegt hat. In der Begründung wird auf die bereits jetzt angenommene Unzulässigkeit des Vorhabens aufgrund von Geruchsimmissionen an der Bestandsbebauung auf Fl.-Nr. 155/2 abgestellt, die an 16 % der Jahresstunden prognostiziert werden. Diese Geruchsimmissionen ergeben sich jedoch nur, wenn gleichzeitig alle vom Landwirt angedachten Vorhaben verwirklicht werden, die Stallerweiterung mit Tierwohl auf Fl.-Nr. 540, die Pferdestallerweiterung auf Fl.-Nr. 553 auf 22 Tierplätze sowie der neu geplante Schweinestall auf Fl.-Nr. 545. Diese Unzulässigkeit ist aus fachlicher Sicht zu verneinen, da sich das Gebäude auf Fl.-Nr. 155/2 im planerischen Außenbereich befindet, in dem nach GIRL/TA Luft neu regelmäßig Geruchsimmissionen an bis zu 20 % der Jahresstunden zulässig sind, in Einzelfällen sind dort Gerüche sogar an bis zu 25 % der Jahresstunden zulässig. Daher kann dieser Abwägung nicht zugestimmt werden. Da die Gemeinde sich als Ziel gesetzt hat, die Erweiterungsabsichten des Landwirts in der Abwägung zu berücksichtigen, ist u.E. die Abwägung über diesen Standort nochmal unter den oben beschriebenen Vorgaben neu zu tätigen.

Jedoch erforderte ein Bürgereinwand zu den geplanten Bauanträgen des Landwirts eine weitere Betrachtung des Ammoniaketrags des auf Fl.-Nr. 545 geplanten Stalls auf umliegende ammoniak-sensitive Ökosysteme. Diese wurde bisher nur für die umliegenden Biotop durchgeföhrt. In der TA Luft werden jedoch unter Ziffer 4.8 auch ammoniak-sensitive Pflanzen aufgelistet, unter denen sich z.B. auch Baumschulen befinden. Südlich und östlich des geplanten Gebiets wird eine solche Baumschule betrieben. Diese würde durch den Betrieb des geplanten Stalls Ammoniakimmissionen ausgesetzt,

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 7

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 14.02.2022

Öffentlicher Teil

welche die zulässige Gesamtbelastung von $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in weiten Bereichen überschreiten. Somit ist die derzeitige Planung ohne Ammoniakminderungsmaßnahmen aus fachlicher Sicht nicht zulässig.

Die Begründung ist auf die vorgenannte rechtliche Situation (16 % < zulässigen 20 %, Ammoniakbeitrag) und das daraus resultierende Abwägungsergebnis anzupassen.

Rechtsgrundlagen:

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

Grenzen der Abwägung:

Die Änderung der Festsetzung 10.1.2 zum Gewerbelärm ist nicht abwägbar.

Abwägung:

Lärmschutz:

Zum 1. Spiegelstrich (Kennzeichnung Lärmschutz): In der Planzeichnung wird die Strichdicke erhöht und eine sichere Erkennbarkeit gewährleistet.

Zum 2. Spiegelstrich (Festverglasung): Zum Schutz vor dem Betriebslärm der Gärtnerei und Baumschule sind festverglaste Schallschutzfenster notwendig und dies ist in Absatz 2 der Ziffer A 10.2.1 (alt: 10.1.2) festgesetzt. Zur Klarstellung wird der letzte Satz von Absatz 1 der Ziffer 10.2.1 (alt: 10.1.2) dahingehend geändert, dass die Grundrisse schutzbedürftiger Räume so zu orientieren sind, dass sich Fenster dieser Räume an unbelasteten Fassaden befinden. Eine Belüftung an lärmbelasteten Fassaden ist auf Grund der Festverglasung nicht möglich.

Zum realen Betrieb/ Maximalbetrieb: Vom Anwendungsbereich der TA Lärm ~~steht auf~~ sind nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen ~~ab~~ ausgenommen. Ob als Bezug im Baugesetzbuch hierfür der § 201 oder der § 35 BauGB zu Grunde gelegt werden soll, ist nicht eindeutig zu beantworten. In § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind Betriebe mit gartenbaulicher Erzeugung, separat von den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) aufgeführt. Jedoch definiert § 201 BauGB den Begriff der Landwirtschaft und führt dort auch die „gartenbauliche Erzeugung“ mit auf. Daher ist aus Sicht der Gemeinde unklar, ob die TA-Lärm im vorliegenden Fall anzuwenden ist oder nicht. Im Zweifelsfall macht es wohl dennoch Sinn, die TA Lärm zur Bewertung heranzuziehen, da es einer Grundlage für die Bestimmung der Zumutbarkeit bedarf.

Jedoch unterliegt in diesem Fall der Abwägung, ob zur Beurteilung der Maximalbetrieb oder der reale Betrieb herangezogen wird. Der bestehenden Baugenehmigung des Gärtnerei-Wirtschaftsgebäudes sind keine zulässigen Lärmkontingente zu entnehmen, die rechtliche Grundlage der schalltechnischen Bewertung sein könnten. Deshalb stellt das schalltechnische Gutachten stattdessen auf zwei Situationen ab. Einerseits auf den *Maximalbetrieb*, der sich an der theoretischen Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte bemisst. Maßgabe dafür sind die Immissionen am nächstgelegenen Wohngebäude (auf Fl.Nr. 80), welches in mindestens 80 m Entfernung zu den Flächen der Baumschule liegt.

Andererseits werden die Emissionen auf Grundlage des *realen Betriebs* errechnet, wie sie der Betreiber der Baumschule angegeben hat und ~~derzeit~~ benötigt bzw. verursacht. Diese sind viel niedriger als beim Maximalbetrieb. Die Betriebsabläufe von Baumschulen sind geprägt von Pflege-, Schnitt- und Anzuchtmaßnahmen, sowie dem Ver- und Ankauf von Waren. Etliche Arbeiten wie das Beschneiden der Obstbäume gehen manuell einher, andere Arbeiten bedürfen Maschineneinsatz. Naturgemäß werden die Arbeiten in der Baumschule nur tagsüber durchgeführt. Einen Teil des Jahres werden vegetationsbedingt keine Arbeiten durchgeführt.

Daher erscheint das Heranziehen des Maximalbetriebs als unverhältnismäßig. Die zu Gunsten des Lärmschutzes damit einhergehende Grundrissorientierung bzw. Festverglasung würde zu starken Einschränkungen der Wohnqualität, wenn nicht zu unzumutbaren Wohnverhältnissen im Baugebiet, führen. Bei drei Häusern wären alle Fassaden betroffen, bei einem weiteren Gebäude an drei Fassaden. Insgesamt wären 11 der 14 Einzelhäuser/ Doppelhaushälften von einer mindestens teilweisen Grundrissorientierung betroffen. Je mehr Fassaden betroffen sind, desto eher resultiert daraus eine notwendige Festverglasung, da eine Grundrissorientierung für alle betroffenen schutzbedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume, Kinderzimmer, Wohnküchen...) schlichtweg nicht umsetzbar ist. Der Luftaustausch in den betroffenen Räumen ~~ist~~ wäre dann nur noch durch eine Lüftungsanlage möglich.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 8

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 14.02.2022

Öffentlicher Teil

Die in einem wohngenutzten Gebiet zu ertragenden Lärmimmissionen lassen sich bis zu einem gewissen Grad abwägen. Zu Gunsten der Wohnqualität, und unter Berücksichtigung und Sicherung des bestehenden Baumschulbetriebs, sollen die Festsetzungen im Bebauungsplan auf den *realen Betrieb* abstellen. Erweiterungsmöglichkeiten für die Baumschule bestehen nach Osten auch dann noch weiterhin.

Zum 3. Spiegelstrich (passive Schallschutzmaßnahmen): Es soll in zwei Kennzeichnungen für den Verkehrslärm und den Betriebslärm der Gärtnerei und Baumschule unterschieden werden. Beim Verkehrslärm können passive Schallschutzmaßnahmen (hier Schallschutzfenster) umgesetzt werden, beim Betriebslärm ist an den betroffenen Fassaden Festverglasung notwendig. Bei den Festsetzungen zum Betriebslärm wird zur Klarstellung 2x das Wort „passiv“ gestrichen.

Zum Außenlärmpegel: Da der reale Betrieb als Grundlage für die Festsetzungen herangezogen wird, ist keine Anpassung des Schalltechnischen Gutachtens notwendig.

Zum 4. Spiegelstrich (Begründung + Umweltbericht): Begründung und Umweltbericht werden entsprechend angepasst.

Geruchsimmissionen: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und Ziffer 4.3.2 der Begründung entsprechend der in der Stellungnahme vorgetragene rechtlichen Situation (zulässige Jahresgeruchsstunden über 16 %, Ammoniak eintrag) angepasst. Es werden die planerischen Hürden und zu erwartenden Auflagen für die Erweiterungsabsichten des landwirtschaftlichen Betriebes dargelegt.

Die Gemeinde sieht den hinreichenden Schutz des Landwirts vor Entwicklungseinschränkung als gegeben an. Auch bei Verwirklichung der vorliegenden Bauleitplanung wäre eine maßvolle Erweiterung sowohl der Pferdehaltung auf Fl.Nr. 553 als auch der Schaf-/ Schweinehaltung auf Fl.Nr. 540 möglich. Dies gilt insbesondere, da im Geruchsgutachten noch keine Emissions-minderungsmaßnahmen berücksichtigt wurden. Welche Maßnahmen notwendig, verhältnismäßig und zumutbar sind, ist in Absprache mit dem Landwirt zu prüfen und abhängig von der konkreten Umsetzung der Erweiterung. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Emissions-minderung auf zumutbare Weise erreicht werden kann. Die mit der gegenständlichen Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen – insbesondere Schaffung dringend benötigten Wohnraums - überwiegen hier die betroffenen Belange des Landwirtes. Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes wird keine erhebliche Erhöhung der Anforderungen und des Umfangs an emissionsmindernden Maßnahmen ausgelöst. Die Gemeinde Sulzemoos geht davon aus, dass aufgrund der Situationsgebundenheit der landwirtschaftlichen Betriebe in der Nähe zu bereits bestehender Wohnbebauung auch im Hinblick auf die neu hinzukommenden Bauflächen und das damit verfolgte städtebauliche Interesse an der Schaffung dringend benötigten Wohnraums ein gewisses Maß an Rücksichtnahme zugemutet werden kann.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung. Ziffer A10 der Festsetzungen sowie die Ziffern 4.3.2 und 5.9 der Begründung und der Umweltbericht werden angepasst.

Abstimmungsergebnis: 16:0

3.1.2 Stellungnahme Autobahn Südbayern, Schreiben vom 03.01.2022

Sachverhalt:

Inhalt:

Der aufgestellte Bebauungsplan Einsbach „Badfeld“ hat einen Abstand von ca. 1,35 km zur BAB 8/W und liegt somit außerhalb des Geltungsbereiches des Fernstraßengesetzes (40 m - Anbauverbotszone bzw. 100 m - Baubeschränkungszone).

Die Belange im Sinne des Fernstraßengesetzes sind somit nicht betroffen und deshalb ist unsererseits keine Zustimmung erforderlich.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 9

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 14.02.2022

Öffentlicher Teil

Hinweis:

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber den Mitarbeitern der Autobahn GmbH.

Abwägung:

Der kürzeste Abstand zwischen der Ortsgrenze von Einsbach und der Autobahn besteht derzeit im Norden des Ortsteils (An der Pfenniglohe) und beträgt dort ca. 620 m. Das Baugebiet Badfeld ist mit mindestens ca. 1,35 km ausreichend weit von der Autobahn entfernt. Darüber hinaus weht der Wind überwiegend aus Westen, wodurch die Lärmemissionen der Autobahn überwiegend vom Plangebiet weggetragen werden.

Die Lärmemissionen durch die an der Südwestgrenze des Baugebiets verlaufende Staatsstraße und die im Nordosten und Süden anschließenden Baumschulflächen wurden von der Gemeinde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt. Vor dem Hintergrund dieser Emissionen treten die Geräusche der Autobahn in den Hintergrund.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 16:0

3.1.3 Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 17.01.2022

Sachverhalt:

Inhalt:

Das AELF Fürstenfeldbruck nimmt zu der vorliegenden Planung wie folgt Stellung:

Der Bebauungsplan „Badfeld“ wird vom AELF Fürstenfeldbruck entsprechend unserer Stellungnahme vom 16.08.2021 weiterhin abgelehnt.

Zu den Abwägungen der Gemeinde nimmt das AELF Fürstenfeldbruck wie folgt Stellung:

Zu den Weiterentwicklungsplänen des Landwirts

Das AELF Fürstenfeldbruck geht bei seiner Beurteilung von den vorgelegten Bauvoranfragen, Bauanträgen und den in verschiedenen Gesprächen mit Herrn angegebenen betrieblichen Entwicklungsabsichten aus. Im Rahmen der Beratung und der Abfassung der Stellungnahme wurden auch das damalige Fachzentrum für Schweinehaltung am AELF Töging und das damalige Fachzentrum für Pferdehaltung am AELF Fürstenfeldbruck eingebunden. Insbesondere bei den Tierzahlen wurde auf die eingereichten Bauvoranfragen und Bauanträge zurückgegriffen. Hinsichtlich abweichender Zahlen zu den vorgelegten Gutachten kann nur der Antragsteller Auskunft geben. Veränderungen im Bauvorhaben können sich aufgrund zahlreicher Faktoren ergeben, die sich im Laufe der Planungsphase ändern können und an die die Planung angepasst werden müssen.

Nachfolgend die zugrunde gelegten Daten:

Fl. Nr. 540, Gemarkung Einsbach

- ca. 24 Zuchtsauen zzgl. Jungsauen
- ca. 456 Mastschweineplätze

Beurteilung Fachzentrum Schweinehaltung: Vorhaben sinnvoll und dienlich.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 10

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 14.02.2022

Öffentlicher Teil

Fl. Nr. 545, Gemarkung Einsbach

- ca. 112 Zuchtsauen
- ca. 500 Ferkelaufzuchtplätze

Beurteilung Fachzentrum Schweinehaltung: Vorhaben sinnvoll und dienlich.

Fl. Nr. 553, Gemarkung Einsbach

- 22 Pensionspferde

Beurteilung Fachzentrum Pferdehaltung:

Futter- und Weidefläche nur für 18 Pensionspferde ausreichend; Vorhaben aber grundsätzlich sinnvoll und dienlich.

Wegen der benötigten Futtergrundlage wurde nochmals Rücksprache mit den Fachzentren Pferde- und Schweinehaltung genommen. Diese bestätigten die ordnungsgemäße Ermittlung. So wurden z.B. die Umtriebe bei den Mastschweinen über die GV-Berechnung berücksichtigt.

Bei der Ermittlung der hofnahen Weidefläche wurde der Stallneubau für die Pferde berücksichtigt. Ebenso wurden von den Fl. Nrn. 540 und 553 nur Teilflächen angerechnet. Der geplante Zuchtsauenstall auf Fl. Nr. 545 wurde nicht berücksichtigt, da hierzu nur ein Vorbescheidsantrag gestellt wurde. Wird der Zuchtsauenstall auf Fl. Nr. 545 errichtet und keine Ersatzweidefläche gestellt (Herr ist hier in Verhandlungen) können nur noch ca. 16 Pensionspferde gehalten werden. Nach Auskunft des Fachzentrums ist auch bei dieser Pferdezahl die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme gegeben.

Die notwendige Futterfläche für diesen Tierbestand (Schweine und Pferde) hat der Betrieb mit Grundbuchauszügen für die Eigentumsflächen und langfristigen Pachtverträgen nachgewiesen. Die notwendige Futtergrundlage für diese Tierhaltung ist für den Betrieb somit gegeben.

Stroh und Futter werden auf Fl. Nr. 540 eingelagert. Sanitäre Einrichtungen für die Einsteller sind im Bestand auf Fl. Nr. 553 vorhanden.

Insgesamt werden aus Sicht des AELF, die baurechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Bau- maßnahmen im Schweinebereich und die Baumaßnahmen für den reduzierten Pferdebestand erfüllt.

Inwieweit auf dem Betrieb ungenehmigte Anlagen vorhanden sind, kann vom AELF nicht festgestellt werden, da uns keine Genehmigungsbescheide vorliegen. Um Informationen hierzu zu erhalten, muss sich die Gemeinde an das Landratsamt als Genehmigungsbehörde wenden.

Tierwohl

Die Gesellschaft fordert eine stärkere Ausrichtung der Landwirtschaft in Richtung ökologische Landwirtschaft und Tierwohl. Auch die rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich diesbezüglich immer mehr angepasst und es ist zu erwarten, dass dies auch in Zukunft weiter geschieht. Daher ist es für die nachhaltige Existenz eines Betriebes notwendig entsprechende Anpassungen in der Zukunft vornehmen zu können. In den Beratungsgesprächen mit Herrn wurde daher auch die Umstellung auf ökologische Tierhaltung oder die Steigerung des Tierwohls auch in einer konventionellen Schweinehaltung z.B. durch Auslaufbuchten mit Einstreu oder sogar Auslauf thematisiert. Entsprechende Anpassungsmöglichkeiten sind bei einer nachhaltigen Betriebsentwicklung zu berücksichtigen.

Werden durch notwendige Anpassungen oder Entwicklungsschritten Bestandsgebäude betroffen, müsste in diesen konkreten Fällen untersucht werden, wie, durch vertretbare Maßnahmen, die Belastung für diese Gebäude reduziert werden kann.

Zur Pferdehaltung

Die Gesamtmaßnahme im Pferdebereich wurde vom Fachzentrum Pferdehaltung beurteilt und als für den Betrieb dienlich eingestuft.

Zur Existenzgefährdung und zum Gesamtbetrieb

Für die betriebliche Weiterentwicklung sind von Familie verschiedene Schritte angedacht, die alternativ aber auch zusammen umgesetzt werden sollen. Die Entwicklungsschritte sind eingangs aufgeführt.

Bei der Erweiterung der Zuchtsauenhaltung auf ca. 112 Zuchtsauen und ca. 500 Ferkelaufzuchtplätze wurden zwei Standorte, Fl. Nr. 540 und Fl. Nr. 545 diskutiert. Wie die Gemeinde richtigerweise dargestellt hat, hat sich das AELF, zusammen mit dem Fachzentrum Schweinehaltung, aus arbeits- und betriebswirtschaftlichen Gründen für den Ausbau der Schweinehaltung auf der Fl. Nr. 540 ausgesprochen. Grundsätzlich wurde jedoch für beide Standorte die dienende Funktion bestätigt. Aufgrund einer

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 11

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 14.02.2022

Öffentlicher Teil

möglichen Emissions-problematik bezüglich des Waldes sind weitere Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Standort Fl. Nr. 540 vorab zu prüfen.

In den Abwägungen der Gemeinde werden verschiedene Alternativstandorte, konkret die Fl. Nr. 539, Gemarkung Einsbach, erwähnt. Unseres Wissens nach befindet sich diese Fläche nicht im Eigentum von Herrn Ob und unter welchen Bedingungen diese Fläche erworben werden kann, kann von uns zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Aufgrund der Nähe zum Wald ist aber auch für diesen Standort die Emissionsproblematik vorab zu klären. Weitere Alternativstandorte wurden nicht konkretisiert.

Zusammenfassung

Aus den Planungen von Familie geht, aus Sicht des ALEF, hervor, dass der Betrieb langfristig und nachhaltig weiterentwickelt werden soll. Diese Beurteilung wird auch dadurch gestützt, dass die Tochter,, die landwirtschaftliche Ausbildung absolviert und klar geäußert hat, dass sie den Betrieb weiterführen möchte. Demzufolge ist sicherzustellen, dass der Betrieb nicht in seiner Existenz und seiner nachhaltigen Entwicklung gefährdet wird.

Abwägung:

Zu den Weiterentwicklungsplänen des Landwirts: Die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (ALEF) vom 21.08.2018, 18.11.2020, 30.04.2021, 21.07.2021 und 17.01.2022 wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Es muss jedoch festgestellt werden, dass sie bereits auf überholten Tierzahlen basieren. Die nun zum ersten Mal aufgelisteten Ferkelaufzuchtplätze tauchen bisher in keiner Bauvoranfrage des Landwirts auf. Somit erscheint weiterhin eine, vermutlich unbeabsichtigte, aber jedenfalls lückenhafte Informationslage des AELF vorzuliegen.

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

Legt man die aktuellsten Anträge zu Grunde, so kann im Ergebnis die notwendige Futterfläche für die Schweinehaltung nicht ausreichend sein. Unter anderem wurde der Futterbedarf der Ferkel nicht bis zu deren Endgewicht von 30 kg berücksichtigt. Für die Alternativplanung auf Fl.Nr. 545 – so diese noch weiterverfolgt wird – wurden gar 30 Jungsauen und die Eber bei der Berechnung der Futtergrundlage unberücksichtigt gelassen. Darüber hinaus besteht bei mehreren vom Landwirt angegebenen Futterflächen kein Nutzungsrecht (weder Eigentum, noch Pachtverhältnis). Weil der Gemeinde hierzu konkrete Informationen vorliegen, ist eine nicht nur stichprobenartige, sondern ausführliche Prüfung der Futterflächen durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten geboten.

Insgesamt lässt sich daher festhalten, dass eine Aktualisierung und Neubewertung notwendig ist. Bis dahin muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei den Bauvorhaben nicht um solche handelt, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB dienen werden. Aus Sicht der Gemeinde ist zum jetzigen Zeitpunkt die Privilegierung für die geplanten Vorhaben in der Summe nicht nachgewiesen.

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

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

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 12

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 14.02.2022

Öffentlicher Teil

Lagergebäudes und der anschließende Neubau eines Stalles für 14 Pferde in Gruppenhaltung angeben. Der o. g. Bescheid des Landratsamtes wurde allerdings unter folgender Auflage erteilt:

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

Auf dieser Grundlage ging die Gemeinde zunächst davon aus, dass auf die Bebauungsplanung keine negativen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten sind, zumal die neue Wohnnutzung auf der Fl.Nr. 553 viel näher an den Emissionsorten liegt. Da der Umbau zur Wohnnutzung bei einer Ortsbegehung im Sommer 2019 bereits lief und es auch zum jetzigen Zeitpunkt weiterhin keine Anzeichen eines Rückbaus gibt, ist damit zu rechnen, dass tatsächlich an diesem Standort keine Aufstockung der Pferdehaltung umgesetzt werden sollte.

Auch ist unklar, wie die gewünschte Aufstockung auf 20 bis 22 Pferde (Bauvoranfrage BV200255) möglich werden soll. Abgesehen von den oben zitierten Genehmigungsaufgaben des Landratsamtes fehlt auch ein Lagergebäude für Stroh, Futter etc.. Dass Stroh und Futter auf der Fl.Nr. 540 eingelagert werden sollen, erscheint auf Grund der Entfernung bei der täglichen Versorgung der Pferde nicht praktikabel. Auch weitere notwendige Anlagen (z.B. Sanitär) sind in der Bauvoranfrage des Landwirts nicht dargestellt, so dass es insgesamt an einer nachvollziehbaren Gesamtkonzeption für das Grundstück mangelt.

Zur Existenzgefährdung und zum Gesamtbetrieb: Zunächst sei darauf hingewiesen, dass die Gemeinde den genehmigten Bestand des Landwirts nicht einschränkt.

Im Gutachten der Fa. Müller-BBM werden die Erweiterung des Schweinestalls auf Fl.Nr. 540 und der Neubau des Schweinestalls auf Fl.Nr. 545 als Alternativen/ Planvarianten beschrieben, wenngleich beide Stallvorhaben denkbar seien.

Bisher ist die Lage des neuen Stalls etwa 90 m südlich der Straße „Weiherweg“ vorgesehen. Ein Hinderungsgrund für die Umsetzung des Stallneubaus an dieser Stelle auf der Fl.Nr. 545 ist der mit der Schweinehaltung verbundene Ammoniakemission. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Baumschulflächen, welche gemäß TA Luft als ammoniak-sensitive Pflanzflächen aufgelistet werden. Es ist zu erwarten, dass die zulässige Gesamtbelastung von 10 µg/ m³ in weiten Bereichen überschritten wird. Nach Einschätzung des Fachbereichs Technischer Umweltschutz des Landratsamts Dachau ist daher das Vorhaben, ohne eine weitere Betrachtung des Ammoniakemissions und ohne Ammoniakminderungsmaßnahmen, nicht zulässig.

Eine Positionierung im südlichen Bereich der Flurnummer 545 wurde vom Landwirt in einem Gespräch mit der Gemeinde nicht ausgeschlossen. Verschiebe man den geplanten Neubau samt der im Müller-BBM Gutachten errechneten Geruchswolke um etwa 100 Meter nach Süden, ist anzunehmen, dass dies zu Emissionswerten von durchgehend unter 15 % im Bereich des Plangebietes „Badfeld“ führen würde (vgl. Müller-BBM Gutachten, Abb. 33). Verschiebe man den geplanten Neubau um etwa 200 Meter nach Süden, ist anzunehmen, dass dies zu Immissionswerten von durchgehend unter 10 % im Bereich des Plangebietes „Badfeld“ führen würde. Dies sogar unter der Maßgabe, dass alle drei Erweiterungen auf den Fl.Nrn. 540, 545 und 553 umgesetzt würden.

Jedoch wird ein Zuchtschweinestall auf der Fl.Nr. 545, Gemarkung Einsbach, von der Gemeinde abgelehnt. Durch die Fokussierung auf die Erweiterung des bestehenden Betriebs auf den Flurnummern 540, kann ein neuer Emissions-Standort an anderer Stelle vermieden werden. Auch ist davon auszugehen, dass ein An- und Ausbau des bestehenden Schaf-/ Schweinehaltungsbetriebs eine sinnvollere und effizientere Bewirtschaftung ermöglicht als ein zusätzlicher, entfernter gelegener Stall, der verkehrlich und technisch kostenintensiv neu erschlossen werden muss.

Im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine Zersiedlung der Landschaft abzulehnen. Jeder Standort kann langfristig ein Ansatz für eine Splittersiedlung im Außenbereich werden, wie schon das Beispiel der Pferdehaltung auf Fl.Nr. 553 zeigt. Es ist Ziel der Gemeinde Sulzemoos, auch entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, den Fokus auf die Erweiterung des beste-

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 13

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 14.02.2022

Öffentlicher Teil

henden Betriebs zu legen. Dies gilt insbesondere, solange noch keine derart konkreten Planungsabsichten für die Notwendigkeit zweier Standorte für Schweinehaltung belegt werden konnten, die sich gegen die städtebaulichen Ziele der Gemeinde durchsetzen können. Im Gegenteil, so hat der Landwirt den Bauantrag zur Erweiterung der Tierhaltung auf der Flurnummer 540 zwischenzeitlich zurückgezogen, was dafür spricht, dass er de facto nur einen Standort für seine Schweinehaltung benötigt. Nach Information der Gemeinde kann sich der Einwander gleichwohl weiterhin den Neubau eines Stallgebäudes auf der Flurnummer 545 vorstellen.

Auch wird darauf hingewiesen, dass dem Landwirt andere nahegelegene und gut geeignete Alternativ-Grundstücke für die Betriebserweiterung zur Verfügung stehen. Dies gilt umso mehr, als dass sich rund um Einsbach einige Grundstücke in seinem Eigentum befinden. Von diesen eignen sich grundsätzlich mehrere für eine Betriebserweiterung und bergen höchstwahrscheinlich keine Emissionskonflikte.

Eine Option für die Betriebserweiterung wäre auch die Flurnummer 539, welche direkt benachbart der Flurnummer 540 liegt. Die Gemeinde ist Eigentümerin und hat diese dem Landwirt angeboten. Eine Umsetzung des Stallneubaus an dieser Stelle würde die Geruchsbelastung derart verringern, dass Bauleitplanung und Betriebserweiterung verträglich miteinander vereinbart werden könnten.

Die Forstberatungsstelle vom AELF teilte in einer E-Mail vom 13.01.2022 mit, dass bei einer Betriebserweiterung auf diesem Grundstück nur kleinstflächig ein geringes Risiko erheblicher Schäden am Wald zu erwarten ist. Eine Reduzierung der Immissionen auf unter 7 Mikrogramm bereits am Waldrand wäre wünschenswert. Sofern dies nicht möglich ist, kann das Vorhaben wegen der geringen negativen Auswirkungen realisiert werden.

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

Auf Grund der wechselnden Angaben zu den Tierzahlen, die auf noch unausgereifte Erweiterungspläne des Landwirtes schließen lassen, sowie in Anbetracht verschiedener, wirtschaftlich umsetzbarer und deutlich konfliktärmerer Alternativstandorte, hält die Gemeinde an ihrer Planung fest.

Wie bereits in der Vergangenheit, wird die Gemeinde auch weiterhin das Gespräch mit dem Landwirt suchen und verfolgt weiterhin das Ziel, eine für beide Seiten einvernehmliche Lösung zu finden.

Fazit

Die Ziffer 4.3.2 der Begründung wird entsprechend dieser Abwägung geändert bzw. um Erläuterungen ergänzt.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung. Die Ziffer 4.3.2 der Begründung wird geändert bzw. um Erläuterungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

3.2 Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Aufgrund der heute gefassten Beschlüsse ist eine Betroffenenbeteiligung erforderlich. Es kann kein Satzungsbeschluss gefasst werden. Es ist daher ein Billigungs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Änderung zu und fasst folgenden Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos nimmt vom Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit, und i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden, Kenntnis.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 14

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 14.02.2022

Öffentlicher Teil

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos billigt den 2. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 14.02.2022.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.
Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können.
Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird das Verfahren auf 7 Tage verkürzt.
Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

4 Informationen

Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Kneidl informiert den Gemeinderat über folgende Themen:

- Zuschussantrag:
Die Friedensinsel Odelzhausen erhält für das Jahr 2022, wie in den Jahren 2019 und 2020, einen Zuschuss in Höhe von 250,00 Euro. Im Jahr 2021 wurde kein Zuschuss beantragt.
- Räuber-Kneißl-Spielplatz
Der Lenkungsausschuss von Dachau Agil stimmte dem Projekt zu.

Kein Beschluss erforderlich

gez.
Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

gez.
Csilla Keller-Theuermann
Schriftführer