



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos vom 24.01.2022

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 14 anwesend. Johannes Kneidl Matthias Aßenmacher kommt um 19:28 Uhr Dr. Annegret Braun Alexander Brunner Andreas Fieber Martin Fieber kommt um 19:28 Uhr Elfriede Heinzinger Christian Huber Wolfgang Huber Klaus Schäffler Matthias Schlatterer Michael Schmid jun. Andreas Wallner Markus Winter
Es fehlen entschuldigt	Rudolf Rupp Thomas Stumpferl Martina Trout
	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 20.12.2021 wird ohne Einwand genehmigt.

12 : 0

Matthias Aßenmacher und Martin Fieber sind noch nicht da, weil in Feuerwehreinsatz.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 2

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

1 Bekanntgabe des zu veröffentlichenden Tagesordnungspunkt aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Sachverhalt:

In der letzten nichtöffentlichen Sitzung wurde beschlossen, folgenden Tagesordnungspunkt zu veröffentlichen:

TOP 2 Breitbanderschließung im Gemeindegebiet, Ergebnis des Markterkundungsverfahrens (Bay-GibitR) und Beschluss zur Ausschreibung

Der Gemeinderat beschließt das Bayerischen Gigabit-Förderverfahren fortzuführen und beauftragt das Planungsbüro, die förderfähigen Adressen zur Breitbanderschließung auszuschreiben. Die Ausschreibung soll in zwei Losen vorgenommen und mit einem Vergabelimit versehen werden. Das Ergebnis der Ausschreibung ist dem Gemeinderat zur Beratung und weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

Kein Beschluss erforderlich

2 Bericht der Gemeindejugendarbeit

Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Kneidl begrüßt Frau Katja Faig und ihre neuen Kollegen für die aufsuchende Jugendarbeit in der Gemeinde Sulzemoos. Von den bestehenden 19,5 Std / Woche übernimmt Frau Katja Faig 10 Stunden. Frau Janina Deger steht für 4,5 Stunden und Herr Christian Weber für 5 Stunden zur Verfügung.

Der Gemeinderat erhält einen Rückblick auf die Tätigkeiten im Jahr 2021 und den Ausblick sowie die Planungen für das neue Jahr.

Kein Beschluss erforderlich

3 Tektur zum Neubau eines Wohnhauses, Einbau einer Einliegerwohnung im DG, Fl.-Nr. 82, Gemarkung Sulzemoos, Hauptstraße 26, 85254 Sulzemoos

Sachverhalt:

Der Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage wurde im Juli 2021 genehmigt. Nunmehr beantragt der Bauwerber mit vorliegender Tektur den Einbau einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss.

Für diesen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Gebäude fügt sich in die Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert. Ein Geh- und Fahrrecht über das Nachbargrundstück Fl.-Nr. 82/7 sowie ein Kanalleitungsrecht (Fl.-Nr. 85/5) sind vorhanden.

Die Stellplätze wurden nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Beschluss:

Dem Tekturantrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 12:0

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 3

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

4 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sulzemoos

4.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2021 bis einschließlich 06.09.2021 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2021 bis einschließlich 06.09.2021.

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

Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern/ Höhere Landesplanungsbehörde	Keine Einwände	02.08.2021
2	Regionaler Planungsverband	Keine Einwände	03.08.2021
3.1	Landratsamt Dachau, Untere Bauaufsichtsbehörde, Rechtliche Belange	Einwände	28.07.2021
3.2	Landratsamt Dachau Untere Denkmalschutzbehörde	Hinweise	04.08.2021
3.3	Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde	Einwände	19.08.2021
3.4	Landratsamt Dachau, Untere Immissionsschutzbehörde, Technischer Umweltschutz	Einwände	20.08.2021
4	Autobahndirektion	Keine Stellungnahme	
5	Staatliches Bauamt Freising	Keine Stellungnahme	
6	Wasserwirtschaftsamt München	Keine Einwände	06.08.2021
7	Bayerischer Bauernverband	Keine Stellungnahme	
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Einwände	16.08.2021
9	Vermessungsamt Dachau	Keine Stellungnahme	
10	Bund Naturschutz	Keine Stellungnahme	
11	Landesbund für Vogelschutz	Keine Stellungnahme	
12	Kreisheimatpfleger	Keine Stellungnahme	
13	Telekom	Keine Stellungnahme	
14	Landesamt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme	
15	Deutsche Bahn AG	Keine Stellungnahme	
16	Bayernwerk Netz GmbH Unterschleißheim	Hinweise	06.08.2021
17	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach	Keine Einwände	06.09.2021
18	Evangelische Kirche	Keine Stellungnahme	
19	Katholische Kirche	Keine Stellungnahme	
20	Industrie und Handelskammer	Keine Einwände	04.08.2021
21	Handwerkskammer	Keine Einwände	06.09.2021
22	Kreisbrandrat	Keine Stellungnahme	

Gemeinde Sulzemoos

23	Amt für ländliche Entwicklung	Keine Stellungnahme	
24	Gemeinde Odelzhausen	Keine Stellungnahme	
25	Gemeinde Schwabhausen	Keine Stellungnahme	
26	Gemeinde Erdweg	Keine Stellungnahme	
27	Gemeinde Maisach	Keine Stellungnahme	
28	Gemeinde Bergkirchen	Keine Einwände	05.08.2021
29	Gemeinde Egenhofen	Keine Einwände	30.07.2021
Öffentlichkeit			
Bürger*in 1, Rechtsanwalt in Vertretung		Einwände	02.09.2021

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

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Bedenken gegen die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes erhoben bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht berührt sind.

Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern/ Höhere Landesplanungsbehörde	Keine Einwände	02.08.2021
2	Regionaler Planungsverband	Keine Einwände	03.08.2021
4	Autobahndirektion	Keine Stellungnahme	
5	Staatliches Bauamt Freising	Keine Stellungnahme	
6	Wasserwirtschaftsamt München	Keine Einwände	06.08.2021
7	Bayerischer Bauernverband	Keine Stellungnahme	
9	Vermessungsamt Dachau	Keine Stellungnahme	
10	Bund Naturschutz	Keine Stellungnahme	
11	Landesbund für Vogelschutz	Keine Stellungnahme	
12	Kreisheimatpfleger	Keine Stellungnahme	
13	Telekom	Keine Stellungnahme	
14	Landesamt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme	
15	Deutsche Bahn AG	Keine Stellungnahme	
17	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnabach	Keine Einwände	06.09.2021
18	Evangelische Kirche	Keine Stellungnahme	
19	Katholische Kirche	Keine Stellungnahme	
20	Industrie und Handelskammer	Keine Einwände	04.08.2021
21	Handwerkskammer	Keine Einwände	06.09.2021
22	Kreisbrandrat	Keine Stellungnahme	
23	Amt für ländliche Entwicklung	Keine Stellungnahme	
24	Gemeinde Odelzhausen	Keine Stellungnahme	

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 5

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

25	Gemeinde Schwabhausen	Keine Stellungnahme	
26	Gemeinde Erdweg	Keine Stellungnahme	
27	Gemeinde Maisach	Keine Stellungnahme	
28	Gemeinde Bergkirchen	Keine Einwände	05.08.2021
29	Gemeinde Egenhofen	Keine Einwände	30.07.2021

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 12:0

Die Gemeinderäte Herr Matthias Aßenmacher und Herr Martin Fieber sind ab 19:28 Uhr (ab Tagesordnungspunkt 5) anwesend.

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

Sachverhalt:

Inhalt:

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

- Wir bitten die Verfahrensvermerke um die Erweiterung „Weiherweg“ (Auf-/Änderungsbeschluss) und um das weitere §§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB zu ergänzen (Erörterungstermin 15.07.2021)

Abwägung:

Die Verfahrensvermerke werden ergänzt.

Beschluss:

Der Abwägung wird gefolgt. Es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß der Abwägung. Die Verfahrensvermerke werden zur Klarstellung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 12:0

Die Gemeinderäte Herr Matthias Aßenmacher und Herr Martin Fieber sind ab 19:28 Uhr (ab Tagesordnungspunkt 5) anwesend.

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

Sachverhalt:

Inhalt:

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

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 6

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

Bodendenkmalschutz:

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

Unter Hinweis auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 02.06.2021, Az. P-2021-1306-2_S4 und das hierzu erfolgte Abwägungsergebnis des Gemeinderates vom 05.07.2021 zum B-Plan Einsbach „Badfeld“, sollte unter Ziff. 5 der Begründung des Planentwurfs (Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung - S. 14) noch erläutert werden, unter welchen Voraussetzungen die Ausgleichsmaßnahmen mit den bodendenkmalpflegerischen Erfordernissen in Einklang gebracht werden können. Lt. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege wären dies:

- 1.) die Einholung einer bodendenkmalschutzrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Dachau und
- 2.) die Pflicht, die vor Ort tätigen Fachfirmen und deren Mitarbeiter entsprechend zu unterweisen.

Es wird daher empfohlen, Hinweise auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG und auf das Erfordernis einer Firmen- und Mitarbeiterunterweisung - gemäß Schreiben des BLfD - in Ziff. 5 der Begründung zu ergänzen.

Rechtsgrundlagen:

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

Abwägung:

Die vorgeschlagenen Erläuterungen der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG werden unter Ziffer 5 der Begründung ergänzt.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß der Abwägung. Ziffer 5 der Begründung wird zur Klarstellung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 12:0

Die Gemeinderäte Herr Matthias Aßenmacher und Herr Martin Fieber sind ab 19:28 Uhr (ab Tagesordnungspunkt 5) anwesend.

4.1.3 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 19.08.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

1. Änderungsbereich „Badfeld“:
Auf die Hinweise zum Bebauungsplanverfahren in der Stellungnahme vom 19.08.2021 wird verwiesen.
2. Änderungsbereich „Am Weiherweg“:
 - Die Ortsrandeingrünung sollte auch entlang der südlichen Grenze berücksichtigt werden.
 - Ein mögliches artenschutzfachliches Konfliktpotential für Bodenbrüter, wie z.B. Inanspruchnahme eines Feldlerchenreviers, ist zu untersuchen.

Rechtsgrundlagen:

§ 1 Abs. 6 Nr. 5. und 7.a), § 1a Abs. 3 BauGB, § 44 Abs. 1 BNatSchG

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 7

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

Grenzen der Abwägung:

§ 1 Abs. 7 BauGB

Abwägung:

Änderungsbereich Badfeld, zum Baumkronenbereich: Die Hinweise betreffen den Bebauungsplan „Badfeld“ und werden dort behandelt.

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

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

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

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

Ziffer 6 der Begründung und Ziffer 3.5 des Umweltberichtes werden um Erläuterungen hierzu ergänzt.

Änderungsbereich Badfeld, zur Eingriffsbilanzierung: Die Hinweise betreffen den Bebauungsplan „Badfeld“ und werden dort behandelt.

Auf Grund des kleinen Maßstabs kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes lediglich eine Spanne der notwendigen Ausgleichsfläche angegeben werden. Die genaue Berechnung wird auf Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt.

Änderungsbereich Badfeld, zum Einzelbaum: Der Einzelbaum wird aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entfernt, auch weil er innerhalb der Darstellung „Eingrünung von Baugebieten, Ortsrandeingrünung“ liegt. Auf Grund des kleinen Maßstabes handelt es sich bei im Flächennutzungsplan dargestellten Bäumen lediglich um Strukturdarstellungen.

Änderungsbereich Am Weiherweg, zur Ortsrandeingrünung: Entlang der südlichen Grenze ist keine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Hier verläuft der Weiherweg.

Änderungsbereich Am Weiherweg, zu den Feldlerchen: Auf Grund der Ortsrandlänge und der vertikalen Strukturen im Umfeld ist nicht von einer Beeinträchtigung der Feldlerche (und damit anderer Bodenbrüter) auszugehen. Zu vertikalen Hindernissen hält die Feldlerche einen Abstand von, je nach Literaturstelle, >50 m (Einzelbäume, Gebäude), >120 m (Baumreihen, Feldgehölze, Siedlungen, Hochspannungsfreileitungen), >160 m (geschlossene Gehölzkulisse) [Dreesmann 1995, Altemüller & Reich 1997, von Blotzheim 1985]. Das Plangebiet weist jedoch nur eine Breite von durchgehend ca. 45 Metern zum Siedlungsrand bzw. in den Gärten befindlichen Gehölzen auf. Südlich des Gebietes verläuft in 60 bis 80 m Entfernung eine Hochspannungsfreileitung.

Ausreichende gleichwertige Lebensräume sind als Ausweichquartiere in der Nähe vorhanden. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 8

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

Ziffer 6 der Begründung und Ziffer 3.5 des Umweltberichtes werden um Erläuterungen ergänzt.

Beschluss:

Den Einwendungen wird in Teilen entsprochen. Es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß der Abwägung: Ziffer 6 der Begründung und Ziffer 3.5 des Umweltberichtes werden zur Klärstellung um Erläuterungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 12:0

Die Gemeinderäte Herr Matthias Aßenmacher und Herr Martin Fieber sind ab 19:28 Uhr (ab Tagesordnungspunkt 5) anwesend.

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

Sachverhalt:

Inhalt:

Je nach Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Gartenbaubetrieb neben dem Plangebiet Badfeld könnten sich Probleme mit dieser Ausweisung ergeben. Dafür ist das Ergebnis der Untersuchung abzuwarten.

Sollte das Gebiet wie geplant ausgewiesen werden, ist das unter B, Planzeichen verwendete Planzeichen für Lärmschutzmaßnahmen in der Planzeichnung vom Südrand der Gartenstraße an den Nordrand der Straße innerhalb des Plangebiets zu verlegen. Dort sind auch nur die Bereiche zu kennzeichnen, in denen auch tatsächlich eine Lärmschutzmaßnahme im B-Plan gefordert wurde.

Rechtsgrundlagen:

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

Grenzen der Abwägung:

Die schalltechnische Untersuchung des Lärms des Gartenbaubetriebs ist vor der Fertigstellung des Plans abzuwarten.

Abwägung:

Das Schallgutachten wurde aktualisiert und um eine Betrachtung des Gewerbelärms erweitert. Das aktualisierte Gutachten wird Anlage 1 zum Bebauungsplan „Badfeld“.

Das Gebiet kann wie geplant ausgewiesen werden. Das verwendete Planzeichen für Lärmschutzmaßnahmen bleibt unverändert. Es gilt für die Baugrundstücke und soll daher nicht auf die Straßenfläche der Gartenstraße erweitert werden. Für eine kleinteilige Darstellung, welche einzelnen Grundstücke von den Maßnahmen betroffen sind, ist der Maßstab des Flächennutzungsplanes nicht geeignet.

Beschluss:

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 12:0

Die Gemeinderäte Herr Matthias Aßenmacher und Herr Martin Fieber sind ab 19:28 Uhr (ab Tagesordnungspunkt 5) anwesend.

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

Sachverhalt:

Inhalt:

Die 30. Flächennutzungsplanänderung wird vom AELF Fürstenfeldbruck abgelehnt.

Begründung:

Im Zusammenhang mit dem Betrieb ... (Fl.-Nrn. 540,545, 553) hat das AELF Fürstenfeldbruck neue Erkenntnisse, die dazu führen, dass der o.g. Bebauungsplan aus landwirtschaftlicher Sicht abgelehnt wird.

In der Begründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Ziel für die Land- und Forstwirtschaft (5.4) der Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (5.4.1) genannt. Es sollen „die räumlichen *Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft ... erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.*“

Durch die Errichtung der geplanten Wohngebiete wird jedoch die weitere Entwicklung und damit die langfristige Existenz des Betriebes ... gefährdet.

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

1. Betriebszweig Schweinehaltung

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

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

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

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

Beurteilung Schweinebereich

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

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

In der Immissionsprognose werden auf S. 12 Maßnahmen zur Emissionsreduzierung durch den Betreiber vorgeschlagen. Aus fachlicher Sicht erscheinen lediglich die Kot-/Harntrennung durch eine Harnrinne und regelmäßige Reinigungsintervalle praktikabel und zumutbar. Feuchtesensoren, automatisches Nachstreuen, automatische Reinigungsintervalle, Schadstoffsensoren und Alarmfunktionen

sind in der landwirtschaftlichen Praxis unüblich, weil sie z.T. im Schweinebereich nicht funktionieren und aufgrund der hohen Kosten die Wirtschaftlichkeit stark negativ beeinträchtigen.

Beurteilung Pferdebereich

Der Ausbau der Pensionspferdehaltung auf 18 Pensionspferde, entsprechend dem eingereichten Bauantrag, hat aus landwirtschaftlicher Sicht eine dienende Funktion für den Betrieb. Im Geruchsgutachten wurden auch bei den Erweiterungsvarianten jedoch nur 8 Pensionspferde berücksichtigt. Bei der Berechnung der notwendigen Futterfläche wurde die geplante Erweiterung der Schweinehaltung berücksichtigt. Um die gesamte geplante Tierhaltung realisieren zu können, hat Familie ... extra noch 4,4 ha LF zugekauft und weitere 1,5 ha langfristig zugepachtet. Die bewirtschaftete Fläche reicht demzufolge sowohl für geplante Schweine- als auch Pensionspferdehaltung für die überwiegend eigene Futtergrundlage.

Gesamtbetrieb

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

Fazit

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

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

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

Abwägung:

Zu den Weiterentwicklungsplänen des Landwirts: Die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) vom 21.08.2018, 18.11.2020, 30.04.2021 und 21.07.2021 wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Es muss jedoch festgestellt werden, dass sie bereits auf überholten Tierzahlen basieren. Somit erscheint hier eine 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 Jungsaugen und die Eber bei der Berechnung der Futtergrundlage unberücksichtigt gelassen. Darüber hinaus besteht bei mehreren Grundstücken des Antragsstellers für die angegebenen Futterflächen kein Nutzungsrecht (weder Eigentum, noch Pachtverhältnis). Auch die Größe vom AELF bestätigte hofnahe Weidefläche sollte noch einmal überprüft werden. Die angegebenen Flächen (Teilflächen der Fl.Nr. 540 und 553) werden teilweise anders genutzt, sodass dadurch weniger hofnahe Weidefläche zur Verfügung steht. Insgesamt lässt sich daher festhalten, dass eine Aktualisierung und Neubewertung notwendig ist. Bis dahin muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei den Bauvorhaben nicht um solche handelt, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB dienen werden. Aus Sicht der Gemeinde ist zum jetzigen Zeitpunkt die Privilegierung des Vorhabens nicht nachgewiesen.

Erschwerend kommt hinzu, dass, nach dem Kenntnisstand der Gemeinde, auf beiden Höfen (Fl.Nr. 540) mehr Tiere gehalten werden als genehmigt wurden. Ebenso wurden, mindestens auf der Fl.Nr. 553, Baumaßnahmen umgesetzt, die nicht genehmigt sind. In den vom Landwirt eingereichten verschiedenen Bauanträgen und Vorbescheiden werden auch regelmäßig ungenehmigte Anlagen als

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 11

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

Bestand aufgeführt. Hier muss zunächst klar gekennzeichnet werden, welche Anlagen und Nutzungsänderungen Antragsgegenstand sind.

Zum Tierwohl: Die Gemeinde Sulzemoos begrüßt es, dass der Landwirt seine Ställe zu Gunsten der Tierwohlkriterien umgestalten möchte. Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, die Interessen des Landwirtes mit den städtebaulichen Interessen der Gemeinde zu vereinbaren. Das von der Gemeinde bei Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegebene Geruchsgutachten in der Fassung vom 29.10.2021 (Anlage 2 des Bebauungsplanes „Am Weiherweg“) berücksichtigt den Anbau von Auslaufbuchten für die Schweine.

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

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

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

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

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

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

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

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 12

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

Zur Existenzgefährdung und zum Gesamtbetrieb: Zunächst sei darauf hingewiesen, dass die Gemeinde den genehmigten Bestand des Landwirtes nicht einschränkt. Angaben über die Gebäudegröße und den Standort des Vorhabens auf Fl.Nr. 545 liegen der Gemeinde seit dem Bauantrag vom 01.03.2018 (BV180162) vor. Angaben über die konkret geplanten Tierzahlen liegen der Gemeinde erst seit dem 12.04.2021 (Einwendungsschriftsatz in der öffentlichen Auslegung) vor.

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

Bisher ist die Lage des neuen Stalls etwa 90 m südlich der Straße „Weiherweg“ vorgesehen. Eine Positionierung im südlichen Bereich der Flurnummer 545 wurde vom Landwirt in einem Gespräch mit der Gemeinde nicht ausgeschlossen. Verschöbe 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). Verschöbe 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. Dies teilt auch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) in seiner Stellungnahme vom 21.08.2018 mit. Darin wird zusammenfassend festgestellt, dass der Anbau des Schweinestalles an der Hofstelle aus landwirtschaftlicher Sicht dem Neubau auf der Flurnummer 545 vorgezogen wird.

Im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine Zersiedlung der Landschaft abzulehnen. Jeder Standort kann langfristig ein Ansatz für eine Splittersiedlung im Außenbereich werden, wie schon das Beispiel der Pferdehaltung auf Fl.Nr. 553 zeigt. Es ist Ziel der Gemeinde Sulzemoos, auch entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, den Fokus auf die Erweiterung des bestehenden Betriebs zu legen. Dies gilt insbesondere, solange noch keine derart konkreten Planungsabsichten für die Notwendigkeit zweier Standorte für Schweinehaltung belegt werden konnten, die sich gegen die städtebaulichen Ziele der Gemeinde durchsetzen können. Im Gegenteil, so hat der Landwirt den Bauantrag zur Erweiterung der Tierhaltung auf der Flurnummer 540 (Alternativplanung zum Neubau des Schweinestalls auf dem Grundstück Fl.Nr. 545) zwischenzeitlich zurückgezogen, was dafür spricht, dass er de facto nur einen Standort für die Erweiterung seiner Schweinehaltung benötigt.

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

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

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

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.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 13

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

Beschluss:

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 12:0

Die Gemeinderäte Herr Matthias Aßenmacher und Herr Martin Fieber sind ab 19:28 Uhr (ab Tagesordnungspunkt 5) anwesend.

4.1.6 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 06.08.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meineplanauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

Abwägung:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 12:0

Die Gemeinderäte Herr Matthias Aßenmacher und Herr Martin Fieber sind ab 19:28 Uhr (ab Tagesordnungspunkt 5) anwesend.

4.1.7 Stellungnahme Bürger 1, Schreiben vom 02.09.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Wir zeigen Ihnen erneut die anwaltliche Vertretung von unter Vorlage einer anwaltlich beglaubigten Vollmachtsskopie an.

- Anlage -

A. Verfahrensgang

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos hat erstmals in seiner Sitzung am 19.10.2020 die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Badfeld, sowie in der Sitzung vom 05.07.2021 die Erweiterung dieser Änderung für den Bereich des Bebauungsplans Am Weiherweg, beide in der Gemarkung Einsbach, beschlossen.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 14

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

Eine gesonderte öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses erfolgte soweit ersichtlich zumindest für den Bereich Am Weiherweg nicht.

Mit dieser Planung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Der Gemeinderat hat den Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans in Einsbach in der Fassung vom 05.07.2021 gebilligt.

Die Auslegung erfolgt – auch für den Bereich Am Weiherweg – sogleich nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Gemeindeverwaltung wählte hierfür – in nachgerade vorbildlich bürgerfreundlicher Manier – die Mitte der Bayerischen Schulferien als Auslegungszeitraum, wohl um sicherzustellen, dass die Zahl der Einwendungen möglichst gering verbleibt.

B. Einwendungen:

Wir erheben gegen die 30. Änderung des Flächennutzungsplans namens und im Auftrag unseres Mandanten **Einwendungen:**

- I. Im unmittelbaren Nachbereich zu dieser Planung grenzen Bauvorhaben des Einwendungsführers an der Brucker Straße auf Fl. Nr. 545 Gem. Einsbach und weiter westlich grenzen auf den Hofstellen unseres Mandanten an. Es handelt sich bei diesen Hofstellen zum einen um

- den sog.hof, Fl.Nr. 553, Weiherweg 10, sowie um
- den sog.hof, Fl.Nr. 540, Dobelweg 1, jeweils in Einsbach.

1. Auf demhof (*Fl.-Nr. 553, Hinweis der Verwaltung*) am Weiherweg findet mittlerweile seit langem landwirtschaftliche Pensionspferdehaltung statt. Seit jeher wird auf dieser Hofstelle Rinderhaltung bzw. später dann durch den Pächter unseres Mandanten Pferdehaltung betrieben.

Dieser Hof ist aktuell in Ausbau befindlich, die Zahl der Pensionspferde soll auf ca. 20 - 22 Stück aufgestockt werden. Aktuell baut unser Mandant z.B. eine freilaufende Pferdegruppe im nördlichen Teil des Grundstücks auf, die Pferde sollen sich aus ihren Stallungen gruppenweise unabhängig auf die Koppeln und wieder zurück in die Stallung bewegen können.

Insoweit liegen der Gemeinde wie auch dem LRA Dachau für den nördlichen Gebäudebestand auf dem Grundstück Fl.-Nr. 553 wie auch für den Bautenbestand am Wohngebäude aktuelle baurechtliche Anträge unseres Mandanten vor, die durch das Landwirtschaftsamt befürwortet werden:

- a. LRA Dachau Az. 41/BV200255
Bauvoranfrage für Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Lagergebäudes in Außenstall für Pferde und Errichtung einer Dungstätte
Sulzemoos, Einsbach, Weiherweg 10
Gemarkung Einsbach, Flurstück 553
Bauherr
- b. LRA Dachau Az. 41/BV200757
Balkon Überdachung/Paddocks mit Überdachungen
Sulzemoos, Einsbach, Weiherweg 10
Gemarkung Einsbach, Flurstück 553
Bauherr

2. Auf dem sog.hof (*Fl.-Nr. 540, Hinweis der Verwaltung*) am Dobelweg 1 betreibt unser Mandant seit jeher eine Mastschweinehaltung mit ca. 400 bis 450 Stück Mastschweinen und 150 Stück Saugferkeln. Des Weiteren befindet sich an dieser Hofstelle ein Schlachthaus.

Unser Mandant erzeugt regelmäßig, ca. alle drei Tage, auf seiner Hofstelle selbst das erforderliche Futter, was vor allem schalltechnisch zu nennenswerten Einwirkungen auf die Umgebung führt und, auch ausweislich entsprechender Hinweise aus der Wohnbevölkerung des Ortsteiles, dort auch als mächtig wahrgenommen wird. Das Verladen der Mastschweine zum Beispiel zum Schlachthof nach Landshut findet regelmäßig sonntags um 2:00 Uhr nachts statt.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 15

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

Das Futter bzw. Futterzusätze z.B. Soja werden mit großen LKW angefahren. An mindestens 10 bis 12 Tagen finden von dieser Hofstelle aus bzw. an dieser Hofstelle Erntearbeiten statt, wie z.B. Trocknung von Mais, dies dann grundsätzlich 24 Std. durchgehend, bzw. die Einbringung der Jahresernte in Form von Stroh, Heu und verschiedene Getreidesorten.

Während auf der Hofstelle ...hof (Fl.-Nr. 540, Hinweis der Verwaltung) schon heute in erheblichem Umfang Mastschweinehaltung erfolgt, gibt es - der Gemeinde ebenfalls vollinhaltlich bekannt - ein Nutzungsänderungs- und Erweiterungsantrag in der baurechtlichen Prüfung des Landratsamtes Dachau, hierbei soll die Muttersauhaltung auf ca. 100 Stück erhöht werden.

LRA Dachau, Az. 41/BV 200762

Bestandserweiterung Tierwohlprogramm/Nutzungsänderung
Sulzemoos, Einsbach, Dobelweg 1
Bauherr

3. Ein weiterer baurechtlicher Antrag unseres Mandanten ist gegenwärtig – außerhalb des Hofstellengrundstückes deshofes, (Fl.-Nr. 540, Hinweis der Verwaltung) Dobelweg 1, als Neubauantrag für einen Zuchtschweinestall auf der Fl.-Nr. 545, Gemarkung Einsbach, anhängig.

LRA Dachau Az. 41/BV 180162

BV Neubau eines Zuchtschweinestalls
Sulzemoos, Einsbach, Bruckerstraße
Fl.-Nr. 545, Gemarkung Einsbach
Bauherr

- II. Ausweislich der für alle diese Bauvorhaben vorliegenden immissionsschutzfachlichen Bewertung des Büros Müller-BBM vom 25.01.2021 beträfe die 30. Änderung unmittelbar den Einwirkbereich der Geruchsauswirkungen dieser Betriebserweiterungen ebenso wie sie sich im bereits beschriebenen Einwirkbereich schalltechnischer Vorgänge an der Hofstelle bzw. der neuen Stallung am Brucker Weg befindet. Die bestehenden Siedlungsflächen werden dem gegenüber durch die baurechtlichen Vorhaben unseres Mandanten nicht beeinträchtigt.

Wir beziehen uns für sämtliche Betriebsdaten der Bestandsbetriebe des Einwendungsführers wie auch betreffend die aktuellen Bauvorhaben auf die Angaben in dieser gutachterlichen Ausarbeitung, welche der Gemeinde bereits im Rahmen der vormaligen Auslegung des Bebauungsplanes „Badfeld“ nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schriftsatz vom 12.04.2021 vorgelegt worden ist.

- Anlage E3 -

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

- Anlage E4 -

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

1. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplans ist schon nicht erforderlich gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Faktisch handelt es sich hierbei um einen Etikettenschwindel, da auch ausweislich der Festsetzungen zur Nutzungsart nichts anderes als eine Nutzung im Sinne eines reinen Wohngebiets beabsichtigt ist.

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

2. Die Entwurfsfassung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans verkennt seit jeher grundlegend die im unmittelbaren räumlichen Nahbereich westlich angrenzenden Hofstellen unse-

res Mandanten sowie das von ihm südwestlich des Baugebiets verfolgte Bauvorhaben eines Zuchtschweinstalles an der Brucker Straße.

- a. Auf jeden Fall liegt hierin ein beachtlicher Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB begründet.

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies stellt inhaltliche Anforderungen an den Abwägungsvorgang und an das Abwägungsergebnis.

Das Abwägungsgebot ist danach verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange erkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich der Plangeber im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Auch und gerade im Hinblick auf den Einwendungsführer hat die Gemeinde vorliegend – insbesondere – folgende abwägungsbeachtlichen Belange zu ermitteln, zur Kenntnis zu nehmen, zu bewerten und zu gewichten:

- „Eigentumsgewährleistung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG
Dem Belang des landwirtschaftlichen Grundeigentums als solchem kommt auch im Außenbereich erhebliches Gewicht zu (BVerwG, Beschluss vom 17.12.1998, Az. 4 NB 4.97). Eine wirksame städtebauliche Planung setzt voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse und Möglichkeiten des Eigentümers einschränken, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, Az. 1 BvR 1402/01). Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes (BVerwG, Beschluss vom 24.11.2010, Az. 4 BN 40.10). Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke des Einwendungsführers muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden (BVerwG, Beschluss vom 16.01.1996, Az. 4 NB 1.96). Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen und -betroffene zu berücksichtigen.
- „Heranrückende Bebauung“
Das Interesse eines Einwendungsführers, von dem Heranrücken einer schutzbedürftigen Bebauung verschont zu bleiben, die die derzeitige oder die zukünftige Betriebsführung gefährden könnte (BVerwG, Beschluss vom 02.12.2013, Az. 4 BN 44.13; BayVG, Urteil vom 10.05.2016, Az. 9 N 14.2674; VG Mannheim, Urteil vom 27.11.2018, Az. 8 S 286/17; VG Mannheim, Urteil vom 09.07.2020, Az. 5 S 1493/17). Dies zumal dann, wenn die bestehenden Hofstellenstandorte des Einwendungsführers derzeit durch die Gemeinde und ihre bauleitplanungsrechtlichen Ansätze aus unterschiedlichsten Richtungen mit konfligierenden Nutzungsentwicklungen bedrängt werden, wie konkret den Baugebieten „Am Selacher Weg“ im Norden, dem Baugebiet „Am Weiherweg“ im Norden und Osten sowie dem weiteren Baugebiet „Badfeld“ im Osten.
- „Erweiterungsabsichten“
Das abstrakte und das konkrete Interesse des Einwendungsführers an der Erweiterung der Kapazität oder an der Modernisierung seiner Anlagen (Stichwort: Tierwohl), die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegen und oft zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendig sind (BVerwG, Urteil vom 14.01.1993, Az. 4 C 19.90, VG

Kassel, Urteil vom 14.12.2017, Az. 4 C 59/15.N: VGH Mannheim, Urteil vom 27.11.2018, Az. 8 S 286/17).

- „Entwicklungsmöglichkeiten“

Die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes des Einwendungsführers, die dadurch in Frage gestellt ist, dass durch die gemeindliche Bauleitplanung die Geruchsimmissionsgesamtbelastung ein benachbartes Wohngebiet möglicherweise sogar unzumutbar beeinträchtigt. Bei der Bebauungsplanung ist der vorhandene emittierende Betrieb nicht nur in seinem Bestand, sondern auch in seiner sich konkret abzeichnenden Erweiterung in die Abwägung einzustellen. (VGH Kassel, Urteil vom 04.07.2013, Az. 4 C 2300/11.N; strengere Anforderungen bei großflächig wirksamen Bebauungsplänen: OVG Lüneburg, Urteil vom 13.09.2011, Az. 1 KN 56/08);

b. Es ist nicht zu erwarten, dass die Festsetzungen zu überbaubaren Wohngrundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan der Gemeinde unter Berücksichtigung der Eigentumsbelange und der betrieblichen Belange des Einwendungsführers gerecht abgewogen werden können.

- (1) Die Gemeinde hat in diesem 30. Flächennutzungsplanänderungsvorgang von Anbeginn an umfassend Kenntnis von den betrieblichen Belangen des Einwendungsführers.

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

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

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

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

Seit der jeweiligen Befassung der Gemeinde mit den voranstehenden an- und aufgeführten Bauvorhaben des Einwendungsführers kennt die Gemeinde im Detail die konkretisierten betrieblichen Daten und Entwicklungsabsichten der landwirtschaftlichen Tätigkeit des Einwendungsführers. Eine Auseinandersetzung damit erfolgt jedoch allenfalls unzureichend.

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

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

- (3) Diese – fehlerhafte – Sichtweise flankiert sie dabei, was bereits am Rande angemerkt wurde und allseitig bekannt sein mag, mit der gleichzeitigen Bauleitplanung ausschließlich für die Betriebsflächen des Einwendungsführers, die sie mit einer Veränderungssperre garniert, um ihm auf diese Weise die seit langem verfolgten und konkretisierten Erweiterungen und Nutzungsänderung zumindest maßgeblich zu verzögern

und im Zweifel zu erschweren, mutmaßlich aber, um sie ganz grundlegend zu verhindern.

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

- (4) Die Gemeinde verkennt dabei schon grundlegend, dass dem Einwendungsführer keine anderen als die derzeit für die benannten baurechtlichen Anträge benannten Grundstücke zur Umsetzung seiner betrieblichen Bauvorhaben zur Verfügung stehen.

Bei diesen Baugrundstücken handelt es sich tatsächlich um die – insbesondere aus eigentumsrechtlichen Gründen der Flächenverfügbarkeit, aber auch aus naturschutzrechtlichen, tierhaltungsbezogenen und nicht zuletzt auch betriebsorganisatorischen Gründen – einzig in Betracht kommenden Standorte für die beantragten, künftigen Bauvorhaben.

Die Gemeinde realisiert bislang offenbar nicht bzw. ignoriert absichtsvoll, dass im Falle der Umsetzung ihrer Bauleitplanung – insbesondere in Kombination mit den weiteren Bauleitplanungsvorhaben Selacher Weg, Badfeld und Am Weiherweg – für den Betrieb des Einwendungsführers die einzige Möglichkeit einer Realisierung seiner Vorhaben endgültig entfallen würde.

Die Bauleitplanung der Gemeinde besitzt daher sowohl im vorliegenden Vorgang aber auch und gerade in der Kombination mit den Nachbarverfahren eine existenzgefährdende Wirkung auf die ausgeübten landwirtschaftlichen Betätigungen des Einwendungsführers.

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

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

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

- (7) Ungeachtet dessen bedient sich die Gemeinde zur Ermittlung der immissionsschutzfachlichen Betroffenheit ihrer Baugebietsflächen einer Geruchsbegutachtung, deren Ergebnisse offenkundig fehlerhaft und korrektur- bzw. ergänzungsbedürftig sind, wie sich aus der vorgelegten Stellungnahme des Büros Müller-BBM vom 26.03.2021 unschwer ergibt.

- Anlage E4 -

- (8) Ergänzend ist dazu, nach Sichtung des aktuellen immissionsschutzfachlichen Bewertungsversuchs des Gutachterbüros vom 20.05.2021, anzumerken, dass die Geruchsbelastungsermittlung unverändert – zu Lasten des Einwendungsführers – fehlerhaft ist:

- So wurde etwa die Pferdehoferweiterung darin nur mit insgesamt 8 Pferden berücksichtigt, also ohne die geplante Erweiterung um 14 Pferde zusätzlich. Dies obgleich zwischenzeitlich dem LRA längst eine fachliche Stellungnahme des

Gemeinde Sulzemoos

AELF FFB vorliegt, dass materiell-rechtlich die beantragte Vorhabendimensionierung planungsrechtlich als privilegiert anzusehen ist.

- Die Erweiterung/Alternativplanung auf Flurnummer 545 wurde gar nicht erst betrachtet. Stattdessen wurden in den Erweiterungsvarianten B und C zusätzliche Tiere auf Flurnummer 540 berücksichtigt.
- Außerdem erfolgte die Auswertung und Beurteilung anhand von Monitorprodukten auf den Flächen des Planungsentwurfs. Anhand der Rasterdaten im Anhang 11 des Gutachtens ist dabei klar zu erkennen, dass an den Monitorprodukten nicht die höchsten Belastungen in den Bebauungsplangebieten vorliegen.

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

Insoweit hat sich die Gemeinde weiterhin schlicht und ergreifend kein zureichendes Abwägungsmaterial beschafft und beabsichtigt gleichwohl, im Verfahren nach der aktuellen öffentlichen Auslegung kurzfristig durch Satzungsbeschluss Baurecht zu schaffen.

Diese Art der Recherche, Bewertung und Zusammenstellung von Abwägungsmaterial ist schon anfänglich abwägungsfehlerhaft und verletzt maßgeblich die eigentumsrechtlichen und grundgesetzlich besonders geschützten Belange unseres Mandanten.

Dies trotz oder eben gerade wegen der positiven Kenntnis der Gemeinde von den schon seit mehr als einem Jahr anhängigen baurechtlichen Erweiterungsbauvorhaben betreffend die Schweinehaltung und -zucht unseres Mandanten zum einen sowie von den konkreten Nutzungen und Nutzungserweiterungsabsichten unseres Mandanten betreffend den Pferdepensionsbetrieb auf demhof.

Abwägung:

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

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

Die Gemeinde nimmt diese Informationen erneut zur Kenntnis. Der Betrieb auf Flurnummer 553 (Pferdehaltung) ist ca. 160 m vom Plangebiet „Badfeld“ und ca. 80 m vom Plangebiet „Am Weiherweg“ entfernt. Der Betrieb auf Fl.Nr. 540 (Schaf-/ Schweinehaltung) ca. 450 m vom Plangebiet „Badfeld“ und ca. 350 m vom Plangebiet „Am Weiherweg“ entfernt. Für das Plangebiet „Am Weiherweg“ wird der Ortsrand durch die Bauleitplanung der Gemeinde um eine Reihe an Grundstückspartikeln sowie die dafür notwendige Erschließungsstraße nach außen gerückt und durch eine Eingrünung begrenzt.

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

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 20

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

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

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

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

Zur Dungstätte: Im Eingabeplan der Bauvoranfrage BV200255 ist eine Dungstätte mit Jauchegrube eingezeichnet, die ihrerseits nah an die bestehende Bebauung auf den Fl.Nrn. 551 und 550/1 heranrückt. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme besteht nicht nur für die Bebauung, die an landwirtschaftliche Betriebsflächen heranrückt, sondern auch für die Erweiterung einer landwirtschaftlichen Nutzung, die an eine bestehende Wohnbebauung heranrückt. Maßnahmen zur Immissionsvermeidung oder -minderung sind aus den Plänen nicht ersichtlich. Sie würden jedoch die Konfliktlage deutlich entschärfen. Auch würde der bisher angedachte Standort im Norden der Flurnummer 553 die Bestandsbebauung (Selacher Weg Nr. 5) beeinträchtigen und wäre daher abzulehnen. Aus fachlicher Sicht des AELF wäre die Anordnung der Festmistlagerstätte an anderer Stelle, z.B. auf der Westseite der Betriebsstätte vertretbar und auch aus arbeitswirtschaftlichen Gründen sinnvoller. Eine Einmauerung und/ oder Überdachung würde emissionsmindernd wirken. Bisher ist der tatsächliche Standort wohl auch von Seiten des Landwirtes noch ungeklärt. So liegt die Dungstätte im Bauantrag im nördlichen Bereich des Grundstücks. Mit E-Mail vom 29.06.2020 wurde sie mit einer Umfassungswand ergänzt. Laut Müller-BBM Gutachten befindet sich die Dungstätte aber im Südosten des Grundstücks und soll geschlossen errichtet werden.

Zu den Stellungnahmen des AELF: Die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) vom 21.08.2018, 18.11.2020, 30.04.2021, 21.07.2021 und 17.01.2022 wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Es muss jedoch festgestellt werden, dass sie nach wie vor auf überholten Tierzahlen basieren. Somit erscheint hier eine lückenhafte Informationslage des AELF vorzuliegen.

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

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

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 21

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

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

Zur Berücksichtigung im MTS-Gutachten: Trotz der geschilderten zahlreichen Unstimmigkeiten und Unklarheiten, wurde der Wunsch des Landwirtes nach Erweiterung der Pferdehaltung durch die von der Gemeinde beauftragte Modern Testing Services (Germany) GmbH untersucht. Dabei wurden verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten an den Hofstellen Fl.Nrn. 553 und 540 berechnet. Es wurde jeweils eine Aufstockung der genehmigten 6 auf zukünftig 8 Pferde angenommen und die geplanten Paddocks berücksichtigt, entsprechend dem Bauantrag BV200757.

Zu I. 2 (Fl.Nr. 540): *Der Einwender benennt in seiner Stellungnahme eine Anzahl von 400 bis 450 Mastschweinen und 150 Saugferkeln, die er am Hof auf Fl.Nr. 540 halte. Durch die dafür erforderliche Futtererzeugung, Futterlieferungen, Erntearbeiten und das nächtliche Verladen der Mastschweine käme es zu schalltechnisch nennenswerten Einwirkungen auf die Umgebung. Darüber hinaus wird auf einen Nutzungsänderungs- und Erweiterungsantrag (BV200762) verwiesen, der die Erhöhung der Tierzahl um 100 Muttersauen zum Inhalt habe.*

Zu den genehmigten Tierzahlen:

Die Nennung der Tierzahlen kann von der Gemeinde nicht nachvollzogen werden. Nach Kenntnisstand der Gemeinde ergibt sich der aktuell genehmigte Tierbestand aus den bestehenden Genehmigungen (BV 0271/89, Genehmigung von 1992; BV 960552 mit Urteil vom 12.02.1998 und Gerichtsgutachten (Dr. Dieter Wenzel, zu Az. M 11 K 97.714) aus dem Jahr 1998; BV 940401)). Demnach hat der Landwirt für den Standort auf Fl.Nr. 540 eine Genehmigung für die Haltung von 360 Mastschweinen (im Zeitraum von 8 Monaten im Jahr), 320 Mutterschafen, 224 Mastlämmern und Jungschafen sowie 146 Ferkel.

Zur Klärung hat die Gemeinde ein Geruchsgutachten bei der Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegeben. Das Gutachten in der Fassung vom 29.10.2021 (Anlage 2 des Bebauungsplanes) kommt zu dem Ergebnis, das die durch den genehmigten Tierbestand verursachte Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr im gesamten Bereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes zwischen 4 und 14 % liegt (vgl. Abb. 11-1 von Anhang 11 in Anlage 2 zum Bebauungsplan „Am Weiherweg“ bzw. zum Bebauungsplan „Badfeld“). Nach Ansicht der Gemeinde schränkt die Umsetzung der Bauleitplanung also den genehmigten Bestand des Landwirtes nicht ein.

Der Einschätzung im Gutachten von Müller-BBM in der Fassung vom 25.01.2021, dass im Bereich der Bauleitplanung ein Immissionswert von bis zu 0,15 (15 % der Jahresstunden) für Dorfgebiete angesetzt werden kann, wird zugestimmt. Gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL nach Nr. 3.1 sind in begründeten Einzelfällen Zwischenwerte zwischen Dorfgebieten und Außenbereich möglich, was zu Werten von bis zu 20 % am Rand des Dorfgebietes führen kann. Analog kann beim Übergang vom Außenbereich zum Wohngebiet verfahren werden. In Abhängigkeit vom Einzelfall können Zwischenwerte bis maximal 15 % zur Beurteilung herangezogen und als zumutbar angenommen werden (siehe auch GIRL Nr. 5).

Die Gemeinde Sulzemoos sieht das Heranziehen eines Zwischenwertes im vorliegenden Fall als angemessen an. Der Ortsteil ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Dorfgebiet ausgewiesen (vgl. Abb. 3 des Bebauungsplanes „Am Weiherweg“).

Die gewachsenen Strukturen des Ortsteils Einsbach haben, insbesondere in diesem Bereich, einen dörflichen Charakter, der sich aus sowohl aktiven als auch aus ehemaligen, umgebauten und umgenutzten, Hofstellen ergibt. Rund um den Ortsteil grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an und auch der Bereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, zwar angrenzend an bestehende Wohnbebauung, jedoch vorbelastet durch landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld.

Dort befinden sich sowohl ein Hof (Schafhaltung, teilweise Schweinehaltung) auf Fl.Nr. 540, ein Hof (Pferdehaltung) auf Fl.Nr. 553 als auch ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung auf der nördlich des Plangebietes gelegenen Fl.Nr. 8. Darüber hinaus bestehen auf den Fl.Nrn. 1 und 71, nordöstlich des Plangebietes, Genehmigungen für weitere landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe. Zwar besteht dort derzeit keine Tierhaltung, jedoch wollen die Besitzer des Hofes auf der Flurnummer 71 (nach telefonischer Auskunft) eine Wiederaufnahme mit Milchkühen und Jungvieh nicht ausschließen.

Auf Grundlage der durch die nahegelegenen Höfe und die landwirtschaftlich genutzten Flächen be-

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 22

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

stehenden Einwirkungen kann aus Sicht der Gemeinde Sulzemoos für den Bereich der 30. Flächennutzungsplanänderung gemäß der Regelungsmöglichkeit der GIRL ein Zwischenwert zwischen Wohnbebauung und Außenbereich angesetzt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf die Rechtsprechung verwiesen, die erklärt, dass „*derjenige, der in die Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes zieht, selbstverständlich die Vorbelastung in seine Entscheidung für den neuen Wohnort einzustellen hat. Seine Schutzwürdigkeit ist entsprechend verringert, sodass ihm ein Anspruch auf die sonst einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nicht einschränkungslos zukommt.*“ (OVG NRW Urteil vom 31.08.2012 Az. 10 D 114/10.NE; vgl. dazu auch BVerwG Urteil vom 19.01.1989 Az. 7 C 77.87; BVerwG Urteil vom 23.05.1991 Az. 7 C 19.90 und OVG NRW Beschluss vom 12.08.2008 Az. 10 A 1666/05).

Insgesamt geht die Gemeinde daher davon aus, dass das Umfeld des Plangebiets keine Emissionen verursacht, die gem. § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) „*nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.*“

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

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

Zur beantragten Erweiterung (BV 200762):

Eine Erhöhung um sogar mehr als 100 Mastschweine wird im aktualisierten Gutachten der Modern Testing Services (Germany) GmbH vom 20.05.2021 berücksichtigt (vgl. auch Abwägung zu III. 2b (1) und (2)). Diese Erweiterung steht nach Ansicht der Gemeinde Sulzemoos nicht im Widerspruch zu den gemeindlichen Bauleitplanungen.

Zu den schalltechnischen Einwirkungen:

Die Gemeinde hat das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, mit einer Stellungnahme zum Hof auf Fl.Nr. 540 (rund 450 m vom Plangebiet „Badfeld“ und rund 350 m vom Plangebiet „Am Weiherweg“ entfernt) und zum Hof auf Fl.Nr. 553 (rund 160 m Plangebiet „Badfeld“ und rund 80 m vom Plangebiet „Am Weiherweg“ entfernt) ausgehenden Lärm beauftragt. Gemäß dieser besteht keine Beeinträchtigung der im gegenständlichen Bebauungsplan geplanten Wohnbebauung.

Zitat Stellungnahme: „*Aus der Sicht des Lärmschutzes besteht für landwirtschaftlichen Hofstellen die Besonderheit, dass die auf Gewerbelärm zugeschnittene TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gerade nicht gilt. Nach Nr. 1 Abs. 2 Buchst. c TA Lärm sind nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen wegen der besonderen Privilegierung der Landwirtschaft ausdrücklich vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen. Da Betriebe der Landwirtschaft im Hinblick auf ihren Standort beschränkt sind und lediglich im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder in Dorfgebieten (§ 5 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) errichtet werden dürfen, sind dort die mit ihnen einhergehenden Immissionen gerade auch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots von benachbarten Nutzungen grundsätzlich hinzunehmen. Dies kommt etwa in der Formulierung der „vorrangigen Rücksichtnahme“ in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zum Ausdruck, die sich gerade auch auf den Immissionsschutz bezieht und in erhöhtem Maß die Standortsicherheit der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleisten soll. Die von landwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen sind daher auch in Bezug auf Lärm (Tiergeräusche, Lärm von Maschinen sowie Be- und Entlüftungsanlagen) gebietstypisch und daher in der Regel nicht als unzulässige Störung der in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten Wohnnutzung anzusehen.*

Die Zumutbarkeit der von den landwirtschaftlichen Hofstellen hervorgerufenen Lärmimmissionen ist daher nicht zwingend anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beurteilen. Soweit die TA Lärm dennoch zur Beurteilung von landwirtschaftlichen Geräuschen, soweit diese ihrer Art nach gewerblichen Emissionen entsprechen (z.B. für betriebliche Maschinen oder für Be- und Entlüftungsanlagen), in der Praxis zur Beurteilung landwirtschaftlich mitverursachter Lärmbelastungen herangezogen wird, erfolgt dies gerade nicht als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift auf Basis von § 48

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 23

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

BlmSchG, sondern in Form der Anwendung einer gerade nicht strikt bindenden, sachverständig erstellten Erkenntnis- bzw. Orientierungshilfe.

Eine deshalb durchgeführte, überschlägige schalltechnische Berechnung der relevanten, technischen Lüftungsanlage des Schweinestalles auf dem Hof auf Fl.Nr. 540 (Gesamtschalleistungspegel LWA= 100 dB(A) mit 24- Stunden Betriebszeit) hat ergeben, dass auch in diesem Worst-Case- Szenario die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit von 40 dB(A) am geplanten Wohngebiet „Am Weiherweg“ eingehalten werden können. Zur Tagzeit können, auch unter Berücksichtigung weiterer Emittenten, die um 15 dB(A) höheren Immissionsrichtwerte ebenfalls mit Sicherheit eingehalten werden. Wenn dennoch, wie in der Stellungnahme des Herrn Rechtsanwalts auf Seite 4 aufgeführt, Lärmimmissionen bei der Futterherstellung im Ortsteil Einsbach als „mächtig“ wahrgenommen werden, so entsprechen diese Arbeiten eben nicht dem Stand der Lärmbekämpfungstechnik oder sind nur subjektive Eindrücke ohne genaue Angaben von Pegelwerten.

Beim Hof auf Fl.Nr. 553 mit Pferdehaltung haben wir ebenfalls eine überschlägige Bewertung durchgeführt. Bei Wiehern eines Pferdes (Schalleistungspegel LWA = 90 dB(A), Einwirkzeit 5 Minuten in der lautesten Nachtstunde) können die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit am geplanten Bauvorhaben „Am Weiherweg“ ebenfalls eingehalten werden. Die Arbeiten zur Tagzeit (Entmisten bzw. Entleeren der Dunglege) führen auch nicht dazu, die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit zu überschreiten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange der beiden landwirtschaftlichen Betriebe aus der Sicht des Schallschutzes berücksichtigt sind und eine gerechte Abwägung der öffentlichen- und privaten Belange erfolgt ist.“

Zu I. 3 (Fl.Nr. 545): *In seiner Stellungnahme verweist der Einwender auf einen weiteren baurechtlichen Antrag zum Neubau eines Zuchtschweinestalls auf der Flurnummer 545.*

Angaben über die Gebäudegröße und den Standort dieses Vorhabens liegen der Gemeinde seit dem Bauantrag vom 01.03.2018 (BV180162) vor. Angaben über die konkret geplanten Tierzahlen liegen der Gemeinde erst seit Übermittlung des Schriftsatzes des Einwenders vom 12.04.2021 vor.

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

Bisher ist die Lage des neuen Stalls etwa 90 m südlich der Straße „Weiherweg“ vorgesehen. Eine Positionierung im südlichen Bereich der Flurnummer 545 wurde vom Landwirt in einem Gespräch mit der Gemeinde nicht ausgeschlossen. Verschöbe 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). Verschöbe 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.

Ein Hinderungsgrund für die Umsetzung des Stallneubaus auf der Fl.Nr. 545 ist der mit der Schweinehaltung verbundene Ammoniakemissionen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Baumschulflächen, welche gemäß TA Luft als ammoniakempfindliche 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 Ammoniakminderungsmaßnahmen nicht zulässig.

Grundsätzlich wird ein Zuchtschweinestall auf der Fl.Nr. 545, Gemarkung Einsbach, von der Gemeinde abgelehnt. Durch die Fokussierung auf die Erweiterung des bestehenden Betriebs auf den Flurnummern 540, kann ein neuer Emissions-Standort an anderer Stelle vermieden werden. Auch ist davon auszugehen, dass ein An- und Ausbau des bestehenden Schaf-/ Schweinehaltungsbetriebs eine sinnvollere und effizientere Bewirtschaftung ermöglicht als ein zusätzlicher, entfernter gelegener Stall, der verkehrlich und technisch kostenintensiv neu erschlossen werden muss. Auch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) stellt in seiner Stellungnahme vom 21.08.2018 zusammenfassend fest, dass der Anbau und Erweiterung des Schweinestalls an der Hofstelle (Fl.Nr. 540) aus landwirtschaftlicher Sicht dem Neubau auf dem Grundstück Fl.Nr. 545 vorgezogen wird.

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

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 (Alternativplanung zum Neubau des Schweinestalls auf dem Grundstück Fl.Nr. 545) zwischenzeitlich zurückgezogen, was dafür spricht, dass er de facto nur einen Standort für die Erweiterung seiner Schweinehaltung benötigt.

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

Zu II.: (Gutachten und Stellungnahme Müller-BBM): *Der Einwender beschreibt in seiner Stellungnahme, dass der Planumgriff für das Baugebiet „Am Weiherweg“ innerhalb des Einwirkbereiches der Geruchsauswirkungen und der schalltechnischen Vorgänge der Betriebserweiterungen liegt. Bezug genommen wird dabei auf das Gutachten von Müller-BBM in der Fassung vom 25.01.2021, das mit Schriftsatz vom 12.04.2021 vorgelegt wurde. Auch wird auf Bewertung der durch die Gemeinde ausgelegten Umweltinformationen durch das Büro Müller-BBM verwiesen.*

Die vom Büro Müller-BBM abgegebene kritische Bewertung in der Fassung vom 26.03.2021 zum Gutachtens der Modern Testing Services (Germany) GmbH wurde bereits zur Kenntnis genommen. Die darin enthaltenen Anmerkungen wurden bereits berücksichtigt und das Geruchsgutachten der MTS (Germany) GmbH bereits angepasst. Folgende Punkte/ Anmerkungen wurden nicht übernommen, was erneut wie folgt begründet wird:

Punkt 3.2.1 (Berücksichtigte Betriebe): Es gibt die Möglichkeit, weiter entfernte Hofstellen über die sogenannte Abstandsregel nicht in die Ausbreitungsrechnung mitaufzunehmen (Vorgehensweise nach Bayer. Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“, z.B. bei Ortsgebieten mit bäuerlicher Rinderhaltung um Ortsüblichkeit besser zu berücksichtigen). So umgesetzt auch im Gutachten von Müller-BBM in der Fassung vom 25.01.2021. Die MTS (Germany) GmbH hat zusätzliche Betriebe (Hofstellen Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5, vgl. Abb. 2 im Gutachten in den Fassungen vom 22.02.2021 und 20.05.2021) aufgenommen. Dies wurde seitens des Landratsamtes Dachau nicht bemängelt und zur Revision eine weitere Hofstelle (Flurnummer 1) gefordert. Somit wurden alle Betriebe im Beurteilungsgebiet berücksichtigt. Der Einflussbereich der zusätzlich aufgenommenen Rinderställe im Dorfkern (Hofstellen 3 bis 5) wirkt sich gemäß Abb. 7 im Gutachten nicht auf die neuen Baugebiete aus.

Punkt 3.2.3 (Emissionszeiten): Die zeitliche Charakteristik für die variablen Emissionen wird in Tabelle 6 und in Anhang 3 bis 6 unter „Daten“ beschrieben. Eine zusätzliche .log-Datei liegt vor, wird aber im Gutachten nicht im Anhang dargestellt, da die Beschreibung im Gutachten ausreichend ist.

Punkt 3.2.7 (Beurteilung der Ergebnisse): In Kapitel 2.1 finden sich Ausführungen zu den Immissionswerten der GIRL und zu Zwischenwerten. Die Einordnung der Ergebnisse erfolgt in Kapitel 7 „Zusammenfassung“. Als unabhängiges Gutachterbüro erstellt die Modern Testing Services (Germany) GmbH ein Fachgutachten und nimmt keine „Bewertung“ von Ergebnissen vor. Dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Punkt 4 (Abschließende Bewertung): Die Aufnahme eines Alternativszenarios mit einem Zuchtschweinestall auf der Flurnummer 545 ist nicht Bestandteil des Auftrages der Gemeinde. Stattdessen wurde in der Revision des Gutachtens die Berechnung verschiedener Erweiterungsmöglichkeiten beauftragt.

Zu III. 1: *Der Einwender äußert in seiner Stellungnahme den Vorwurf, die Bauleitplanung für die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wäre nicht erforderlich und es handele sich um einen Etikettenschwindel. Zudem handele es sich um eine Gefälligkeitsplanung für konkrete Einzeleigentümer.*

Der Vorwurf, die Planung sei ein Etikettenschwindel, wird zurückgewiesen. Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 BauNVO lautet:
„Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.“

Im Plangebiet „Badfeld“ werden neben Wohngebäuden (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 25

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (teilweise) und Nr. 3 (vollständig)) zugelassen. Im Plangebiet „Am Weiherweg“ werden neben Wohngebäuden (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (teilweise)) zugelassen. In reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO sind diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Somit ist in der gegenständlichen Planung die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

Der Vorwurf, es handele sich um eine Gefälligkeitsplanung und diese sei nicht erforderlich, wird ebenfalls zurückgewiesen. Auch das Landratsamt Dachau hat bezüglich der Erforderlichkeit der Planung keine Einwände erhoben. Unter Ziffer 3.5 der Begründung zum Bebauungsplan finden sich umfangreiche Erläuterungen zu im gesamten Gemeindegebiet noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete. Die Reserveflächen wurden dem konkreten Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung gegenübergestellt. Ebenfalls Beachtung findet der durch derzeit in Aufstellung befindlichen Bauleitplanverfahren geschaffene Wohnraum. Somit wurde die Erforderlichkeit der Bauleitplanung umfangreich begründet. Selbiges gilt für die Veränderungssperre (vgl. hierzu auch die Abwägung zu III. 2b (3)).

Zu III. 2a (Eigentumsgewährleistung, Heranrückende Bebauung, Erweiterungsabsichten, Entwicklungsmöglichkeiten): *Der Einwender begründet in seiner Stellungnahme einen Verstoß gegen das Abwägungsgebot. Die Gemeinde habe in ihrer Abwägung die Eigentumsgewährleistung, die Heranrückende Bebauung sowie die Erweiterungsabsichten des Einwenders und die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes zu bewerten und zu gewichten.*

Der Vorwurf, dass der Entwurf des Bebauungsplanes die bestehenden Hofstellen verkennt, wird zurückgewiesen. Ebenso der Vorwurf, dass das Abwägungsmaterial nicht korrekt zusammengestellt wurde.

Die Gemeinde beabsichtigt, in diesem Bereich eine moderate Erweiterung des Siedlungsbereiches in den bisherigen Außenbereich. Die vorherrschende Nutzung der näheren Umgebung soll fortgeführt werden. Die Gemeinde nutzt das Aufstellungsverfahren, um die Belange, die für das Verfahren von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten. Im Rahmen der Abwägung sind die privaten Interessen und die gemeindlichen, d.h. öffentlichen Interessen sowie die besonderen Belange der Landwirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB neben vielen anderen Belangen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 BauGB – Abwägung).

Die Erstellung eines immissionsschutzfachlichen Gutachtens und die Interpretation der daraus abgeleiteten Erkenntnisse sowie die umfassende Behandlung der berührten Belange in der Begründung zum Bebauungsplan zeigen, dass sich die Gemeinde ausführlich mit der Thematik auseinandergesetzt hat. Dies schließt auch die konkreten Erweiterungsabsichten/ Entwicklungsmöglichkeiten des Einwenders ein, die gutachterlich durch die Modern Testing Services (Germany) GmbH untersucht wurden.

Die Tatsache, dass landwirtschaftliche Hofstellen in der Umgebung des Plangebiets vorhanden sind, ist bekannt und wurde/ wird in die Abwägung eingestellt. Die Eigentumsgewährleistung wird erkannt. Die Belange des Einwenders, insbesondere sein grundgesetzlich geschütztes Recht einen eingerichteten und ausgeübten landwirtschaftlichen Betrieb auch weiterhin betreiben und erweitern zu können, wurden/ werden in die Abwägung eingestellt (vgl. Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan). Dieses Recht kann der Einwender aber nicht uneingeschränkt reklamieren. Seine Erweiterungsabsichten sind nur insoweit zu berücksichtigen als dass sie maßvoll und vernünftig erscheinen. Aus der Möglichkeit, dass die Gemeinde nicht vollumfänglich im Sinne einer privaten Einwendung entscheidet, kann noch keine fehlerhafte Abwägung gefolgert werden.

Von Seiten der Gemeinde bestehen hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange. Diese werden in der Begründung des Bebauungsplanes unter Ziffer 3.5 ausführlich dargestellt und nachgewiesen. Auf Grund mangelnder Flächenreserven im Innenbereich im gesamten Gemeindegebiet (vgl. Ziffer 3.5 der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan) verbleibt nur eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen, um den dringenden Bedarf an Wohnraum zu decken.

Die Gemeinde hält die gegenständliche Bauleitplanung für zumutbar, da dadurch der landwirtschaftliche Betrieb im Bestand nicht eingeschränkt wird und eine Erweiterung unter Berücksichtigung des Gebotes gegenseitiger Rücksichtnahme nach wie vor möglich ist. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wird gewahrt.

Die Erweiterungsabsichten des betroffenen Landwirtes gemäß den Bauanträgen/ Anträgen auf Vorbescheid können zu immissionsschutzfachlichen Konflikten führen, sollten auf sowohl der Fl.Nr. 540 als auch der Fl.Nr. 545 Schweinehaltung umgesetzt werden. Dem widerspricht jedoch das Zurückziehen des Bauantrags auf Fl.Nr. 540, woraus geschlossen werden kann, dass tatsächlich nur ein Standort

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 26

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

notwendig ist. Ein Umsetzen aller vorgenannter Vorhaben zur Tierhaltung auf den Fl.Nr. 553, 540 und 545 ist denkbar, wenn von Seiten des Einwenders emissionsmindernde Maßnahmen umgesetzt werden. Durch die Aufstellung der Bauleitplanungen wird keine erhebliche Erhöhung der Anforderungen und des Umfangs an emissionsmindernden Maßnahmen ausgelöst. Unter Berücksichtigung des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes kann vom Landwirt erwartet werden, technische Maßnahmen zur Emissionsminderung im Rahmen des Zumutbaren umzusetzen.

Die mit der gegenständlichen Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen – insbesondere Schaffung dringend benötigten Wohnraums – überwiegen hier die betroffenen Belange des Landwirtes, da aus Sicht der Gemeinde der Umfang der Maßnahmen zur Emissionsminderung „nur“ um ein zumutbares Maß erhöht.

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

Eine Option für die Betriebserweiterung wäre die Flurnummer 539, welche direkt benachbart der Flurnummer 540 liegt und sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Die Gemeinde hat dem Landwirt dieses Grundstück angeboten. Eine Umsetzung des Stallneubaus an dieser Stelle würde die Geruchsbelastung derart verringern, dass Bauleitplanung und Betriebserweiterung verträglich miteinander vereinbart werden könnten. Weitere Optionen sind ebenfalls vorhanden.

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

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

Zu III. 2b (1) und (2): *Der Einwender weist in seiner Stellungnahme darauf hin, (1) dass die Gemeinde seit Beginn des Vorgangs zur 30. Flächennutzungsplanänderung Kenntnis von den Belangen des Einwendungsführers erlangt hat. (2) Dabei sei die Gemeinde der fehlerhaften Auffassung, nur die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung beachten zu müssen. Die positive Äußerung der Landwirtschaftsverwaltung zur Privilegierung und betrieblichen Notwendigkeit der beantragten Bauvorhaben würden von der Gemeinde ignoriert.*

Entgegen den Einwendungen betrachtet die Gemeinde Sulzemoos in umfassender Weise auch die Erweiterungsabsichten des Landwirts. Zur Ermittlung der Geruchsbelastung für die Bauleitplanungen hat die Gemeinde eine Immissionsprognose bei der Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegeben. Das Gutachten in der Fassung vom 20.05.2021 (vgl. Anlage 2 der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan) analysiert sowohl den genehmigten Zustand als auch verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten.

Alle Verfahren werden dabei in ihrer Gesamtheit betrachtet. Erweiterungsabsichten, die bereits an der vorhandenen Bebauung scheitern, müssen nicht berücksichtigt werden, da sie nicht umsetzbar wären. Bei den Erweiterungsabsichten legt die Gemeinde auch zu Grunde, dass auch der Landwirt zur Rücksichtnahme verpflichtet ist und – im zumutbaren Rahmen – emissionsmindernde Maßnahmen zu Gunsten der neu entstehenden Wohnbebauung umsetzen kann und muss. Die Erweiterungen sollen nicht verhindert, sondern, das Rücksichtnahme- und Konfliktbewältigungsgebot beachtend, ermöglicht werden.

Das Geruchsgutachten der Modern Testing Services (Germany) GmbH wurde überarbeitet, unter Hinzuziehen der vorgelegten Stellungnahme von Müller-BBM. Es wurde dann den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt und in die Abwägung eingestellt. Die Berechnung ermittelte bestimmte Geruchsstundenhäufigkeiten in % pro Jahr im Nahbereich auf den Plangrundstücken. Nach der Überarbeitung liegen die Immissionswerte im genehmigten IST-Zustand für den Bereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes zwischen 4 und 14 %. (vgl. Abb. 11-1 von Anhang 11 in Anlage 2 zum Bebauungsplan „Am Weiherweg bzw. „Badfeld“). Die Umsetzung der Bauleitplanung schränkt also den genehmigten Bestand des Landwirtes folglich nicht ein.

Zusätzlich zum IST-Zustand wurden drei Erweiterungsmöglichkeiten (A, B und C, vgl. Gutachten der MTS (Germany) GmbH vom 20.05.2021) für die Hofstellen auf den Fl.Nrn. 540 und 553 berechnet. Für die Erweiterung A wurde eine bauliche Veränderung zu einem Schweinestall mit Auslaufbuchten auf der Fl.Nr. 540 sowie ein höherer Tierbestand an Pferden auf der Fl.Nr. 553 berücksichtigt. Für die Erweiterungen B und C wurde, zusätzlich zur Erweiterung A, der Tierbestand auf der Fl.Nr. 540 er-

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 27

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

höht. Bei allen Erweiterungsszenarien lagen die Geruchsimmissionswerte für das Plangebiet „Badfeld“ unter dem GIRL-Wert von 7 %. Innerhalb dieser Erweiterungsmöglichkeiten besteht noch ein variabler Gestaltungsspielraum durch den Betreiber. Die Gemeinde ist daher weiterhin der Ansicht, dass sich sowohl die Bauleitplanung als auch die betriebliche Erweiterung des Einwenders verträglich miteinander vereinbaren lassen (Vgl. hierzu auch die Abwägung zu I. und I. 1. mit Bezug auf die Stellungnahme der Landwirtschaftsverwaltung; die Abwägung zu I. 3. zu einer Verschiebung des Standortes auf der Flurnummer 545 sowie die Abwägung zu III. 2a zu Alternativstandorten).

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

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

Wie in der Bekanntmachung zum Erlass der Veränderungssperre „Landwirtschaft Süd/ West“ ausgeführt, ist es Planungsziel der Gemeinde Sulzemoos die ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten des Einwenders zu sichern. Gleichzeitig sollen die Erweiterungen in Einklang gebracht werden mit dem Schutzanspruch der dort bestehenden Bebauung und den Bauleitplanungen bzw. den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Ein konkreter Handlungsbedarf besteht, da alle drei geplanten Standorte des Einwenders immissionsschutzrechtliche Belange bestehender und geplanter Wohnbebauung tangieren. Die vorhandenen und potentiellen Emissionen sollen quantifiziert und beurteilt werden. Verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung der Erweiterungen ergeben sich u.A. hinsichtlich der konkreten Lage der Ställe und Dungstellen auf den jeweiligen Grundstücken, der Tieranzahl und Tierart sowie der möglichen emissionsmindernden (baulichen) Maßnahmen.

Die Gemeinde erachtet den durch die Erweiterungen der Tierhaltungsbetriebe betroffenen Siedlungsbereich als derart hochwertig und bedeutend an, dass ein ungesteuerter Eingriff erhebliche negative Folgen auslösen würde. Die städtebauliche Ordnung soll, unter Wahrung des Immissionsschutzes, die weitere Entwicklung von sowohl landwirtschaftlichen Betrieben als auch Wohnbebauung verträglich nebeneinander ermöglichen.

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

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

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

Das von der Gemeinde bei Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegebene Geruchsgutachten in der Fassung vom 29.10.2021 (Anlage 2 des Bebauungsplanes „Am Weiherweg“) berücksichtigt die Tierwohlverbesserungen, die der Landwirt umsetzen möchte. Es wurde auch der Anbau von Auslaufbuchten für die Schweine aufgenommen.

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

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

Die Gemeinde Sulzemoos begrüßt es, dass ein ortsansässiger Landwirt seine auf heimischen Produkten basierte Tierproduktion ausbauen möchte. Erklärtes Ziel ist es, die Interessen des Landwirtes mit den städtebaulichen Interessen der Gemeinde zu vereinbaren. Es sei darauf hingewiesen, dass auch die Gemeinde nicht an irgendeiner anderen Stelle mal eben ein Baugebiet ausweisen kann, weil die

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 28

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

Flächenverfügbarkeit stark eingeschränkt ist (vgl. Ziffer 3.5 der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan), während der Bedarf an Wohnraum sehr groß ist. Das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme ist auch vom Landwirt zu beachten. Eine Mitwirkung des - hinsichtlich einer zunehmenden Rechtssicherheit der landwirtschaftlichen Betriebsstelle - durchaus von der Planung profitierenden Landwirtes an der möglichst einvernehmlichen Lösung der teils gegensätzlichen planerischen Belange wäre begrüßenswert.

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

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

Dadurch würde die Geruchsbelastung insgesamt unterschätzt.

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

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

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

Beschluss:

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 12:0

Die Gemeinderäte Herr Matthias Aßenmacher und Herr Martin Fieber sind ab 19:28 Uhr (ab Tagesordnungspunkt 5) anwesend.

4.2 Feststellungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit, und § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden, Kenntnis.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos stellt die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 24.01.2022 fest.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24.01.2022, mit Begründung und Umweltbericht, dem Landratsamt Dachau gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

Die Gemeinderäte Herr Matthias Aßenmacher und Herr Martin Fieber sind ab 19:28 Uhr (ab Tagesordnungspunkt 5) anwesend.

Gemeinde Sulzemoos

5 Bebauungsplan Einsbach "Am Weiherweg"

5.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2021 bis einschließlich 06.09.2021 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2021 bis einschließlich 06.09.2021.

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	03.08.2021
2	Regionaler Planungsverband	Keine Einwände	06.09.2021
3.1	Landratsamt Dachau, Untere Bauaufsichtsbehörde, Rechtliche Belange	Keine Stellungnahme	
3.2	Landratsamt Dachau Untere Denkmalschutzbehörde	Hinweise	04.08.2021
3.3	Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde	Keine Stellungnahme	
3.4	Landratsamt Dachau, Untere Immissionsschutzbehörde, Technischer Umweltschutz	Einwände	20.08.2021
4	Autobahndirektion	Keine Stellungnahme	
5	Staatliches Bauamt Freising	Keine Einwände	01.09.2021
6	Wasserwirtschaftsamt München	Keine Einwände	06.08.2021
7	Bayerischer Bauernverband	Keine Stellungnahme	
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Einwände	16.08.2021
9	Vermessungsamt Dachau	Keine Stellungnahme	
10	Bund Naturschutz	Keine Stellungnahme	
11	Landesbund für Vogelschutz	Keine Stellungnahme	
12	Kreisheimatpfleger	Keine Stellungnahme	
13	Telekom	Keine Einwände	17.08.2021
14	Landesamt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme	
15	Deutsche Bahn AG	Keine Stellungnahme	
16	Bayernwerk Netz GmbH Unterschleißheim	Hinweise	28.07.2021
17	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach	Hinweise	06.09.2021
18	Evangelische Kirche	Keine Stellungnahme	
19	Katholische Kirche	Keine Stellungnahme	
20	Industrie und Handelskammer	Keine Einwände	18.08.2021
21	Handwerkskammer	Keine Einwände	06.09.2021
22	Kreisbrandrat	Hinweise	08.03.2020 eing. 03.09.21
23	Amt für ländliche Entwicklung	Keine Stellungnahme	
24	Gemeinde Odelzhausen	Keine Stellungnahme	

Gemeinde Sulzemoos

25	Gemeinde Schwabhausen	Keine Stellungnahme	
26	Gemeinde Erdweg	Keine Stellungnahme	
27	Gemeinde Maisach	Keine Stellungnahme	
28	Gemeinde Bergkirchen	Keine Stellungnahme	
29	Gemeinde Egenhofen	Keine Einwände	30.07.2021
Öffentlichkeit			
Bürger*in 1, Rechtsanwalt in Vertretung		Einwände	02.09.2021

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	03.08.2021
2	Regionaler Planungsverband	Keine Einwände	06.09.2021
3.1	Landratsamt Dachau, Untere Bauaufsichtsbehörde, Rechtliche Belange	Keine Stellungnahme	
3.3	Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde	Keine Stellungnahme	
4	Autobahndirektion	Keine Stellungnahme	
5	Staatliches Bauamt Freising	Keine Einwände	01.09.2021
6	Wasserwirtschaftsamt München	Keine Einwände	06.08.2021
7	Bayerischer Bauernverband	Keine Stellungnahme	
9	Vermessungsamt Dachau	Keine Stellungnahme	
10	Bund Naturschutz	Keine Stellungnahme	
11	Landesbund für Vogelschutz	Keine Stellungnahme	
12	Kreisheimatpfleger	Keine Stellungnahme	
13	Telekom	Keine Einwände	17.08.2021
14	Landesamt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme	
15	Deutsche Bahn AG	Keine Stellungnahme	
18	Evangelische Kirche	Keine Stellungnahme	
19	Katholische Kirche	Keine Stellungnahme	
20	Industrie und Handelskammer	Keine Einwände	18.08.2021
21	Handwerkskammer	Keine Einwände	06.09.2021
23	Amt für ländliche Entwicklung	Keine Stellungnahme	
24	Gemeinde Odelzhausen	Keine Stellungnahme	
25	Gemeinde Schwabhausen	Keine Stellungnahme	
26	Gemeinde Erdweg	Keine Stellungnahme	
27	Gemeinde Maisach	Keine Stellungnahme	

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 31

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

28	Gemeinde Bergkirchen	Keine Stellungnahme	
29	Gemeinde Egenhofen	Keine Einwände	30.07.2021

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 14:0

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

Sachverhalt:

Inhalt:

Bodendenkmalschutz:

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

Unter Hinweis auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 02.06.2021, Az. P-2021-1306-2_S4 und das hierzu erfolgte Abwägungsergebnis des Gemeinderates vom 05.07.2021 zum B-Plan Einsbach „Badfeld“, sollte unter Ziff. 5.7.2 der Begründung noch erläutert werden, unter welchen Voraussetzungen die Ausgleichsmaßnahmen mit den bodendenkmalpflegerischen Erfordernissen in Einklang gebracht werden können. Lt. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege wären dies:

- 1.) die Einholung einer bodendenkmalschutzrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Dachau und
- 2.) die Pflicht, die vor Ort tätigen Fachfirmen und deren Mitarbeiter entsprechend zu unterweisen.

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

Rechtsgrundlagen:

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

Abwägung:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 14:0

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

Sachverhalt:

Inhalt:

Geruch:

Das geplante Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich von Geruchsemissionen zweier für das Plangebiet maßgeblicher, bestehender landwirtschaftlicher Betriebe/Nutzungen, davon einer teilweise ungenehmigten Schweinehaltung (genehmigt als Schaf/Schweinehaltung) auf Fl.-Nr. 540 sowie einer Pensionspferdehaltung auf Fl.-Nr. 553. Beide Standorte sollen erweitert werden, Anträge dazu liegen vor, sie sind jedoch derzeit mit Veränderungssperren belegt. Zum genehmigten Zustand wie zu geplanten bzw. von der Gemeinde angedachten Erweiterungen wurde eine Immissionsprognose der Fa. MTS vom 20.05.2021 mit der Nr. K1208-21052-2 erstellt, welche die Geruchsimmissionen an ausgewählten Monitorpunkten im geplanten Gebiet darstellt.

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

Als Ergebnis der Prognoseberechnungen ergeben sich für den IST-Zustand, der der genehmigten Betriebssituation entspricht, im Plangebiet Werte zwischen 9 und 14 Prozent. Unter Ziffer 4.3.1 werden unter Abb. 7 nur Werte bis 12,2 % genannt, da die Monitorpunkte in die Mitte des geplanten Gebiets gelegt wurden. Dies bitten wir ebenfalls, natürlich unter Einbeziehung der in vorherigen Absatz geforderten Korrekturen, zu korrigieren.

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

Das Plangebiet ist, wie die im Norden und Osten angrenzende Bebauung, als allg. Wohngebiet (WA) geplant. Der für WA nach GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) für den Übergang von WA zum Außenbereich (AB) zulässige Wert von 15 % an Jahresstunden wird somit im Plangebiet an allen Flurstücken bis auf das noch nicht näher bezeichnete Flurstück, welches von Fl.-Nrn. 549/4 und 549/1 im Norden und Osten begrenzt wird, erfüllt. Dieses Flurstück liegt, da es sich in der zweiten Baureihe befindet, nicht mehr am Übergang zum AB. Die gemeindliche Begründung zum Plan sowie zu den dort auftretenden Geruchsimmissionen sieht jedoch das Heranziehen des Zwischenwerts bis 15 % im vorliegenden Fall für das gesamte Plangebiet als angemessen an. Dies ist nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW, 10 B 1176/16.NE so auch zulässig. Auch bei den berechneten Erweiterungen überschreiten die Geruchsimmissionen nie den Wert von 15 % der Jahresstunden. Möglicherweise ergeben sich aber aus den oben angeführten Änderungen der Quellen 5 und 6 noch Änderungen dieser Werte.

Weitere Hinweise zur Satzung, zum Gutachten, zur Begründung und zum Umweltbericht:

- Der Ort, an dem die DIN-Normen eingesehen werden können, ist noch mit in die Unterlagen aufzunehmen.
- Im Gutachten wird in Ziffer 2.1 die TA Luft, hier Ziffer 5.4.7.1 angeführt. Dies bitten wir zu streichen, da diese Ziffer nur für nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Tierhaltungen zu verwenden ist, die hier in der Umgebung nicht vorliegen bzw. auch nicht geplant sind.
- In Anhang 11 wurden die Abb. 11-3 und 11-4 vertauscht, 11-3 stellt den Zustand der Erweiterung C dar. Wir bitten, dies zu korrigieren.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 33

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

- Die überarbeitete Fassung des Gutachtens ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.
- In der Begründung wird Ziffer 4.3.2 „landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe (Geruch), Erweiterung“, benannt, welche sich aber nur auf die geplante Schweinehaltung auf Fl.-Nr. 540 bezieht. Daher regen wir an, diese Ziffer nur auf die Erweiterung der Schweinehaltung zu beziehen, danach die jetzige Ziffer 4.3.4 Pferdehaltung als Ziffer 4.3.3 anzuhängen und die neue Ziffer 4.3.4 landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe, Lärm, anzuschließen, da danach die Ziffer 4.3.5, Schallschutz Staatsstraße folgt.
- Unter Ziffer 3. des Umweltberichts wird unter „Abgrenzung des Untersuchungsraumes auf die Gartenstraße im Norden verwiesen, die für den Weiherweg nicht relevant ist.

In der Auflistung der verwendeten Unterlagen unter Ziffer 7. des Umweltberichts ist das Datum der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung (16.04.2021) aufzuführen.

Rechtsgrundlagen:

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

Grenzen der Abwägung:

Erst nach Vorlage der abschließend überarbeiteten Unterlagen können evtl. Grenzen der Abwägung definiert werden.

Abwägung:

Zu den Geruchsimmissionen: Das Geruchsgutachten wurde angepasst und die Quellen Q 5-6 als Paddocks berechnet. Änderungen an den Emissionswerten ergaben sich dadurch nicht - siehe Gutachten der Firma MTS vom 29.10.2021 mit der Nummer K1208-21052-3.

Zu den Monitorpunkten: Die Monitorpunkte wurden an aufschlussreiche Positionen im Plangebiet gelegt, wobei eine mittlere Positionierung üblich ist. Die Abbildungen 11-1 bis 11-4 im Anhang zeigen detaillierte Raster mit Emissionswerten im gesamten Plangebiet. Zur Klarstellung werden die textlichen Erläuterungen im Gutachten ergänzt.

Zu den Stellungnahmen des AELF: Die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) vom 21.08.2018, 18.11.2020, 30.04.2021, 21.07.2021 und 17.01.2022 wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Es muss jedoch festgestellt werden, dass sie nach wie vor auf überholten Tierzahlen basieren. Somit erscheint hier eine 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 Jungsaugen und die Eber bei der Berechnung der Futtergrundlage unberücksichtigt gelassen. Darüber hinaus besteht bei mehreren vom Landwirt angegebenen Futterflächen kein Nutzungsrecht (weder Eigentum, noch Pachtverhältnis). Auch die Größe vom AELF bestätigte hofnahe Weidefläche sollte noch einmal überprüft werden. Die angegebenen Flächen (Teilflächen der Fl.Nr. 540 und 553) werden teilweise anders genutzt, sodass dadurch weniger hofnahe Weidefläche zur Verfügung steht. Insgesamt lässt sich daher festhalten, dass eine Aktualisierung und Neubewertung notwendig ist. Bis dahin muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei den Bauvorhaben nicht um solche handelt, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB dienen werden. Aus Sicht der Gemeinde ist zum jetzigen Zeitpunkt die Privilegierung des Vorhabens nicht nachgewiesen.

Erschwerend kommt hinzu, dass, nach dem Kenntnisstand der Gemeinde, auf Fl.Nr. 540 mehr Tiere gehalten werden als genehmigt wurden. Ebenso wurden, mindestens auf der Fl.Nr. 553, Baumaßnahmen umgesetzt, die nicht genehmigt sind. In den vom Landwirt eingereichten verschiedenen Bau-

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 34

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

anträgen und Vorbescheiden werden auch regelmäßig ungenehmigte Anlagen als Bestand aufgeführt. Hier muss zunächst klar gekennzeichnet werden, welche Anlagen und Nutzungsänderungen Antragsgegenstand sind.

Es wird auch darauf hingewiesen, sich rund um den Ortsteil Einsbach mehrere Grundstücke im Eigentum des Landwirtes befinden. Es kann erwartet werden, dass der Landwirt auch diese Grundstücke für seine Betriebserweiterung in Erwägung zieht. Von diesen eignen sich grundsätzlich mehrere für eine Betriebserweiterung und diese bergen höchstwahrscheinlich keine Emissionskonflikte. Eine Option für die Betriebserweiterung wäre die Flurnummer 539, welche direkt benachbart der Flurnummer 540 liegt und sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Die Gemeinde hat dem Landwirt dieses Grundstück angeboten. Eine Umsetzung des Stallneubaus an dieser Stelle würde die Geruchsbelastung derart verringern, dass Bauleitplanung und Betriebserweiterung verträglich miteinander vereinbart werden könnten.

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

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

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

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

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

Zu den zulässigen Jahresgeruchsstunden: Der Hinweis auf den Zwischenwert gemäß GIRL und der Verweis auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes werden zur Kenntnis genommen. Durch die Neuberechnung des Geruchsgutachtens (Quellen Q5 und 6, Paddocks) ergaben sich keine Änderungen. Die Immissionswerte liegen im Plangebiet „Am Weiherweg“ bei den verschiedenen Erweiterungsmöglichkeiten weiterhin unter 14 %.

Zu den weiteren Hinweisen:

Es gibt keine Festsetzungen, die Bezug auf DIN-Normen nehmen. Ein Bezug entsteht lediglich durch C7 der Hinweise. Angaben darüber, wo die DIN-Normen eingesehen werden können, werden dennoch zur Klarstellung ergänzt.

Die weiteren empfohlenen Anpassungen des Gutachtens und des Umweltberichtes werden vorgenommen. Es handelt sich um geringfügige textliche Klarstellungen, die keine Änderungen der Berechnungsergebnisse nach sich ziehen und somit keine materiell-rechtlich Änderung der Bebauungsplanunterlagen auslösen.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.
Zur Klarstellung werden das Gutachten, der Umweltbericht, Ziffer C20 der Hinweise und Ziffer 4.3 der Begründung entsprechend der Abwägung geändert bzw. um Erläuterungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

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

Sachverhalt:

Inhalt:

Der Bebauungsplan „Am Weiherweg“ wird vom AELF Fürstenfeldbruck abgelehnt.

Begründung:

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

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

1. Betriebszweig Schweinehaltung
Die Schweinehaltung soll auf ca. 130 Zuchtsauen (inkl. Jungsauen) und ca. 460 Mastschweine erweitert werden. Die Schweinehaltung wird auf zwei Standorte aufgeteilt:
An der Hofstelle Dobelweg, Fl.-Nr. 540 Gemarkung Einsbach, sollen zukünftig ca. 24 Zuchtsauen (langfristig Quarantänestall) sowie ca. 460 Mastschweine gehalten werden. Ein entsprechender Bauantrag wurde eingereicht. Dieser wurde vom AELF Fürstenfeldbruck in Zusammenarbeit mit dem damals zuständigen Fachzentrum Schweinehaltung am AELF Töging als sinnvoll und dem Betrieb dienlich beurteilt.

Auf der Fl.-Nr. 545 soll ein Zuchtsauenstall für ca. 110 Zuchtsauen errichtet werden. Auch hierzu wurde ein entsprechender Bauantrag eingereicht. Auch dieser wurde vom AELF Fürstenfeldbruck in Zusammenarbeit mit dem damals zuständigen Fachzentrum Schweinehaltung am AELF Töging als sinnvoll und dem Betrieb dienlich beurteilt.
2. An der Hofstelle Weiherweg 10, Fl.-Nr. 553 Gemarkung Einsbach, soll die Pensionspferdehaltung auf mindestens 18 Pferde erweitert werden (Herr ... ist noch in Verhandlung wegen weiteren Koppelflächen, so dass sich die Pferdezahl auf 22 Stück erhöhen könnte). Auch hier wurde von Familie ... ein entsprechender Bauantrag eingereicht. Dieser wurde inzwischen von dem damals zuständigen Fachzentrum Pferdehaltung, AELF Fürstenfeldbruck, als sinnvoll und dem Betrieb dienlich beurteilt. Zwischenzeitliche Probleme mit der notwendigen Futterfläche wurden durch einen Flächenzukauf und einer weiteren langfristigen Flächenzupacht durch den Betrieb ... gelöst.

Beurteilung Schweinebereich

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

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

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

Beurteilung Pferdebereich

Der Ausbau der Pensionspferdehaltung auf 18 Pensionspferde, entsprechend dem eingereichten Bauantrag, hat aus landwirtschaftlicher Sicht eine dienende Funktion für den Betrieb. Im Geruchsgutachten wurden auch bei den Erweiterungsvarianten jedoch nur 8 Pensionspferde berücksichtigt. Bei der Berechnung der notwendigen Futterfläche wurde die geplante Erweiterung der Schweinehaltung berücksichtigt. Um die gesamte geplante Tierhaltung realisieren zu können, hat Familie ... extra noch 4,4 ha LF zugekauft und weitere 1,5 ha langfristig zugepachtet. Die bewirtschaftete Fläche reicht demzufolge sowohl für geplante Schweine- als auch Pensionspferdehaltung für die überwiegend eigene Futtergrundlage.

Gesamtbetrieb

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

Fazit

Für das langfristige Weiterbestehen eines landwirtschaftlichen Betriebes ist es notwendig, dass er sich weiter entwickeln kann und sei es nur, um gesellschaftliche und gesetzliche Anforderungen, z.B. an das Tierwohl, Umstellung auf ökologische Wirtschaftsweise, umsetzen zu können. Wie man dem Geruchsgutachten entnehmen kann besteht jedoch schon bei einer geringen Weiterentwicklung des Betriebes eine Überschreitung von Immissions-Grenzwerten. Dabei wird in der Immissionsprognose von einer zu geringen Tierzahl und einer emissionsärmeren Bauweise der Auslaufbuchten ausgegangen.

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

Abwägung:

Zu den Weiterentwicklungsplänen des Landwirts: Die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) vom 21.08.2018, 18.11.2020, 30.04.2021, 21.07.2021 und 17.01.2022 wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Es muss jedoch festgestellt werden, dass sie nach wie vor auf überholten Tierzahlen basieren. Somit erscheint hier eine lückenhafte Informationslage des AELF vorzuliegen.

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

Legt man die aktuellsten Anträge zu Grunde, so kann im Ergebnis die notwendige Futterfläche für die Schweinehaltung nicht ausreichend sein. Unter anderem wurde der Futterbedarf der Ferkel nicht bis zu deren Endgewicht von 30 kg berücksichtigt. Für die Alternativplanung auf Fl.Nr. 545 – so diese noch weiterverfolgt wird – wurden gar 30 Jungsaugen und die Eber bei der Berechnung der Futtergrundlage unberücksichtigt gelassen. Darüber hinaus besteht bei mehreren Grundstücken des Antragsstellers für die angegebenen Futterflächen kein Nutzungsrecht (weder Eigentum, noch Pachtverhältnis). Auch die Größe vom AELF bestätigte Hofnahe Weidefläche sollte noch einmal überprüft werden. Die angegebenen Flächen (Teilflächen der Fl.Nr. 540 und 553) werden teilweise anders genutzt, sodass dadurch weniger Hofnahe Weidefläche zur Verfügung steht. Insgesamt lässt sich daher festhalten, dass eine Aktualisierung und Neubewertung notwendig ist. Bis dahin muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei den Bauvorhaben nicht um solche handelt, die einem landwirtschaftli-

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 37

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

chen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB dienen werden. Aus Sicht der Gemeinde ist zum jetzigen Zeitpunkt die Privilegierung des Vorhabens nicht nachgewiesen.

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

Zum Tierwohl: Die Gemeinde Sulzemoos begrüßt es, dass der Landwirt seine Ställe zu Gunsten der Tierwohlkriterien umgestalten möchte. Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, die Interessen des Landwirts mit den städtebaulichen Interessen der Gemeinde zu vereinbaren. Das von der Gemeinde bei Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegebene Geruchsgutachten in der Fassung vom 29.10.2021 (Anlage 2 des Bebauungsplanes „Am Weiherweg“) berücksichtigt den Anbau von Auslaufbuchten für die Schweine.

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

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

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

Zur Pensionspferdehaltung: Am Standort auf Fl.Nr. 553 ist nach Kenntnisstand der Gemeinde die Haltung von insgesamt 6 Pferden genehmigt. Darüber hinaus liegt der Gemeinde ein Bescheid des Landratsamtes vom 05.08.2016 vor. Demnach besteht auf dem Hof auf Fl.Nr. 553 Wohnnutzung und wurde zudem eine Umnutzung und ein Umbau mit 3 weiteren Wohnungen genehmigt, die inzwischen vermietet sind. Der Eigentümer erwägt auch die Erweiterung der Pferdehaltung. Eine Bauvoranfrage mit Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Lagergebäudes in einem Freilaufstall für 14 Pferde wurde hierzu eingereicht (Bauvoranfrage BV200255). Im vom Bauherren beauftragten Geruchsgutachten der Firma Müller-BBM wird von einem geschlossenen Pferdeunterstand ausgegangen. In den Stellungnahmen des AELF vom 18.01.2020 und 21.07.2021 wird der Abriss des antragsgegenständlichen Lagergebäudes und der anschließende Neubau eines Stalles für 14 Pferde in Gruppenhaltung angegeben. Der o. g. Bescheid des Landratsamtes wurde allerdings unter folgender Auflage erteilt:

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

Auf dieser Grundlage ging die Gemeinde zunächst davon aus, dass auf die Bebauungsplanung keine negativen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten sind, zumal die neue Wohnnutzung auf der Fl.Nr. 553 viel näher an den Emissionsorten liegt. Da der Umbau zur Wohnnutzung bei einer Ortsbegehung im Sommer 2019 bereits lief und es auch zum jetzigen Zeitpunkt weiterhin keine Anzei-

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 38

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

chen eines Rückbaus gibt, ist damit zu rechnen, dass tatsächlich an diesem Standort keine Aufstockung der Pferdehaltung umgesetzt werden sollte.

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

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

Angaben über die Gebäudegröße und den Standort des Vorhabens auf Fl.Nr. 545 liegen der Gemeinde seit dem Bauantrag vom 01.03.2018 (BV180162) vor. Angaben über die konkret geplanten Tierzahlen liegen der Gemeinde erst seit dem 12.04.2021 (Einwendungsschriftsatz in der öffentlichen Auslegung) vor.

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

Bisher ist die Lage des neuen Stalls etwa 90 m südlich der Straße „Weiherweg“ vorgesehen. Eine Positionierung im südlichen Bereich der Flurnummer 545 wurde vom Landwirt in einem Gespräch mit der Gemeinde nicht ausgeschlossen. Verschiebe man den geplanten Neubau samt der im Müller-BBM Gutachten errechneten Geruchswolke um etwa 100 Meter nach Süden, ist anzunehmen, dass dies zu Emissionswerten von durchgehend unter 15 % im Bereich des Plangebietes „Badfeld“ führen würde (vgl. Müller-BBM Gutachten, Abb. 33). Verschiebe man den geplanten Neubau um etwa 200 Meter nach Süden, ist anzunehmen, dass dies zu Immissionswerten von durchgehend unter 10 % im Bereich des Plangebietes „Badfeld“ führen würde. Dies sogar unter der Maßgabe, dass alle drei Erweiterungen auf den Fl.Nrn. 540, 545 und 553 umgesetzt würden.

Jedoch wird ein Zuchtschweinestall auf der Fl.Nr. 545, Gemarkung Einsbach, von der Gemeinde abgelehnt. Durch die Fokussierung auf die Erweiterung des bestehenden Betriebs auf den Flurnummern 540, kann ein neuer Emissions-Standort an anderer Stelle vermieden werden. Auch ist davon auszugehen, dass ein An- und Ausbau des bestehenden Schaf-/ Schweinehaltungsbetriebs eine sinnvollere und effizientere Bewirtschaftung ermöglicht als ein zusätzlicher, entfernter gelegener Stall, der verkehrlich und technisch kostenintensiv neu erschlossen werden muss. Dies teilt auch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) in seiner Stellungnahme vom 21.08.2018 mit. Darin wird zusammenfassend festgestellt, dass der Anbau des Schweinestalles an der Hofstelle aus landwirtschaftlicher Sicht dem Neubau auf dem Grundstück Fl.Nr. 545 vorgezogen wird.

Im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine Zersiedlung der Landschaft abzulehnen. Jeder Standort kann langfristig ein Ansatz für eine Splittersiedlung im Außenbereich werden, wie schon das Beispiel der Pferdehaltung auf Fl.Nr. 553 zeigt. Es ist Ziel der Gemeinde Sulzemoos, auch entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, den Fokus auf die Erweiterung des bestehenden Betriebs zu legen. Dies gilt insbesondere, solange noch keine derart konkreten Planungsabsichten für die Notwendigkeit zweier Standorte für Schweinehaltung belegt werden konnten, die sich gegen die städtebaulichen Ziele der Gemeinde durchsetzen können. Im Gegenteil, so hat der Landwirt den Bauantrag zur Erweiterung der Tierhaltung auf der Flurnummer 540 (Alternativplanung zum Neubau des Schweinestalls auf dem Grundstück Fl.Nr. 545) zwischenzeitlich zurückgezogen, was dafür spricht, dass er de facto nur einen Standort für die Erweiterung seiner Schweinehaltung benötigt.

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

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

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 39

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

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

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

Fazit

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

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.

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

Abstimmungsergebnis: 14:0

5.1.4 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 30.07.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

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

Mit dem Schreiben vom 09.03.2021 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben, welche weiterhin Ihre Gültigkeit behält. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

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

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 40

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Plan-
auskunftportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

Abwägung:

Die bestehenden Kabel und der Schutzzonenbereich liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Am Weiherweg. Da der bestehende Weiherweg um rund 2 – 2,5 m nach Norden vergrößert wird, halten Gehölzpflanzungen auf den geplanten Baugrundstücken einen ausreichenden Abstand ein. Unter C6 wird ein Hinweis ergänzt, damit dies auch bei der geplanten privaten Verkehrsfläche beachtet wird.

Alle Hinweise werden bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.
Ziffer C6 der Hinweise wird zur Klarstellung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5.1.5 Stellungnahme Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach, Schreiben vom 06.09.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Der Zweckverband hat zu diesem Verfahren keine Anregungen, oder gar Bedenken.

Das Baugebiet kann über das bereits in der Nähe befindliche, bestehende Leitungsnetz, welches entsprechend verlängert und in das Baugebiet hineingeführt wird, an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. In die öffentlich gewidmete Privatstraße wird eine Trinkwasserhauptleitung mit Endhydranten, ausgeführt als Stichleitung, eingelegt.

Der Zweckverband wird diese Maßnahme entsprechend der allgemeinen Erschließungsarbeiten dieses Gebietes, je nach Baufortschritt der übrigen Erschließungsarbeiten mit ausführen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden bei der Erschließungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 14:0

5.1.6 Stellungnahme Kreisbrandinspektion Dachau, Schreiben vom 08.03.2020

Sachverhalt:

Inhalt:

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände. Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Löschwasserversorgung

Rechtliche Vorgaben:

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

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

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

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

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

Hinweis

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

Abwägung:

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 14:0

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

Sachverhalt:

Inhalt:

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

- Anlage -

A. Verfahrensgang

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Am Weiherweg“ in Einsbach für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 549, 548/1 Teilfläche, 548/3 Teilfläche, 548/4 Teilfläche und 548/5 Teilfläche, Gemarkung Einsbach, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde sodann erst ein knappes Jahr später, am 24.11.2020, ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Planung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Weiherweg“ in Einsbach in der Fassung vom 14.06.2021 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und die Gemeindeverwaltung wählte dabei – in nachgerade vorbildlich bürgerfreundlicher Manier – die Mitte der Bayerischen Schulferien als Auslegungszeitraum, wohl um sicherzustellen, dass die Zahl der Einwendungen möglichst gering verbleibt.

B. Einwendungen:

Wir erheben gegen diesen Entwurfsstand des Bebauungsplans namens und im Auftrag unseres Mandanten **Einwendungen:**

- I. Im unmittelbaren Nachbereich zu dieser Planung grenzen Bauvorhaben des Einwendungsführers an der Brucker Straße auf Fl.-Nr. 545 Gem. Einsbach und weiter westlich grenzen auf den Hofstellen unseres Mandanten an. Es handelt sich bei diesen Hofstellen zum einen um

- den sog.hof, Fl.Nr. 553, Weiherweg 10, sowie um
- den sog.hof, Fl.Nr. 540, Dobelweg 1, jeweils in Einsbach.

1. Auf demhof (Fl.-Nr. 553, Hinweis der Verwaltung) am Weiherweg findet mittlerweile seit langem landwirtschaftliche Pensionspferdehaltung statt. Seit jeher wird auf dieser Hofstelle Rinderhaltung bzw. später dann durch den Pächter unseres Mandanten Pferdehaltung betrieben.

Dieser Hof ist aktuell in Ausbau befindlich, die Zahl der Pensionspferde soll auf ca. 20 - 22 Stück aufgestockt werden. Aktuell baut unser Mandant z.B. eine freilaufende Pferdegruppe im nördlichen Teil des Grundstücks auf, die Pferde sollen sich aus ihren Stallungen gruppenweise unabhängig auf die Koppeln und wieder zurück in die Stallung bewegen können.

Insoweit liegen der Gemeinde wie auch dem LRA Dachau für den nördlichen Gebäudebestand auf dem Grundstück Fl.-Nr. 553 wie auch für den Bautenbestand am Wohngebäude aktuelle baurechtliche Anträge unseres Mandanten vor, die durch das Landwirtschaftsamt befürwortet werden:

- a. LRA Dachau Az. 41/BV200255
Bauvoranfrage für Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Lagergebäudes in Außenstall für Pferde und Errichtung einer Dungstätte
Sulzemoos, Einsbach, Weiherweg 10
Gemarkung Einsbach, Flurstück 553
Bauherr
- b. LRA Dachau Az. 41/BV200757

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 43

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

Balkon Überdachung/Paddock mit Überdachungen
Sulzemoos, Einsbach, Weiherweg 10
Gemarkung Einsbach, Flurstück 553
Bauherr

2. Auf dem sog.hof (*Fl.-Nr. 540, Hinweis der Verwaltung*) am Dobelweg 1 betreibt unser Mandant seit jeher eine Mastschweinehaltung mit ca. 400 bis 450 Stück Mastschweinen und 150 Stück Saugferkeln. Des Weiteren befindet sich an dieser Hofstelle ein Schlachthaus.

Unser Mandant erzeugt regelmäßig, ca. alle drei Tage, auf seiner Hofstelle selbst das erforderliche Futter, was vor allem schalltechnisch zu nennenswerten Einwirkungen auf die Umgebung führt und, auch ausweislich entsprechender Hinweise aus der Wohnbevölkerung des Ortsteiles, dort auch als mächtig wahrgenommen wird. Das Verladen der Mastschweine zum Beispiel zum Schlachthof nach Landshut findet regelmäßig sonntags um 2:00 Uhr nachts statt. Das Futter bzw. Futterzusätze z.B. Soja werden mit großen LKW angefahren. An mindestens 10 bis 12 Tagen finden von dieser Hofstelle aus bzw. an dieser Hofstelle Erntearbeiten statt, wie z.B. Trocknung von Mais, dies dann grundsätzlich 24 Std. durchgehend, bzw. die Einbringung der Jahresernte in Form von Stroh, Heu und verschiedene Getreidesorten.

Während auf der Hofstelle ...hof (*Fl.-Nr. 540, Hinweis der Verwaltung*) schon heute in erheblichem Umfang Mastschweinehaltung erfolgt, gibt es - der Gemeinde ebenfalls vollinhaltlich bekannt - ein Nutzungsänderungs- und Erweiterungsantrag in der baurechtlichen Prüfung des Landratsamtes Dachau, hierbei soll die Muttersauhaltung auf ca. 100 Stück erhöht werden.

LRA Dachau, Az. 41/BV 200762
Bestandserweiterung Tierwohlprogramm/Nutzungsänderung
Sulzemoos, Einsbach, Dobelweg 1
Bauherr

3. Ein weiterer baurechtlicher Antrag unseres Mandanten ist gegenwärtig – außerhalb des Hofstellengrundstückes deshofes, (*Fl.-Nr. 540, Hinweis der Verwaltung*) Dobelweg 1, als Neubauantrag für einen Zuchtschweinestall auf der Fl.-Nr. 545, Gemarkung Einsbach, anhängig.

LRA Dachau Az. 41/BV 180162
BV Neubau eines Zuchtschweinestalls
Sulzemoos, Einsbach, Bruckerstraße
Fl.-Nr. 545, Gemarkung Einsbach
Bauherr

- II. Ausweislich der für alle diese Bauvorhaben vorliegenden immissionsschutzfachlichen Bewertung des Büros Müller-BBM vom 25.01.2021 läge der neue Planungsumgriff der gemeindlichen Bauleitplanung im Einwirkungsbereich der Geruchsauswirkungen dieser Betriebserweiterungen ebenso wie er sich im bereits beschriebenen Einwirkungsbereich schalltechnischer Vorgänge an der Hofstelle bzw. der neuen Stallung am Brucker Weg befindet. Die bestehenden Siedlungsflächen werden dem gegenüber durch die baurechtlichen Vorhaben unseres Mandanten nicht beeinträchtigt.

Wir beziehen uns für sämtliche Betriebsdaten der Bestandsbetriebe des Einwendungsführers wie auch betreffend die aktuellen Bauvorhaben auf die Angaben in dieser gutachterlichen Ausarbeitung, welche der Gemeinde bereits im Rahmen der vormaligen Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schriftsatz vom 12.04.2021 vorgelegt worden ist.

- Anlage E2 -

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

- Anlage E3 -

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

Gemeinde Sulzemoos

1. Die Bauleitplanung für den Bebauungsplan Am Weiherweg ist schon nicht erforderlich gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Faktisch handelt es sich hierbei um einen Etikettenschwindel, da auch ausweislich der Festsetzungen zur Nutzungsart nichts anderes als eine Nutzung im Sinne eines reinen Wohngebiets beabsichtigt ist.

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

2. Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Am Weiherweg verkennt seit jeher grundlegend die im unmittelbaren räumlichen Nahbereich westlich angrenzenden Hofstellen unseres Mandanten sowie das von ihm südwestlich des Baugebiets verfolgte Bauvorhaben eines Zuchtschweinstalles an der Brucker Straße.
 - a. Auf jeden Fall liegt hierin ein beachtlicher Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB begründet.

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies stellt inhaltliche Anforderungen an den Abwägungsvorgang und an das Abwägungsergebnis.

Das Abwägungsgebot ist danach verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich der Plangeber im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Auch und gerade im Hinblick auf den Einwendungsführer hat die Gemeinde vorliegend – insbesondere – folgende abwägungsbeachtlichen Belange zu ermitteln, zur Kenntnis zu nehmen, zu bewerten und zu gewichten:

- „Eigentumsgewährleistung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG
Dem Belang des landwirtschaftlichen Grundeigentums als solchem kommt auch im Außenbereich erhebliches Gewicht zu (BVerwG, Beschluss vom 17.12.1998, Az. 4 NB 4.97). Eine wirksame städtebauliche Planung setzt voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse und Möglichkeiten des Eigentümers einschränken, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, Az. 1 BvR 1402/01). Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes (BVerwG, Beschluss vom 24.11.2010, Az. 4 BN 40.10). Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke des Einwendungsführers muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden (BVerwG, Beschluss vom 16.01.1996, Az. 4 NB 1.96). Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen und -betroffenen zu berücksichtigen.
- „Heranrückende Bebauung“
Das Interesse eines Einwendungsführers, von dem Heranrücken einer schutzbedürftigen Bebauung verschont zu bleiben, die die derzeitige oder die zukünftige Betriebsfüh-

rung gefährden könnte (BVerwG, Beschluss vom 02.12.2013, Az. 4 BN 44.13; BayVGH, Urteil vom 10.05.2016, Az. 9 N 14.2674; VGH Mannheim, Urteil vom 27.11.2018, Az. 8 S 286/17; VGH Mannheim, Urteil vom 09.07.2020, Az. 5 S 1493/17). Dies zumal dann, wenn die bestehenden Hofstellenstandorte des Einwendungsführers derzeit durch die Gemeinde und ihre bauleitplanungsrechtlichen Ansätze aus unterschiedlichsten Richtungen mit konfligierenden Nutzungsentwicklungen bedrängt werden, wie konkret den Baugebieten „Am Selacher Weg“ im Norden, dem Baugebiet „Am Weiherweg“ im Norden und Osten sowie dem weiteren Baugebiet „Badfeld“ im Osten.

- „Erweiterungsabsichten“
Das abstrakte und das konkrete Interesse des Einwendungsführers an der Erweiterung der Kapazität oder an der Modernisierung seiner Anlagen (Stichwort: Tierwohl), die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegen und oft zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendig sind (BVerwG, Urteil vom 14.01.1993, Az. 4 C 19.90, VGH Kassel, Urteil vom 14.12.2017, Az. 4 C 59/15.N; VGH Mannheim, Urteil vom 27.11.2018, Az. 8 S 286/17).
 - „Entwicklungsmöglichkeiten“
Die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes des Einwendungsführers, die dadurch in Frage gestellt ist, dass durch die gemeindliche Bauleitplanung die Geruchsimmissionsgesamtbelastung ein benachbartes Wohngebiet möglicherweise sogar unzumutbar beeinträchtigt. Bei der Bebauungsplanung ist der vorhandene emittierende Betrieb nicht nur in seinem Bestand, sondern auch in seiner sich konkret abzeichnenden Erweiterung in die Abwägung einzustellen. (VGH Kassel, Urteil vom 04.07.2013, Az. 4 C 2300/11.N; strengere Anforderungen bei großflächig wirksamen Bebauungsplänen: OVG Lüneburg, Urteil vom 13.09.2011, Az. 1 KN 56/08);
- b. Es ist nicht zu erwarten, dass die Festsetzungen zu überbaubaren Wohngrundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan der Gemeinde unter Berücksichtigung der Eigentumsbelange und der betrieblichen Belange des Einwendungsführers gerecht abgewogen werden können.
- (1) Die Gemeinde hat in diesem Bauleitplanungsvorgang „Am Weiherweg“ von Anbeginn an umfassend Kenntnis von den betrieblichen Belangen des Einwendungsführers. Spätestens seit der letzten Auslegungsphase im April 2020 weiß sie im vorliegenden Bauleitplanungsvorgang um seine Bauvorhaben bzw. Entwicklungsabsichten, auch in den Bauleitplanungsvorgängen Badfeld und 30. Änderung des Flächennutzungsplans wurden alle erforderlichen konkreten Eckdaten der aktuell anhängigen und voranstehend nochmals widergegebenen Bauvorhaben – zu welchen die Gemeinde allesamt Beschlüsse im Rahmen des § 36 BauGB fasste – bereits vorgelegt.

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

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

- Schriftsatz vom 12.04.2021 im Bauleitplanungsverfahren Badfeld und
- Schriftsatz vom 14.07.2021 im Bauleitplanungsverfahren Selacher Weg und
- Schriftsatz vom 12.04.2021 zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Seit der jeweiligen Befassung der Gemeinde mit den vorhandenen an- und aufgeführten Bauvorhaben des Einwendungsführers kennt die Gemeinde im Detail die konkretisierten betrieblichen Daten und Entwicklungsabsichten der landwirtschaftlichen Tätigkeit des Einwendungsführers. Eine Auseinandersetzung damit erfolgt jedoch allenfalls unzureichend.

- (2) Die Gemeinde ist offenbar insbesondere der – fehlerhaften – Auffassung, nur die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitpla-

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

- (3) Diese – fehlerhafte – Sichtweise flankiert sie dabei, was bereits am Rande angemerkt wurde und allseitig bekannt sein mag, mit der gleichzeitigen Bauleitplanung ausschließlich für die Betriebsflächen des Einwendungsführers, die sie mit einer Veränderungssperre garniert, um ihm auf diese Weise die seit langem verfolgten und konkretisierten Erweiterungen und Nutzungsänderung zumindest maßgeblich zu verzögern und im Zweifel zu erschweren, mutmaßlich aber, um sie ganz grundlegend zu verhindern. Der Einwendungsführer setzt sich gegen diesen Versuch vor dem BayVGH im Wege der Normenkontrollklage und eines Eilantrags zur Wehr.
- (4) Die Gemeinde verkennt dabei schon grundlegend, dass dem Einwendungsführer keine anderen als die derzeit für die benannten baurechtlichen Anträge benannten Grundstücke zur Umsetzung seiner betrieblichen Bauvorhaben zur Verfügung stehen.

Bei diesen Baugrundstücken handelt es sich tatsächlich um die – insbesondere aus eigentumsrechtlichen Gründen der Flächenverfügbarkeit, aber auch aus naturschutzrechtlichen, tierhaltungsbezogenen und nicht zuletzt auch betriebsorganisatorischen Gründen – einzig in Betracht kommenden Standorte für die beantragten, künftigen Bauvorhaben.

Die Gemeinde realisiert bislang offenbar nicht bzw. ignoriert absichtsvoll, dass im Falle der Umsetzung ihrer Bauleitplanung – insbesondere in Kombination mit den weiteren Bauleitplanungsvorhaben Badfeld und Selacher Weg – für den Betrieb des Einwendungsführers diese einzige Möglichkeit einer Realisierung seiner Vorhaben endgültig entfallen würde.

Die Bauleitplanung der Gemeinde besitzt daher sowohl im vorliegenden Vorgang aber auch und gerade in der Kombination mit den Nachbarverfahren eine existenzgefährdende Wirkung auf die ausgeübten landwirtschaftlichen Betätigungen des Einwendungsführers.

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

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

- (6) Zudem kennt sie, dass der seit Jahrzehnten oder länger ortsansässige Betrieb im Rahmen seiner Betriebstätigkeit von der Muttersauen, die Ferkel wirft, bis zum Mastschein, das zum Metzger geht, einen Lebenszyklus abbildet, in dem Zukauf auswärtiger Produkte nicht erforderlich ist. Das ist nicht nur im Sinne der für heimische Produkte aufgeschlossenen Bevölkerung der Idealzustand der Tierhaltung, es bedingt auch, dass hier nicht etwa an „irgendeiner Stelle mal eben ein paar Tiere weniger“ eingestallt werden können, weil anderenfalls genau die beschriebene und gewollte Art der landwirtschaftlichen Tierhaltung und –erzeugung nicht mehr möglich ist.
- (7) Ungeachtet dessen bedient sich die Gemeinde zur Ermittlung der immissionsschutzfachlichen Betroffenheit ihrer Baugebietsflächen einer Geruchsbegutachtung, deren Ergebnisse offenkundig fehlerhaft und korrektur- bzw. ergänzungsbedürftig sind, wie sich aus der bereits als Anlage E 3 vorgelegten Stellungnahme des Büros Müller-BBM vom 26.03.2021 unschwer ergibt.
- (8) Ergänzend ist dazu, nach Sichtung des aktuellen immissionsschutzfachlichen Bewertungsversuchs des gemeindlichen Gutachterbüros vom 20.05.2021, anzumerken,

dass die Geruchsbelastungsermittlung unverändert – zu Lasten des Einwendungsführers – fehlerhaft ist:

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

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

Insoweit hat sich die Gemeinde weiterhin schlicht und ergreifend kein zureichendes Abwägungsmaterial beschafft und beabsichtigt gleichwohl, im Verfahren nach der aktuellen öffentlichen Auslegung kurzfristig durch Satzungsbeschluss Baurecht zu schaffen

Diese Art der Recherche, Bewertung und Zusammenstellung von Abwägungsmaterial ist schon anfänglich abwägungsfehlerhaft und verletzt maßgeblich die eigentumsrechtlichen und grundgesetzlich besonders geschützten Belange unseres Mandanten.

Dies trotz oder eben gerade wegen der positiven Kenntnis der Gemeinde von den schon seit mehr als einem Jahr anhängigen baurechtlichen Erweiterungsbauvorhaben betreffend die Schweinehaltung und –zucht unseres Mandanten zum einen sowie von den konkreten Nutzungen und Nutzungserweiterungsabsichten unseres Mandanten betreffend den Pferdebetriebsbetrieb auf demhof (FI.Nr.553, Hinweis der Verwaltung).

Abwägung:

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

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

Die Gemeinde nimmt diese Informationen erneut zur Kenntnis. Der Betrieb auf Flurnummer 553 (Pferdehaltung) ist ca. 80 m vom Plangebiet „Am Weiherweg“ entfernt. Der Betrieb auf FI.Nr. 540 (Schaf-/Schweinehaltung) ist ca. 350 m vom Plangebiet „Am Weiherweg“ entfernt. Für das Plangebiet „Am Weiherweg“ wird der Ortsrand durch die Bauleitplanung der Gemeinde um eine Reihe an Grundstückspartellen sowie die dafür notwendige Erschließungsstraße nach außen gerückt und durch eine Eingrünung begrenzt.

Zur Art der Nutzung: Am Standort auf FI.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 FI.Nr. 553 Wohnnutzung und wurde zudem eine Umnutzung und ein Umbau mit 3 weiteren Wohnungen genehmigt, die inzwischen vermietet sind. Der Eigentümer erwägt auch die Erweiterung der Pferdehaltung. Eine Bauvoranfrage mit Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Lagergebäudes in einem Freilaufstall für 14 Pferde wurde hierzu eingereicht (Bauvoranfrage BV200255). Im vom Bauherren beauftragten Geruchsgutachten

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 48

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

der Firma Müller-BBM wird von einem geschlossenen Pferdeunterstand ausgegangen. In den Stellungnahmen des AELF vom 18.11.2020 und 21.07.2021 wird der Abriss des antragsgegenständlichen Lagergebäudes und der anschließende Neubau eines Stalles für 14 Pferde in Gruppenhaltung angeben. Der o. g. Bescheid des Landratsamtes wurde allerdings unter folgender Auflage erteilt:

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

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

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

Zur Dungstätte: Im Eingabeplan der Bauvoranfrage BV200255 ist eine Dungstätte mit Jauchegrube eingezeichnet, die ihrerseits nah an die bestehende Bebauung auf den Fl.Nrn. 551 und 550/1 heranrückt. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme besteht nicht nur für die Bebauung, die an landwirtschaftliche Betriebsflächen heranrückt, sondern auch für die Erweiterung einer landwirtschaftlichen Nutzung, die an eine bestehende Wohnbebauung heranrückt. Maßnahmen zur Immissionsvermeidung oder -minderung sind aus den Plänen nicht ersichtlich. Sie würden jedoch die Konfliktsituation deutlich entschärfen. Auch würde der bisher angedachte Standort im Norden der Flurnummer 553 die Bestandsbebauung (Selacher Weg Nr. 5) beeinträchtigen und wäre daher abzulehnen. Aus fachlicher Sicht des AELF wäre die Anordnung der Festmistlagerstätte an anderer Stelle, z.B. auf der Westseite der Betriebsstätte vertretbar und auch aus arbeitswirtschaftlichen Gründen sinnvoller. Eine Einmauerung und/ oder Überdachung würde emissionsmindernd wirken.

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

Zu den Stellungnahmen des AELF: Die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) vom 21.08.2018, 18.11.2020, 30.04.2021, 21.07.2021 und 17.01.2022 wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Es muss jedoch festgestellt werden, dass sie nach wie vor auf überholten Tierzahlen basieren. Somit erscheint hier eine lückenhafte Informationslage des AELF vorzuliegen.

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

Legt man die aktuellsten Anträge zu Grunde, so kann im Ergebnis die notwendige Futterfläche für die Schweinehaltung nicht ausreichend sein. Unter anderem wurde der Futterbedarf der Ferkel nicht bis zu deren Endgewicht von 30 kg berücksichtigt. Für die Alternativplanung auf Fl.Nr. 545 – so diese noch weiterverfolgt wird – wurden gar 30 Jungsaugen und die Eber bei der Berechnung der Futtergrundlage unberücksichtigt gelassen. Darüber hinaus besteht bei mehreren vom Landwirt angegebenen Futterflächen kein Nutzungsrecht (weder Eigentum, noch Pachtverhältnis). Auch die Größe vom AELF bestätigte hofnahe Weidefläche sollte noch einmal überprüft werden. Die angegebenen Flächen (Teilflächen der Fl.Nr. 540 und 553) werden teilweise anders genutzt, sodass dadurch weniger hofna-

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 49

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

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

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

Zur Berücksichtigung im MTS-Gutachten: Trotz der geschilderten zahlreichen Unstimmigkeiten und Unklarheiten, wurde der Wunsch des Landwirtes nach Erweiterung der Pferdehaltung durch die von der Gemeinde beauftragte Modern Testing Services (Germany) GmbH untersucht. Dabei wurden verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten an den Hofstellen Fl.Nrn. 553 und 540 berechnet. Es wurde jeweils eine Aufstockung der genehmigten 6 auf zukünftig 8 Pferde angenommen und die geplanten Paddocks berücksichtigt, entsprechend dem Bauantrag BV200757.

Zu I. 2 (Fl.Nr. 540): *Der Einwender benennt in seiner Stellungnahme eine Anzahl von 400 bis 450 Mastschweinen und 150 Saugferkeln, die er am Hof auf Fl.Nr. 540 halte. Durch die dafür erforderliche Futtererzeugung, Futterlieferungen, Erntearbeiten und das nächtliche Verladen der Mastschweine käme es zu schalltechnisch nennenswerten Einwirkungen auf die Umgebung. Darüber hinaus wird auf einen Nutzungsänderungs- und Erweiterungsantrag (BV200762) verwiesen, der die Erhöhung der Tierzahl um 100 Muttersauen zum Inhalt habe.*

Zu den genehmigten Tierzahlen:

Die Nennung der Tierzahlen kann von der Gemeinde nicht nachvollzogen werden. Nach Kenntnisstand der Gemeinde ergibt sich der aktuell genehmigte Tierbestand aus den bestehenden Genehmigungen (BV 0271/89, Genehmigung von 1992; BV 960552 mit Urteil vom 12.02.1998 und Gerichtsgutachten (Dr. Dieter Wenzel, zu Az. M 11 K 97.714) aus dem Jahr 1998; BV 940401)). Demnach hat der Landwirt für den Standort auf Fl.Nr. 540 eine Genehmigung für die Haltung von 360 Mastschweinen (im Zeitraum von 8 Monaten im Jahr), 320 Mutterschafen, 224 Mastlämmern und Jungschafen sowie 146 Ferkel.

Zur Klärung hat die Gemeinde ein Geruchsgutachten bei der Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegeben. Das Gutachten in der Fassung vom 29.10.2021 (Anlage 2 des Bebauungsplanes) kommt zu dem Ergebnis, das die durch den genehmigten Tierbestand verursachte Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Weiherweg“ zwischen 8 und 14 % liegt (vgl. Abb. 11-1 von Anhang 11 in Anlage 2 zum Bebauungsplan „Am Weiherweg“). Nach Ansicht der Gemeinde schränkt die Umsetzung der Bauleitplanung also den genehmigten Bestand des Landwirtes nicht ein.

Der Einschätzung im Gutachten von Müller-BBM in der Fassung vom 25.01.2021, dass im Bereich der Bauleitplanung ein Immissionswert von bis zu 0,15 (15 % der Jahresstunden) für Dorfgebiete angesetzt werden kann, wird zugestimmt. Gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL nach Nr. 3.1 sind in begründeten Einzelfällen Zwischenwerte zwischen Dorfgebieten und Außenbereich möglich, was zu Werten von bis zu 20 % am Rand des Dorfgebietes führen kann. Analog kann beim Übergang vom Außenbereich zum Wohngebiet verfahren werden. In Abhängigkeit vom Einzelfall können Zwischenwerte bis maximal 15 % zur Beurteilung herangezogen und als zumutbar angenommen werden (siehe auch GIRL Nr. 5).

Die Gemeinde Sulzemoos sieht das Heranziehen eines Zwischenwertes im vorliegenden Fall als angemessen an. Der Ortsteil ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Dorfgebiet ausgewiesen (vgl. Abb. 3 des Bebauungsplanes „Am Weiherweg“).

Die gewachsenen Strukturen des Ortsteils Einsbach haben, insbesondere in diesem Bereich, einen dörflichen Charakter, der sich aus sowohl aktiven als auch aus ehemaligen, umgebauten und umgenutzten, Hofstellen ergibt. Rund um den Ortsteil grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an und auch der Bereich des Plangebiets „Am Weiherweg“ liegt im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, zwar angrenzend an bestehende Wohnbebauung, jedoch vorbelastet durch landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld.

Dort befinden sich sowohl ein Hof (Schafhaltung, teilweise Schweinehaltung) auf Fl.Nr. 540, ein Hof (Pferdehaltung) auf Fl.Nr. 553 als auch ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung auf der nördlich des Plangebietes gelegenen Fl.Nr. 8. Darüber hinaus bestehen auf den Fl.Nrn. 1 und

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 50

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

71, nordöstlich des Plangebietes, Genehmigungen für weitere landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe. Zwar besteht dort derzeit keine Tierhaltung, jedoch wollen die Besitzer des Hofes auf der Flurnummer 71 (nach telefonischer Auskunft) eine Wiederaufnahme mit Milchkühen und Jungvieh nicht ausschließen.

Auf Grundlage der durch die nahegelegenen Höfe und die landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehenden Einwirkungen kann aus Sicht der Gemeinde Sulzemoos für den Bereich der 30. Flächennutzungsplanänderung gemäß der Regelungsmöglichkeit der GIRL ein Zwischenwert zwischen Wohnbebauung und Außenbereich angesetzt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf die Rechtsprechung verwiesen, die erklärt, dass „*derjenige, der in die Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes zieht, selbstverständlich die Vorbelastung in seine Entscheidung für den neuen Wohnort einzustellen hat. Seine Schutzwürdigkeit ist entsprechend verringert, sodass ihm ein Anspruch auf die sonst einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nicht einschränkend zukommt.*“ (OVG NRW Urteil vom 31.08.2012 Az. 10 D 114/10.NE; vgl. dazu auch BVerwG Urteil vom 19.01.1989 Az. 7 C 77.87; BVerwG Urteil vom 23.05.1991 Az. 7 C 19.90 und OVG NRW Beschluss vom 12.08.2008 Az. 10 A 1666/05).

Insgesamt geht die Gemeinde daher davon aus, dass das Umfeld des Plangebiets keine Emissionen verursacht, die gem. § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) „*nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.*“

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

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

Zur beantragten Erweiterung (BV 200762):

Eine Erhöhung um sogar mehr als 100 Mastschweine wird im aktualisierten Gutachten der Modern Testing Services (Germany) GmbH vom 29.10.2021 berücksichtigt (vgl. auch Abwägung zu III. 2b (1) und (2)). Diese Erweiterung steht nach Ansicht der Gemeinde Sulzemoos nicht im Widerspruch zu den gemeindlichen Bauleitplanungen.

Zu den schalltechnischen Einwirkungen:

Die Gemeinde hat das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, mit einer Stellungnahme zum Hof auf Fl.Nr. 540 (rund 350 m entfernt) und zum Hof auf Fl.Nr. 553 (rund 80 m entfernt) ausgehenden Lärm beauftragt. Gemäß dieser besteht keine Beeinträchtigung der im gegenständlichen Bebauungsplan geplanten Wohnbebauung.

Zitat Stellungnahme: „*Aus der Sicht des Lärmschutzes besteht für landwirtschaftlichen Hofstellen die Besonderheit, dass die auf Gewerbelärm zugeschnittene TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gerade nicht gilt. Nach Nr. 1 Abs. 2 Buchst. c TA Lärm sind nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen wegen der besonderen Privilegierung der Landwirtschaft ausdrücklich vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen. Da Betriebe der Landwirtschaft im Hinblick auf ihren Standort beschränkt sind und lediglich im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder in Dorfgebieten (§ 5 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) errichtet werden dürfen, sind dort die mit ihnen einhergehenden Immissionen gerade auch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots von benachbarten Nutzungen grundsätzlich hinzunehmen. Dies kommt etwa in der Formulierung der „vorrangigen Rücksichtnahme“ in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zum Ausdruck, die sich gerade auch auf den Immissionsschutz bezieht und in erhöhtem Maß die Standortsicherheit der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleisten soll. Die von landwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen sind daher auch in Bezug auf Lärm (Tiergeräusche, Lärm von Maschinen sowie Be- und Entlüftungsanlagen) gebietstypisch und daher in der Regel nicht als unzulässige Störung der in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten Wohnnutzung anzusehen.*“

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 51

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

Die Zumutbarkeit der von den landwirtschaftlichen Hofstellen hervorgerufenen Lärmimmissionen ist daher nicht zwingend anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beurteilen. Soweit die TA Lärm dennoch zur Beurteilung von landwirtschaftlichen Geräuschen, soweit diese ihrer Art nach gewerblichen Emissionen entsprechen (z.B. für betriebliche Maschinen oder für Be- und Entlüftungsanlagen), in der Praxis zur Beurteilung landwirtschaftlich mitverursachter Lärmbelastungen herangezogen wird, erfolgt dies gerade nicht als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift auf Basis von § 48 BImSchG, sondern in Form der Anwendung einer gerade nicht strikt bindenden, sachverständig erstellten Erkenntnis- bzw. Orientierungshilfe.

Eine deshalb durchgeführte, überschlägige schalltechnische Berechnung der relevanten, technischen Lüftungsanlage des Schweinestalles auf dem Hof auf Fl.Nr. 540 (Gesamtschalleistungspegel LWA= 100 dB(A) mit 24- Stunden Betriebszeit) hat ergeben, dass auch in diesem Worst-Case- Szenario die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit von 40 dB(A) am geplanten Wohngebiet „Am Weiherweg“ eingehalten werden können. Zur Tagzeit können, auch unter Berücksichtigung weiterer Emittenten, die um 15 dB(A) höheren Immissionsrichtwerte ebenfalls mit Sicherheit eingehalten werden. Wenn dennoch, wie in der Stellungnahme des Herrn Rechtsanwalts auf Seite 4 aufgeführt, Lärmimmissionen bei der Futterherstellung im Ortsteil Einsbach als „mächtig“ wahrgenommen werden, so entsprechen diese Arbeiten eben nicht dem Stand der Lärmbekämpfungstechnik oder sind nur subjektive Eindrücke ohne genaue Angaben von Pegelwerten.

Beim Hof auf Fl.Nr. 553 mit Pferdehaltung haben wir ebenfalls eine überschlägige Bewertung durchgeführt. Bei Wiehern eines Pferdes (Schalleistungspegel LWA = 90 dB(A), Einwirkzeit 5 Minuten in der lautesten Nachtstunde) können die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit am geplanten Bauvorhaben „Am Weiherweg“ ebenfalls eingehalten werden. Die Arbeiten zur Tagzeit (Entmisten bzw. Entleeren der Dungele) führen auch nicht dazu, die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit zu überschreiten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange der beiden landwirtschaftlichen Betriebe aus der Sicht des Schallschutzes berücksichtigt sind und eine gerechte Abwägung der öffentlichen- und privaten Belange erfolgt ist.“

Zu I. 3 (Fl.Nr. 545): *In seiner Stellungnahme verweist der Einwender auf einen weiteren baurechtlichen Antrag zum Neubau eines Zuchtschweinestalls auf der Flurnummer 545.*

Angaben über die Gebäudegröße und den Standort dieses Vorhabens liegen der Gemeinde seit dem Bauantrag vom 01.03.2018 (BV180162) vor. Angaben über die konkret geplanten Tierzahlen liegen der Gemeinde erst seit Übermittlung des Schriftsatzes des Einwenders vom 12.04.2021 vor.

Im Müller-BBM Gutachten werden die Erweiterung des Schweinestalls auf Fl.Nr. 540 und der Neubau des Schweinestalls auf Fl.Nr. 545 als Alternativen/ Planvarianten beschrieben, wenngleich beide Stallvorhaben denkbar seien. Bisher ist die Lage des neuen Stalls etwa 90 m südlich der Straße „Weiherweg“ vorgesehen.

Ein Hinderungsgrund für die Umsetzung des Stallneubaus 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 Ammoniakminderungsmaßnahmen nicht zulässig.

Grundsätzlich 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 Emissionsstandort an anderer Stelle vermieden werden. Auch ist davon auszugehen, dass ein An- und Ausbau des bestehenden Schaf-/ Schweinehaltungsbetriebs eine sinnvollere und effizientere Bewirtschaftung ermöglicht als ein zusätzlicher, entfernter gelegener Stall, der verkehrlich und technisch kostenintensiv neu erschlossen werden muss. Auch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) stellt in seiner Stellungnahme vom 21.08.2018 zusammenfassend fest, dass der Anbau und Erweiterung des Schweinestalls an der Hofstelle (Fl.Nr. 540) aus landwirtschaftlicher Sicht dem Neubau auf dem Grundstück Fl.Nr. 545 vorgezogen wird.

Im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine Zersiedlung der Landschaft abzulehnen. Jeder Standort kann langfristig ein Ansatz für eine Splittersiedlung im Außenbereich werden, wie schon das Beispiel der Pferdehaltung auf Fl.Nr. 553 zeigt. Es ist Ziel der Gemeinde Sulzemoos, auch entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, den Fokus auf die Erweiterung des bestehenden Betriebs zu legen. Dies gilt insbesondere, solange noch keine derart konkreten Planungsabsichten für die Notwendigkeit zweier Standorte für Schweinehaltung belegt werden konnten, die sich gegen die städtebaulichen Ziele der Gemeinde durchsetzen können. Im Gegenteil, so hat der Landwirt

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 52

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

den Bauantrag zur Erweiterung der Tierhaltung auf der Flurnummer 540 (Alternativplanung zum Neubau des Schweinestalls auf dem Grundstück Fl.Nr. 545) zwischenzeitlich zurückgezogen, was dafür spricht, dass er de facto nur einen Standort für die Erweiterung seiner Schweinehaltung benötigt.

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

Zu II.: (Gutachten und Stellungnahme Müller-BBM): *Der Einwender beschreibt in seiner Stellungnahme, dass der Planumgriff für das Baugebiet „Am Weiherweg“ innerhalb des Einwirkbereiches der Geruchsauswirkungen und der schalltechnischen Vorgänge der Betriebserweiterungen liegt. Bezug genommen wird dabei auf das Gutachten von Müller-BBM in der Fassung vom 25.01.2021, das mit Schriftsatz vom 12.04.2021 vorgelegt wurde. Auch wird auf Bewertung der durch die Gemeinde ausgelegten Umweltinformationen durch das Büro Müller-BBM verwiesen.*

Die vom Büro Müller-BBM abgegebene kritische Bewertung in der Fassung vom 26.03.2021 zum Gutachtens der Modern Testing Services (Germany) GmbH wurde bereits zur Kenntnis genommen. Die darin enthaltenen Anmerkungen wurden bereits berücksichtigt und das Geruchsgutachten der MTS (Germany) GmbH bereits angepasst. Folgende Punkte/ Anmerkungen wurden nicht übernommen, was erneut wie folgt begründet wird:

Punkt 3.2.1 (Berücksichtigte Betriebe): Es gibt die Möglichkeit, weiter entfernte Hofstellen über die sogenannte Abstandsregel nicht in die Ausbreitungsrechnung mitaufzunehmen (Vorgehensweise nach Bayer. Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“, z.B. bei Ortsgebieten mit bäuerlicher Rinderhaltung um Ortsüblichkeit besser zu berücksichtigen). So umgesetzt auch im Gutachten von Müller-BBM in der Fassung vom 25.01.2021. Die MTS (Germany) GmbH hat zusätzliche Betriebe (Hofstellen Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5, vgl. Abb. 2 im Gutachten in den Fassungen vom 22.02.2021 und 20.05.2021) aufgenommen. Dies wurde seitens des Landratsamtes Dachau nicht bemängelt und zur Revision eine weitere Hofstelle (Flurnummer 1) gefordert. Somit wurden alle Betriebe im Beurteilungsgebiet berücksichtigt. Der Einflussbereich der zusätzlich aufgenommenen Rinderställe im Dorfkern (Hofstellen 3 bis 5) wirkt sich gemäß Abb. 7 im Gutachten nicht auf die neuen Baugebiete aus.

Punkt 3.2.3 (Emissionszeiten): Die zeitliche Charakteristik für die variablen Emissionen wird in Tabelle 6 und in Anhang 3 bis 6 unter „Daten“ beschrieben. Eine zusätzliche .log-Datei liegt vor, wird aber im Gutachten nicht im Anhang dargestellt, da die Beschreibung im Gutachten ausreichend ist.

Punkt 3.2.7 (Beurteilung der Ergebnisse): In Kapitel 2.1 finden sich Ausführungen zu den Immissionswerten der GIRL und zu Zwischenwerten. Die Einordnung der Ergebnisse erfolgt in Kapitel 7 „Zusammenfassung“. Als unabhängiges Gutachterbüro erstellt die Modern Testing Services (Germany) GmbH ein Fachgutachten und nimmt keine „Bewertung“ von Ergebnissen vor. Dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Punkt 4 (Abschließende Bewertung): Die Aufnahme eines Alternativszenarios mit einem Zuchtschweinestall auf der Flurnummer 545 ist nicht Bestandteil des Auftrages der Gemeinde. Stattdessen wurde in der Revision des Gutachtens die Berechnung verschiedener Erweiterungsmöglichkeiten beauftragt.

Zu III. 1: *Der Einwender äußert in seiner Stellungnahme den Vorwurf, die Bauleitplanung für die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wäre nicht erforderlich und es handele sich um einen Etikettenschwindel. Zudem handele es sich um eine Gefälligkeitsplanung für konkrete Einzeleigentümer.*

Der Vorwurf, die Planung sei ein Etikettenschwindel, wird zurückgewiesen. Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 BauNVO lautet:
„Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.“

Im Plangebiet „Am Weiherweg“ werden neben Wohngebäuden (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (teilweise) zugelassen. In reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO sind diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Somit ist in der gegenständlichen Planung die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

Der Vorwurf, es handele sich um eine Gefälligkeitsplanung und diese sei nicht erforderlich, wird ebenfalls zurückgewiesen. Auch das Landratsamt Dachau hat bezüglich der Erforderlichkeit der Planung keine Einwände erhoben. Unter Ziffer 3.5 der Begründung zum Bebauungsplan finden sich umfangreiche Erläuterungen zu im gesamten Gemeindegebiet noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete. Die Reserveflächen wurden dem konkreten Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung gegenübergestellt. Ebenfalls Beachtung findet der durch derzeit in Aufstellung befindlichen Bauleitplanverfahren geschaffene Wohnraum. Somit wurde die Erforderlichkeit der Bauleitplanung umfangreich begründet. Selbiges gilt für die Veränderungssperre (vgl. hierzu auch die Abwägung zu III. 2b (3)).

Zu III. 2a (Eigentumsgewährleistung, Heranrückende Bebauung, Erweiterungsabsichten, Entwicklungsmöglichkeiten): *Der Einwender begründet in seiner Stellungnahme einen Verstoß gegen das Abwägungsgebot. Die Gemeinde habe in ihrer Abwägung die Eigentumsgewährleistung, die Heranrückende Bebauung sowie die Erweiterungsabsichten des Einwenders und die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes zu bewerten und zu gewichten.*

Der Vorwurf, dass der Entwurf des Bebauungsplanes die bestehenden Hofstellen verkennt, wird zurückgewiesen. Ebenso der Vorwurf, dass das Abwägungsmaterial nicht korrekt zusammengestellt wurde.

Die Gemeinde beabsichtigt, in diesem Bereich eine moderate Erweiterung des Siedlungsbereiches in den bisherigen Außenbereich. Die vorherrschende Nutzung der näheren Umgebung soll fortgeführt werden. Die Gemeinde nutzt das Aufstellungsverfahren, um die Belange, die für das Verfahren von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten. Im Rahmen der Abwägung sind die privaten Interessen und die gemeindlichen, d.h. öffentlichen Interessen sowie die besonderen Belange der Landwirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB neben vielen anderen Belangen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 BauGB – Abwägung).

Die Erstellung eines immissionsschutzfachlichen Gutachtens und die Interpretation der daraus abgeleiteten Erkenntnisse sowie die umfassende Behandlung der berührten Belange in der Begründung zum Bebauungsplan zeigen, dass sich die Gemeinde ausführlich mit der Thematik auseinandergesetzt hat. Dies schließt auch die konkreten Erweiterungsabsichten/ Entwicklungsmöglichkeiten des Einwenders ein, die gutachterlich durch die Modern Testing Services (Germany) GmbH untersucht wurden.

Die Tatsache, dass landwirtschaftliche Hofstellen in der Umgebung des Plangebiets vorhanden sind, ist bekannt und wurde/ wird in die Abwägung eingestellt. Die Eigentumsgewährleistung wird erkannt. Die Belange des Einwenders, insbesondere sein grundgesetzlich geschütztes Recht einen eingerichteten und ausgeübten landwirtschaftlichen Betrieb auch weiterhin betreiben und erweitern zu können, wurden/ werden in die Abwägung eingestellt (vgl. Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan). Dieses Recht kann der Einwender aber nicht uneingeschränkt reklamieren. Seine Erweiterungsabsichten sind nur insoweit zu berücksichtigen als dass sie maßvoll und vernünftig erscheinen. Aus der Möglichkeit, dass die Gemeinde nicht vollumfänglich im Sinne einer privaten Einwendung entscheidet, kann noch keine fehlerhafte Abwägung gefolgert werden.

Von Seiten der Gemeinde bestehen hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange. Diese werden in der Begründung des Bebauungsplanes unter Ziffer 3.5 ausführlich dargestellt und nachgewiesen. Auf Grund mangelnder Flächenreserven im Innenbereich im gesamten Gemeindegebiet (vgl. Ziffer 3.5 der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan) verbleibt nur eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen, um den dringenden Bedarf an Wohnraum zu decken.

Die Gemeinde hält die gegenständliche Bauleitplanung für zumutbar, da dadurch der landwirtschaftliche Betrieb im Bestand nicht eingeschränkt wird und eine Erweiterung unter Berücksichtigung des Gebotes gegenseitiger Rücksichtnahme nach wie vor möglich ist. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wird gewahrt.

Die Erweiterungsabsichten des betroffenen Landwirtes gemäß den Bauanträgen/ Anträgen auf Vorbescheid können zu immissionsschutzfachlichen Konflikten führen, sollten auf sowohl der FI.Nr. 540 als auch der FI.Nr. 545 Schweinehaltung umgesetzt werden. Dem widerspricht jedoch das Zurückziehen des Bauantrags auf FI.Nr. 540, woraus geschlossen werden kann, dass tatsächlich nur ein Standort notwendig ist. Ein Umsetzen aller vorgenannter Vorhaben zur Tierhaltung auf den FI.Nr. 553, 540 und 545 ist denkbar, wenn von Seiten des Einwenders emissionsmindernde Maßnahmen umgesetzt werden. Durch die Aufstellung der Bauleitplanungen wird keine erhebliche Erhöhung der Anforderungen und des Umfangs an emissionsmindernden Maßnahmen ausgelöst. Unter Berücksichtigung des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes kann vom Landwirt erwartet werden, technische Maßnahmen zur Emissionsminderung im Rahmen des Zumutbaren umzusetzen.

Die mit der gegenständlichen Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen – insbesondere Schaffung dringend benötigten Wohnraums – überwiegen hier die betroffenen Belange des Landwirtes, da aus Sicht der Gemeinde der Umfang der Maßnahmen zur Emissionsminderung „nur“ um ein zumutbares Maß erhöht.

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

Eine Option für die Betriebserweiterung wäre die Flurnummer 539, welche direkt benachbart der Flurnummer 540 liegt und sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Die Gemeinde hat dem Landwirt dieses Grundstück angeboten. Eine Umsetzung des Stallneubaus an dieser Stelle würde die Geruchsbelastung derart verringern, dass Bauleitplanung und Betriebserweiterung verträglich miteinander vereinbart werden könnten. Weitere Optionen sind ebenfalls vorhanden.

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

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

Zu III. 2b (1) und (2): *Der Einwender weist in seiner Stellungnahme darauf hin, (1) dass die Gemeinde seit Beginn des Vorgangs zur 30. Flächennutzungsplanänderung Kenntnis von den Belangen des Einwendungsführers erlangt hat. (2) Dabei sei die Gemeinde der fehlerhaften Auffassung, nur die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung beachten zu müssen. Die positive Äußerung der Landwirtschaftsverwaltung zur Privilegierung und betrieblichen Notwendigkeit der beantragten Bauvorhaben würden von der Gemeinde ignoriert.*

Entgegen den Einwendungen betrachtet die Gemeinde Sulzemoos in umfassender Weise auch die Erweiterungsabsichten des Landwirts. Zur Ermittlung der Geruchsbelastung für die Bauleitplanungen hat die Gemeinde eine Immissionsprognose bei der Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegeben. Das Gutachten in der Fassung vom 20.05.2021 (vgl. Anlage 2 der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan) analysiert sowohl den genehmigten Zustand als auch verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten.

Alle Verfahren werden dabei in ihrer Gesamtheit betrachtet. Erweiterungsabsichten, die bereits an der vorhandenen Bebauung scheitern, müssen nicht berücksichtigt werden, da sie nicht umsetzbar wären. Bei den Erweiterungsabsichten legt die Gemeinde auch zu Grunde, dass auch der Landwirt zur Rücksichtnahme verpflichtet ist und – im zumutbaren Rahmen – emissionsmindernde Maßnahmen zu Gunsten der neu entstehenden Wohnbebauung umsetzen kann und muss. Die Erweiterungen sollen nicht verhindert, sondern, das Rücksichtnahme- und Konfliktbewältigungsgebot beachtend, ermöglicht werden.

Das Geruchsgutachten der Modern Testing Services (Germany) GmbH wurde überarbeitet, unter Hinzuziehen der vorgelegten Stellungnahme von Müller-BBM. Es wurde dann den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt und in die Abwägung eingestellt. Die Berechnung ermittelte bestimmte Geruchsstundenhäufigkeiten in % pro Jahr im Nahbereich auf den Plangrundstücken. Nach der Überarbeitung liegen die Immissionswerte im genehmigten IST-Zustand für das Plangebiet „Am Weiherweg“ zwischen 8 und 14 %. (vgl. Abb. 11-1 von Anhang 11 in Anlage 2 zum Bebauungsplan „Am Weiherweg“). Die Umsetzung der Bauleitplanung schränkt also den genehmigten Bestand des Landwirtes folglich nicht ein.

Zusätzlich zum IST-Zustand wurden drei Erweiterungsmöglichkeiten (A, B und C, vgl. Gutachten der MTS (Germany) GmbH vom 20.05.2021) für die Hofstellen auf den Fl.Nrn. 540 und 553 berechnet. Für die Erweiterung A wurde eine bauliche Veränderung zu einem Schweinestall mit Auslaufbuchten auf der Fl.Nr. 540 sowie ein höherer Tierbestand an Pferden auf der Fl.Nr. 553 berücksichtigt. Für die Erweiterungen B und C wurde, zusätzlich zur Erweiterung A, der Tierbestand auf der Fl.Nr. 540 erhöht. Bei allen Erweiterungsszenarien lagen die Geruchsimmissionswerte für das Plangebiet „Am Weiherweg“ unter dem GIRL-Wert von 14 %. Innerhalb dieser Erweiterungsmöglichkeiten besteht noch ein variabler Gestaltungsspielraum durch den Betreiber. Die Gemeinde ist daher weiterhin der Ansicht, dass sich sowohl die Bauleitplanung als auch die betriebliche Erweiterung des Einwenders verträglich miteinander vereinbaren lassen (Vgl. hierzu auch die Abwägung zu I. und I. 1. mit Bezug

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 55

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

auf die Stellungnahme der Landwirtschaftsverwaltung; die Abwägung zu I. 3. zu einer Verschiebung des Standortes auf der Flurnummer 545 sowie die Abwägung zu III. 2a zu Alternativstandorten).

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

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

Wie in der Bekanntmachung zum Erlass der Veränderungssperre „Landwirtschaft Süd/ West“ ausgeführt, ist es Planungsziel der Gemeinde Sulzemoos die ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten des Einwenders zu sichern. Gleichzeitig sollen die Erweiterungen in Einklang gebracht werden mit dem Schutzanspruch der dort bestehenden Bebauung und den Bauleitplanungen bzw. den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Ein konkreter Handlungsbedarf besteht, da alle drei geplanten Standorte des Einwenders immissionsschutzrechtliche Belange bestehender und geplanter Wohnbebauung tangieren. Die vorhandenen und potentiellen Emissionen sollen quantifiziert und beurteilt werden. Verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung der Erweiterungen ergeben sich u.A. hinsichtlich der konkreten Lage der Ställe und Dungstellen auf den jeweiligen Grundstücken, der Tieranzahl und Tierart sowie der möglichen emissionsmindernden (baulichen) Maßnahmen.

Die Gemeinde erachtet den durch die Erweiterungen der Tierhaltungsbetriebe betroffenen Siedlungsbereich als derart hochwertig und bedeutend an, dass ein ungesteuerter Eingriff erhebliche negative Folgen auslösen würde. Die städtebauliche Ordnung soll, unter Wahrung des Immissionsschutzes, die weitere Entwicklung von sowohl landwirtschaftlichen Betrieben als auch Wohnbebauung verträglich nebeneinander ermöglichen.

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

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

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

Das von der Gemeinde bei Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegebene Geruchsgutachten in der Fassung vom 29.10.2021 (Anlage 2 des Bebauungsplanes „Am Weiherweg“) berücksichtigt die Tierwohlverbesserungen, die der Landwirt umsetzen möchte. Es wurde auch der Anbau von Auslaufbuchten für die Schweine aufgenommen.

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

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

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

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 56

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

renden Landwirtes an der möglichst einvernehmlichen Lösung der teils gegensätzlichen planerischen Belange wäre begrüßenswert.

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

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

Dadurch würde die Geruchsbelastung insgesamt unterschätzt.

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

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

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

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.

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

Abstimmungsergebnis: 14:0

5.2 Satzungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit, und § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden, Kenntnis.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos beschließt den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 24.01.2022 als Satzung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

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

6.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 57

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.08.2021 bis einschließlich 20.08.2021.

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

Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern/ Höhere Landesplanungsbehörde	Keine Einwände	02.08.2021
2	Regionaler Planungsverband	Keine Einwände	03.08.2021
3.1	Landratsamt Dachau, Untere Bauaufsichtsbehörde, Rechtliche Belange	Keine Stellungnahme	
3.2	Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde	Keine Stellungnahme	
3.3	Landratsamt Dachau, Untere Immissionsschutzbehörde, Technischer Umweltschutz	Einwände	20.08.2021
4	Autobahndirektion	Keine Stellungnahme	
5	Staatliches Bauamt Freising	Keine Einwände	01.09.2021
6	Wasserwirtschaftsamt München	Einwände	05.08.2021
7	Bayerischer Bauernverband	Keine Stellungnahme	
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Einwände	16.08.2021
9	Vermessungsamt Dachau	Keine Stellungnahme	
10	Bund Naturschutz	Keine Stellungnahme	
11	Landesbund für Vogelschutz	Keine Stellungnahme	
12	Kreisheimatpfleger	Keine Stellungnahme	
13	Telekom	Hinweise	17.08.2021
14	Landesamt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme	
15	Deutsche Bahn AG	Keine Stellungnahme	
16	Bayernwerk Netz GmbH Unterschleißheim	Hinweise	30.07.2021
17	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach	Keine Einwände	29.07.2021
18	Evangelische Kirche	Keine Stellungnahme	
19	Katholische Kirche	Keine Stellungnahme	
20	Industrie und Handelskammer	Keine Einwände	04.08.2021
21	Handwerkskammer	Hinweise	20.08.2021
22	Kreisbrandrat	Keine Stellungnahme	
23	Amt für ländliche Entwicklung	Keine Stellungnahme	
24	Gemeinde Odelzhausen	Keine Stellungnahme	
25	Gemeinde Schwabhausen	Keine Stellungnahme	
26	Gemeinde Erdweg	Keine Stellungnahme	
27	Gemeinde Maisach	Keine Stellungnahme	
28	Gemeinde Bergkirchen	Keine Einwände	05.08.2021
29	Gemeinde Egenhofen	Keine Einwände	30.07.2021
Öffentlichkeit			
	Bürger*in 1, Rechtsanwalt in Vertretung	Einwände	19.08.2021

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 58

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

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

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

Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern/ Höhere Landesplanungsbehörde	Keine Einwände	02.08.2021
2	Regionaler Planungsverband	Keine Einwände	03.08.2021
3.1	Landratsamt Dachau, Untere Bauaufsichtsbehörde, Rechtliche Belange	Keine Stellungnahme	
3.2	Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde	Keine Stellungnahme	
4	Autobahndirektion	Keine Stellungnahme	
5	Staatliches Bauamt Freising	Keine Einwände	01.09.2021
7	Bayerischer Bauernverband	Keine Stellungnahme	
9	Vermessungsamt Dachau	Keine Stellungnahme	
10	Bund Naturschutz	Keine Stellungnahme	
11	Landesbund für Vogelschutz	Keine Stellungnahme	
12	Kreisheimatpfleger	Keine Stellungnahme	
14	Landesamt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme	
15	Deutsche Bahn AG	Keine Stellungnahme	
17	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnbach	Keine Einwände	29.07.2021
18	Evangelische Kirche	Keine Stellungnahme	
19	Katholische Kirche	Keine Stellungnahme	
20	Industrie und Handelskammer	Keine Einwände	04.08.2021
23	Amt für ländliche Entwicklung	Keine Stellungnahme	
24	Gemeinde Odelzhausen	Keine Stellungnahme	
25	Gemeinde Schwabhausen	Keine Stellungnahme	
26	Gemeinde Erdweg	Keine Stellungnahme	
27	Gemeinde Maisach	Keine Stellungnahme	
28	Gemeinde Bergkirchen	Keine Stellungnahme	05.08.2021
29	Gemeinde Egenhofen	Keine Einwände	30.07.2021

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 14:0

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

Sachverhalt:

Inhalt:

Geruchsimmissionen:

Das geplante Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich von Geruchsemissionen zweier für das Plangebiet maßgeblicher, bestehender landwirtschaftlicher Betriebe/Nutzungen, davon einer teilweise ungenehmigten Schweinehaltung (genehmigt als Schaf/Schweinehaltung) auf Fl.-Nr. 540 sowie einer Pensionspferdehaltung auf Fl.-Nr. 553. Beide Standorte sollen erweitert werden, Anträge dazu liegen vor, sie sind jedoch derzeit mit Veränderungssperren belegt. Zum genehmigten Zustand wie zu geplanten bzw. von der Gemeinde angedachten Erweiterungen wurde eine Immissionsprognose der Fa. MTS vom 20.05.2021 mit der Nr. K1208-21052-2 erstellt, welche die Geruchsimmissionen an ausgewählten Monitorpunkten im geplanten Gebiet darstellt.

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

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

Als Ergebnis der Prognoseberechnungen ergeben sich für den IST-Zustand, der der genehmigten Betriebssituation entspricht, im Plangebiet Werte zwischen 11 und 13 Prozent. Das Plangebiet ist, wie die im Osten angrenzende Bebauung südl. des Selacher Wegs, als allg. Wohngebiet (WA) geplant. Der für WA nach GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) für den Übergang von WA zum Außenbereich (AB) zulässige Wert von 15 % an Jahresstunden wird somit im Plangebiet an allen Flurstücken bis auf die Fl.-Nr. 551, Nord, erfüllt. Dieses Flurstück liegt im nördlichen Bereich des Flurstücks, welcher, so eine Teilung des Flurstücks erfolgt, dann nicht mehr am Übergang zum AB liegt. Die gemeindliche Begründung zum Plan sowie zu den dort auftretenden Geruchsimmissionen geht davon aus, dass der Bestand des Landwirts durch die Planung nicht eingeschränkt würde, was im Fall des o.g. Flurstücks so nicht mehr der Fall wäre. An diesem würden dann unzulässigerweise zu hohe Geruchsimmissionen auftreten. Es besteht aber die Möglichkeit des Heranziehens des Zwischenwerts bis 15 % im gesamten Plangebiet, was in der Begründung später angemerkt wird, jedoch u.E. dann noch besser begründet werden müsste. Dies wäre nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW, 10 B 1176/16.NE so auch zulässig.

Diese Zulässigkeit kann sich aber nur auf das Plangebiet selbst beziehen, da nur für dieses von der Gemeinde Festlegungen gemacht werden können. Der Bereich nördlich des Selacher Wegs wird nach Aussage des Bauamts des LRA Dachau ebenfalls als WA eingestuft. Im Gegensatz dazu wird von der Gemeinde/Gutachter für diesen Bereich in der Begründung/im Gutachten Dorfgebiet angenommen. Bei der Gebietseinstufung WA ist er ebenfalls von zu hohen Geruchsimmissionen betroffen, sowohl im genehmigten Zustand als auch bei den berechneten Erweiterungen. Dies betrifft hier speziell die Fl.-Nrn. 550/3; 8 und 9, da sich diese nicht mehr am Rand zum AB, in dem bis zu 15 % Jahresgeruchstunden zulässig wären, befinden. Für die Beurteilung des genehmigten Zustands ist aus fachlicher Sicht anzumerken, dass sich die derzeit an diesen Immissionsorten auftretenden Geruchsimmissionen bzw. deren Zulässigkeit durch die Neuausweisung des Plangebiets nicht verändern. Die vorgenannten Überschreitungen der zulässigen Jahresgeruchstunden liegen rechnerisch also bereits vor und sind aus fachlicher Sicht unzulässig. Die weitere Erhöhung der bereits unzulässigen Geruchsimmissionswerte an diesen Flurnummern werden dann natürlich bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der Erweiterungsplanung relevant.

Anders stellt sich dies bei den Fl.-Nrn. 549/4-6 dar, die erst im Falle eines Inkrafttretens des BPL Weierweg vom Rand des AB in den Innenbereich, in dem nur noch Jahresgeruchstunden für WA

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 60

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

(max.10 %) zulässig wären, übergehen. Dort treffen (derzeit zulässigerweise) bis zu 13 % an Jahresgeruchstunden auf. Diese Werte würden sich auf allen Fl.-Nrn. bei den geplanten Erweiterungen noch verschlechtern.

Ein Lösungsansatz der gesamten geschilderten Problematik wäre aus fachlicher Sicht, die WA-Plangebiete (Selacher-/Weiherweg) über die gesamte Fläche des südwestlichen Siedlungsbereichs des Ortsteils Einsbach zu erweitern (westl. von Fl.-Nr. 550/1 bis östl. Fl.-Nr. 550/6, Richtung Süden entlang der Brucker Straße). Damit könnte die Gemeinde den gesamten WA-Bereich als Randzone definieren, in der Jahresgeruchstunden bis zu den Dorfgebietswerten (max. 15 %) zulässig sind. Dies würde nur den nach Aussage des Bauamts bereits bestehenden WA-Charakter des Gebiets festschreiben.

Weitere Hinweise zum Gutachten und zur Begründung:

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

In Ziffer 3.4.1 der Begründung wird im letzten Absatz darauf verwiesen, dass nach Angabe der Unteren Immissionsschutzbehörde die Abstände zu den Immissionsorten ausreichend seien. Wir bitten, dies entweder zu streichen oder um unsere im weiteren Verfahrensverlauf ergangene Forderung nach einem Geruchsgutachten zu erweitern. Diese wurde nach neuen Informationen zu den geplanten landwirtschaftlichen Vorhaben (speziell Fl.-Nr. 553) telefonisch mit Frau Keller – Theuermann im März 2020 erstmals ausgesprochen und im Weiteren häufig erneuert.

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

Erst nach Vorlage der abschließend überarbeiteten Unterlagen können evtl. Grenzen der Abwägung definiert werden.

Abwägung:

Zu den Geruchsmissionen: Das Geruchsgutachten wurde angepasst und die Quellen Q 5 – 6 als Paddocks berechnet. Wesentliche Änderungen an den Emissionswerten ergaben sich dadurch nicht - siehe Gutachten der Firma MTS vom 29.10.2021 mit der Nummer K1208-21052-3.

Zur Stellungnahme des AELF vom 21.07.2021: Die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) 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 nach wie vor auf überholten Tierzahlen basieren. Somit erscheint hier eine 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 eingereicht, die aber wiederum nicht mit den angegebenen Tierzahlen im vom Landwirt beauftragten Gutachten von Müller-BBM übereinstimmen. Wieder andere Tierzahlen werden im Sachverständigengutachten der BLB Agrarberatung GmbH zur Flächenausstattung für die bestehende und geplante Tierhaltung aufgeführt.

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

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 61

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

BauGB dienen werden. Aus Sicht der Gemeinde ist zum jetzigen Zeitpunkt die Privilegierung des Vorhabens nicht nachgewiesen.

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

Es wird auch darauf hingewiesen, sich rund um den Ortsteil Einsbach mehrere Grundstücke im Eigentum des Landwirtes befinden. Es kann erwartet werden, dass der Landwirt auch diese Grundstücke für seine Betriebserweiterung in Erwägung zieht. Von diesen eignen sich grundsätzlich mehrere für eine Betriebserweiterung und diese bergen höchstwahrscheinlich keine Emissionskonflikte. Eine Option für die Betriebserweiterung wäre die Flurnummer 539, welche direkt benachbart der Flurnummer 540 liegt und sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Die Gemeinde hat dem Landwirt dieses Grundstück angeboten. Eine Umsetzung des Stallneubaus an dieser Stelle würde die Geruchsbelastung derart verringern, dass Bauleitplanung und Betriebserweiterung verträglich miteinander vereinbart werden könnten.

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

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

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

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

Auch ist unklar, wie die gewünschte Aufstockung auf 20 bis 22 Pferde (Bauvoranfrage BV200255) möglich sein soll. Zwar hat der Landwirt die Umnutzung des bestehenden Lagergebäudes in einen Stall beantragt. Im Hinblick auf die oben zitierten Genehmigungsaufgaben des Landratsamtes wird die Rechtmäßigkeit einer solchen Umnutzung von der Gemeinde jedoch angezweifelt. Selbst wenn sie umsetzbar ist, fehlt dann ein Lagergebäude für Stroh, Futter etc.. Auch weitere notwendige Anlagen (z.B. Sanitär) sind nicht dargestellt, so dass es insgesamt an einer nachvollziehbaren Gesamtkonzeption für das Grundstück mangelt.

Zu den zulässigen Jahresgeruchsstunden: Der Bereich nördlich des Selacher Wegs wird im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Selacher Weg“ (beinhaltet die Fl.-Nrn. 550/3; 8 und 9) vom 15.11.2000 wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Gemeinde hält deswegen an der Einstufung als Dorfgebiet fest.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 62

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

Eine Erweiterung des Plangebietes über den südwestlichen Bereich des Ortsteils wird nicht als sinnvoll angesehen. Der Bereich ist sehr groß, teils mit Baurecht nach § 34 und § 30 BauGB.

Der Verwendung des GIRL Werts von 15% für das Plangebiet, insbesondere für den nördlichen Bereich der Fl.Nr. 551, wird in der Begründung nochmal ausführlicher dargestellt.

Zu den weiteren Hinweisen: Die weiteren empfohlenen Anpassungen des Gutachtens und der Begründung werden vorgenommen.

Die überarbeitete Fassung des Gutachtens wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Hinweise der Immissionsschutzbehörde, die Abstände seien ausreichend, wird aus der Begründung gestrichen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gemäß Sachvortrag gefolgt. Der Punkt 3.4 der Begründung wird zur Klarstellung entsprechend der Abwägung geändert bzw. ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

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

Sachverhalt:

Inhalt:

zu o.g. Bebauungsplan nimmt das AELF Fürstenfeldbruck wie folgt Stellung:

Der Bebauungsplan „Selacher Weg“ wird vom AELF Fürstenfeldbruck abgelehnt.

Begründung:

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

Familie hat konkrete Pläne zur Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes vorgelegt:

1. Betriebszweig Schweinehaltung

Die Schweinehaltung soll auf ca. 130 Zuchtsauen (inkl. Jungsaunen) und ca. 460 Mastschweine erweitert werden. Die Schweinehaltung wird auf zwei Standorte aufgeteilt: An der Hofstelle Dobelweg, Fl. Nr. 540 Gemarkung Einsbach, sollen zukünftig ca. 24 Zuchtsauen (langfristig Quarantänestall) sowie ca. 460 Mastschweine gehalten werden. Ein entsprechender Bauantrag wurde eingereicht. Dieser wurde vom AELF Fürstenfeldbruck in Zusammenarbeit mit dem damals zuständigen Fachzentrum Schweinehaltung am AELF Töging als sinnvoll und dem Betrieb dienlich beurteilt.

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

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

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 63

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

Beurteilung Schweinebereich

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

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

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

Beurteilung Pferdebereich

Der Ausbau der Pensionspferdehaltung auf 18 Pensionspferde, entsprechend dem eingereichten Bauantrag, hat aus landwirtschaftlicher Sicht eine dienende Funktion für den Betrieb. Im Geruchsgutachten wurden auch bei den Erweiterungsvarianten jedoch nur 8 Pensionspferde berücksichtigt.

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

Gesamtbetrieb

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

Fazit

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

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

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

Abwägung:

Zu den Weiterentwicklungsplänen des Landwirts: Die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) vom 21.08.2018, 18.11.2020, 30.04.2021, 21.07.2021 und 17.01.2022 wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Es muss jedoch festgestellt werden, dass sie nach wie vor auf überholten Tierzahlen basieren. Somit erscheint hier eine 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

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 64

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

noch weiterverfolgt wird – wurden gar 30 Jungsaugen und die Eber bei der Berechnung der Futtergrundlage unberücksichtigt gelassen. Darüber hinaus besteht bei mehreren Grundstücken des Antragsstellers für die angegebenen Futterflächen kein Nutzungsrecht (weder Eigentum, noch Pachtverhältnis). Auch die Größe vom AELF bestätigte hofnahe Weidefläche sollte noch einmal überprüft werden. Die angegebenen Flächen (Teilflächen der Fl.Nr. 540 und 553) werden teilweise anders genutzt, sodass dadurch weniger hofnahe Weidefläche zur Verfügung steht. Insgesamt lässt sich daher festhalten, dass eine Aktualisierung und Neubewertung notwendig ist. Bis dahin muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei den Bauvorhaben nicht um solche handelt, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB dienen werden. Aus Sicht der Gemeinde ist zum jetzigen Zeitpunkt die Privilegierung des Vorhabens nicht nachgewiesen.

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

Zum Tierwohl: Die Gemeinde Sulzemoos begrüßt es, dass der Landwirt seine Ställe zu Gunsten der Tierwohlkriterien umgestalten möchte. Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, die Interessen des Landwirtes mit den städtebaulichen Interessen der Gemeinde zu vereinbaren. Das von der Gemeinde bei Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegebene Geruchsgutachten in der Fassung vom 29.10.2021 (Anlage des Bebauungsplanes „Am Selacher Weg, Nr. 2“) berücksichtigt den Anbau von Auslaufbuchten für die Schweine.

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

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

Zu den emissionsmindernden Maßnahmen: Die Gemeinde nimmt die Einschätzung des AELF zur Umsetzbarkeit der Maßnahmen zur Kenntnis. Wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 3.4.3 erläutert, können natürlich nur diejenigen emissionsmindernden Maßnahmen umgesetzt werden, die notwendig, verhältnismäßig und zumutbar sind. Dies ist in Absprache mit dem Landwirt zu prüfen und abhängig von der konkreten Umsetzung der Erweiterung. Es kann zumindest davon ausgegangen werden, dass eine Emissionsminderung auf zumutbare Weise erreicht werden kann, z.B. durch die als zumutbar und praktikabel bewertete Kot-/Harttrennung durch eine Harnrinne und regelmäßige Reinigungsintervalle.

Zur Pensionspferdehaltung: Am Standort auf Fl.Nr. 553 ist nach Kenntnisstand der Gemeinde die Haltung von insgesamt 6 Pferden genehmigt. Darüber hinaus liegt der Gemeinde ein Bescheid des Landratsamtes vom 05.08.2016 vor. Demnach besteht auf dem Hof auf Fl.Nr. 553 Wohnnutzung und wurde zudem eine Umnutzung und ein Umbau mit 3 weiteren Wohnungen genehmigt, die inzwischen vermietet sind. Der Eigentümer erwägt auch die Erweiterung der Pferdehaltung. Eine Bauvoranfrage mit Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Lagergebäudes in einem Freilaufstall für 14 Pferde wurde hierzu eingereicht (Bauvoranfrage BV200255). Im vom Bauherren beauftragten Geruchsgutachten der Firma Müller-BBM wird von einem geschlossenen Pferdeunterstand ausgegangen. In den Stellungnahmen des AELF vom 18.01.2020 und 21.07.2021 wird der Abriss des antragsgegenständlichen Lagergebäudes und der anschließende Neubau eines Stalles für 14 Pferde in Gruppenhaltung angegeben. Der o. g. Bescheid des Landratsamtes wurde allerdings unter folgender Auflage erteilt:

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

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 65

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

fern Sie einen Bedarf für ein neues Betriebsgebäude geltend machen, müssen Sie damit rechnen, dass diese Baugenehmigung widerrufen wird.“

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

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

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

Angaben über die Gebäudegröße und den Standort des Vorhabens auf Fl.Nr. 545 liegen der Gemeinde seit dem Bauantrag vom 01.03.2018 (BV180162) vor. Angaben über die konkret geplanten Tierzahlen liegen der Gemeinde erst seit dem 12.04.2021 (Einwendungsschriftsatz in der öffentlichen Auslegung) vor.

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

Bisher ist die Lage des neuen Stalls etwa 90 m südlich der Straße „Weiherweg“ vorgesehen. Eine Positionierung im südlichen Bereich der Flurnummer 545 wurde vom Landwirt in einem Gespräch mit der Gemeinde nicht ausgeschlossen. Verschiebe man den geplanten Neubau samt der im Müller-BBM Gutachten errechneten Geruchswolke um etwa 100 Meter nach Süden, ist anzunehmen, dass dies zu Emissionswerten von durchgehend unter 15 % im Bereich des Plangebietes „Badfeld“ führen würde (vgl. Müller-BBM Gutachten, Abb. 33). Verschiebe man den geplanten Neubau um etwa 200 Meter nach Süden, ist anzunehmen, dass dies zu Emissionswerten 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. Dies teilt auch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) in seiner Stellungnahme vom 21.08.2018 mit. Darin wird zusammenfassend festgestellt, dass der Anbau des Schweinestalles an der Hofstelle aus landwirtschaftlicher Sicht dem Neubau auf dem Grundstück Fl.Nr. 545 vorgezogen wird.

Im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine Zersiedlung der Landschaft abzulehnen. Da jeder Standort durch Betriebswohnen langfristig ein Ansatz für eine Splittersiedlung im Außenbereich werden kann, wie schon das Beispiel der Pferdehaltung auf Fl.Nr. 553 zeigt, ist es Ziel der Gemeinde Sulzemoos, auch entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, den Fokus auf die Erweiterung des bestehenden Betriebs zu legen. Dies gilt insbesondere, solange noch keine derart konkreten Planungsabsichten für die Notwendigkeit zweier Standorte für Schweinehaltung belegt werden konnten, die sich gegen die städtebaulichen Ziele der Gemeinde durchsetzen können. Im Gegenteil, so hat der Landwirt den Bauantrag zur Erweiterung der Tierhaltung auf der Flurnummer 540 (Alternativplanung zum Neubau des Schweinestalls auf dem Grundstück Fl.Nr. 545) zwischenzeitlich zurückgezogen, was dafür spricht, dass er de facto nur einen Standort für die Erweiterung seiner Schweinehaltung benötigt.

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

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 66

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

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

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

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

Beschluss:

Der Punkt 3.4 der Begründung wird zur Klarstellung entsprechend der Abwägung geändert bzw. ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.3 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 30.07.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Gegen das Planvorhaben bestehen grundsätzlich keine Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungssteifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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

Gemeinde Sulzemoos

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Plan-
auskunftportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter [https://meine-
planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag](https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag).



Abwägung:

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung, die in Verantwortung der Bauherren liegt. Der Bebauungsplan steht der Beachtung der Vorgaben nicht im Wege. Auf wesentliche Vorgaben wird in der Satzung hingewiesen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.4 Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 20.08.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Zu den dankenswerterweise farblich hervorgehobenen Anpassungen und Ergänzungen im Zuge des vorangegangenen Beteiligungsverfahrens der Gemeinde Sulzemoos am Planentwurf in der Fassung

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 68

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

vom 5. Juli 2021 gehört die Aufnahme des bebauten Bereichs der Fl.Nr. 551 in die Planzeichnung; in diesem abgegrenzten Teilbereich des Geltungsbereichs gilt die Ortsabrundungssatzung fort und wird um eine Festsetzung zur Erschließung des südlichen Baugrundstückes ergänzt.

Diese und die weiteren ersichtlichen Ergänzungen nehmen wir zur Kenntnis. Unsere ausführliche Stellungnahme von Februar des vergangenen Jahres wird weiterhin aufrechterhalten und hat auch für dieses erneute Beteiligungsverfahren als noch einmal angeführt zu gelten.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Sulzemoos.

Stellungnahme vom 03.02.2020:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Bebauungsplanaufstellungsverfahren der Gemeinde Sulzemoos, das für das Plangebiet südlich des Selacher Wegs auf Fl.Nr. 55372, Gem. Einsbach eine Wohnbebauung planerisch ermöglichen soll, sowie für die Fl.Nr. 551 eine bauliche Nachverdichtung.

Aus Sicht der Handwerkskammer für München und Oberbayern ist der angestrebte kleinräumige Ortsabrundung im Umfang von 0,3 ha prinzipiell nichts entgegenzusetzen, solange bestehende gewerbliche Nutzungen und ihre betrieblichen Belange, die in den dörflich geprägten Strukturen in der baulichen Umgebung des Plangebiets situiert sind, berücksichtigt werden, um ein Einfügen der Maßnahme in den baulichen Bestand zu gewährleisten:

Wir bitten Sie, dem prägenden dörflichen Charakter vor Ort entsprechend auch langfristig sicherzustellen, dass der Ortsteil nicht nur planerisch sondern auch in der praktischen Umsetzung in seiner charakteristischen dörflichen Struktur für Nutzungen der Landwirtschaft, Wohnen und Handwerk/Gewerbe gleichermaßen weiterentwickelt wird und die ansässigen kleinen und mittelständischen Handwerksbetriebe – auch zukünftig nicht zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Erweiterungsmöglichkeiten zurückstehen müssen. Weder dürfen diese durch hinzukommende Bebauung in ihrer üblichen Betriebstätigkeit einschließlich betriebstypischer Emissionen noch hinsichtlich angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort eingeschränkt oder gar gefährdet werden.

Wie auch die Begründung darstellt, liegen laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete Teilflächen des Plangebiets im wassersensiblen Bereich. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern ist gemeinsam mit weiteren Vertretern der bau- und Wasserwirtschaft Unterzeichnerin einer gemeinsamen Erklärung, die sich für die Risikovermeidung durch an Hochwasser- und Überschwemmungsereignisse angepasstes Bauen stark macht. Es ist daher hervorzuheben, dass grundsätzlich ein besonderes Augenmerk auf die wesentliche Bedeutung baulicher Schutzmaßnahmen und an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten ist.

Abwägung:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Nicht störende Handwerksbetriebe und Läden sind im Plangebiet zulässig und gebietsverträglich. Eine Einschränkung von umliegenden Betrieben wird daher nicht erwartet. Die Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise betreffen die Ausführungsplanung und werden dort beachtet. Entsprechende Hinweise werden aufgeführt.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.5 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 05.08.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

Zu oben genannten Bebauungsplan nehmen wir ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 23.01.2020 wie folgt Stellung:

Um einer Überlastung des Mischwasserkanals und der Kläranlage bei Starkregenereignissen vorzubeugen empfehlen wir das Gebiet im Trennsystem zu entwässern. Für den Umgriff des angrenzenden

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 69

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

Bebauungsplans „Am Weihergraben“ ist bereits ein Trennsystem vorgesehen, das für diesen Bebauungsplan erweitert werden kann.

Stellungnahme vom 23.01.2020

zu oben genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München wie folgt Stellung:

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist zu befürworten. Eine Einleitung des Niederschlagswassers im Überlastfall in das Mischsystem ist aber aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig. Stattdessen sind andere Lösungen auszuplanen. Wir schlagen vor, dass die Gemeinde die Sickerfähigkeit des Bodens im Vorfeld durch ein geotechnisches Gutachten ermitteln und darauf aufbauend ein Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers aufstellen lässt, dass auch eine andere Lösung für den Überlastfall vorsieht. Dies kann z. B. eine Mulde zur gezielten Ableitung oder auch ein Regenwasserkanal sein.

2. Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Lage im leichten Taleinschnitt 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.

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen sollte die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau festgesetzt werden. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, 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.

Abwägung:

Eine Entwässerung im Trennsystem ist nicht vorgesehen. Der Neubau eines Regenwasserkanal für drei neue Gebäude ist aus Sicht der Gemeinde unverhältnismäßig zum Arbeits- und Kostenaufwand. Die Gemeinde hält an ihrem Konzept fest.

Zu 1:

Die Gemeinde hält an ihrer Planung fest. Die Böden im Gemeindegebiet weisen eine schlechte Versickerungsfähigkeit auf. Teilweise liegt der Geltungsbereich im wassersensiblen Bereich. Die Bauherren haben dennoch zunächst eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine Versickerung erfolgen kann, erst wenn dies ausgeschlossen ist, darf an die Kanalisation angeschlossen werden. Somit ist sichergestellt, dass kein unlösbarer Konflikt auf die Ebene der Ausführungsplanung verlagert wird. Einer Umsetzung des Bebauungsplanes steht die Niederschlagswasserbeseitigung jedenfalls nicht entgegen.

Zu 2:

Die Hinweise betreffen die Ausführungsplanung. Der Bebauungsplan steht der Berücksichtigung nicht im Wege, da ausreichend hohe, maximal zulässige Rohfußbodenhöhen festgesetzt werden. Die Bauherren können sich durch technische, bauliche Maßnahmen zusätzlich vor dem Eindringen von wild abfließendem Oberflächenwasser schützen. Darauf wird hingewiesen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.6 Stellungnahme Deutsche Telekom GmbH, Schreiben vom 17.08.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

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 der o. g. Planung nehmen 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.

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

E-Mail: Planauskunft.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 Sparten Terminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Abwägung:

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung, die in Verantwortung der Bauherren liegt. Der Bebauungsplan steht der Beachtung der Vorgaben nicht im Wege.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.7 Stellungnahme Bürger 1 (Rechtsanwalt in Vertretung), Schreiben vom 20.08.2021

Sachverhalt:

Inhalt:

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

- Anlage -

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 71

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

A. Verfahrensgang

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos hat in seiner Sitzung am 15.07.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Am Selacher Weg Nr. 2“ in Einsbach für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 551 (Teilfläche) und 5553/2 (Teilfläche), Gemarkung Einsbach, beschlossen.

In der aktuellen Bekanntmachung wird erstmals erwähnt, dass sich dieser Beschluss auch auf eine Teilfläche der Fl. Nr. 556/2 beziehe.

Mit dieser Planung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Selacher Weg Nr. 2“ in Einsbach in der Fassung vom 12.07.2019 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Auslegung wurde für den Zeitraum vom 03.01.2020 bis einschließlich 03.02.2020 bestimmt.

Zwischenzeitlich entschied sich der Gemeinderat, den Bebauungsplanentwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und wählte dabei – in nachgerade vorbildlich bürgerfreundlicher Manier – die Mitte der Bayerischen Schulferien als Auslegungszeitraum, wohl um sicherzustellen, dass die Zahl der Einwendungen möglichst gering verbleibt.

B. Einwendungen:

Wir erheben gegen diesen Entwurfsstand des Bebauungsplans namens und im Auftrag unseres Mandanten **Einwendungen:**

- I. Im unmittelbaren Nachbereich zu dieser Planung grenzen Bauvorhaben des Einwendungsführers an der Brucker Straße auf Fl.-Nr. 545 Gem. Einsbach und weiter westlich grenzen auf den Hofstellen unseres Mandanten an. Es handelt sich bei diesen Hofstellen zum einen um
 - den sog.hof, Fl.Nr. 553, Weiherweg 10, sowie um
 - den sog.hof, Fl.Nr. 540, Dobelweg 1, jeweils in Einsbach.

1. Auf demhof (*Fl.-Nr. 553, Hinweis der Verwaltung*) am Weiherweg findet mittlerweile seit langem wirtschaftliche Pensionspferdehaltung statt. Seit jeher wird auf dieser Hofstelle Rinderhaltung bzw. später dann durch den Pächter unseres Mandanten Pferdehaltung betrieben.

Dieser Hof ist aktuell in Ausbau befindlich, die Zahl der Pensionspferde soll auf ca. 20 - 22 Stück aufgestockt werden. Aktuell baut unser Mandant z.B. eine freilaufende Pferdegruppe im nördlichen Teil des Grundstücks auf, die Pferde sollen sich aus ihren Stallungen gruppenweise unabhängig auf die Koppeln und wieder zurück in die Stallung bewegen können.

Insoweit liegen der Gemeinde wie auch dem LRA Dachau für den nördlichen Gebäudebestand auf dem Grundstück Fl.-Nr. 553 wie auch für den Bautenbestand am Wohngebäude aktuelle Vorbescheidsanträge unseres Mandanten vor:

- a. LRA Dachau Az. 41/BV200255
Bauvoranfrage für Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Lagergebäudes in Außenstall für Pferde und Errichtung einer Dungstätte
Sulzemoos, Einsbach, Weiherweg 10
Gemarkung Einsbach, Flurstück 553
Bauherr
- b. LRA Dachau Az. 41/BV200757
Balkon Überdachung/Paddocks mit Überdachungen
Sulzemoos, Einsbach, Weiherweg 10
Gemarkung Einsbach, Flurstück 553
Bauherr

2. Auf dem sog.hof (*Fl.-Nr. 540, Hinweis der Verwaltung*) am Dobelweg 1 betreibt unser Mandant seit jeher eine Mastschweinehaltung mit ca. 400 bis 450 Stück Mastschweinen und 150 Stück Saugferkeln. Des Weiteren befindet sich an dieser Hofstelle ein Schlachthaus.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 72

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

Unser Mandant erzeugt regelmäßig, ca. alle drei Tage, auf seiner Hofstelle selbst das erforderliche Futter, was vor allem schalltechnisch zu nennenswerten Einwirkungen auf die Umgebung führt und, auch ausweislich entsprechender Hinweise aus der Wohnbevölkerung des Ortsteiles, dort auch als mächtig wahrgenommen wird. Das Verladen der Mastschweine zum Beispiel zum Schlachthof nach Landshut findet regelmäßig sonntags um 2:00 Uhr nachts statt. Das Futter bzw. Futterzusätze z.B. Soja werden mit großen LKW angefahren. An mindestens 10 bis 12 Tagen finden von dieser Hofstelle aus bzw. an dieser Hofstelle Erntearbeiten statt, wie z.B. Trocknung von Mais, dies dann grundsätzlich 24 Std. durchgehend, bzw. die Einbringung der Jahresernte in Form von Stroh, Heu und verschiedene Getreidesorten.

Während auf der Hofstelle ...hof (Fl.-Nr. 540, Hinweis der Verwaltung) schon heute in erheblichem Umfang Mastschweinehaltung erfolgt, gibt es - der Gemeinde ebenfalls vollinhaltlich bekannt - ein Nutzungsänderungs- und Erweiterungsantrag in der baurechtlichen Prüfung des Landratsamtes Dachau, hierbei soll die Muttersauhaltung auf ca. 100 Stück erhöht werden.

LRA Dachau, Az. 41/BV 200762

Bestandserweiterung Tierwohlprogramm/Nutzungsänderung
Sulzemoos, Einsbach, Dobelweg 1
Bauherr

3. Ein weiterer baurechtlicher Antrag unseres Mandanten ist gegenwärtig – außerhalb des Hofstengelgrundstückes deshofes, (Fl.-Nr. 540, Hinweis der Verwaltung) Dobelweg 1, als Neubauantrag für einen Zuchtschweinestall auf der Fl.-Nr. 545, Gemarkung Einsbach, anhängig.

LRA Dachau Az. 41/BV 180162

BV Neubau eines Zuchtschweinestalls
Sulzemoos, Einsbach, Bruckerstraße
Fl.-Nr. 545, Gemarkung Einsbach
Bauherr

4. Ausweislich der für alle diese Bauvorhaben vorliegenden immissionsschutzfachlichen Bewertung des Büros Müller-BBM vom 25.01.2021 läge der neue Planungsumgriff der gemeindlichen Bauleitplanung im Einwirkbereich der Geruchsauswirkungen dieser Betriebserweiterungen ebenso wie er sich im bereits beschriebenen Einwirkbereich schalltechnischer Vorgänge an der Hofstelle bzw. der neuen Stallung am Brucker Weg befindet.

Die bestehenden Siedlungsflächen werden dem gegenüber durch die baurechtlichen Vorhaben unseres Mandanten nicht beeinträchtigt. Wir beziehen uns für sämtliche Betriebsdaten der Bestandsbetriebe des Einwendungsführers wie auch betreffend die aktuellen Bauvorhaben auf die Angaben in dieser gutachterlichen Ausarbeitung.

- Anlage E1 -

Das Büro Müller-BBM hat sich zudem mit den durch die Gemeinde ausgelegten Umweltinformationen befasst. Seine kritische Bewertung vom 26.03.2021 hierzu legen wir der Gemeinde ebenso vor.

- Anlage E2 -

- II. Die vorliegende Bauleitplanung der Gemeinde ist ersichtlich weiterhin fehlerbehaftet und wird nicht wirksam in Kraft gesetzt werden können.
 1. Die Bauleitplanung für den Bebauungsplan Am Selacher Weg ist schon nicht erforderlich gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Faktisch handelt es sich hierbei um einen Etikettenschwindel, da nichts anderes als eine Nutzung im Sinne eines Reinen Wohngebiets beabsichtigt ist. Die Planung soll auch offenbar nur wenigen Privatgrundstückseigentümern zugutekommen. Mittlerweile wird die Planung noch dadurch abgeschirmt, dass die Gemeinde sämtliche offenen Bauvorhaben des Einwendungsführers mit einer Veränderungssperre belegt hat, um sicherzustellen, dass sie in jedem Fall diesen Eigentümern die mutmaßlich fest in Aussicht gestellten Bauplätze verschaffen kann. Im Ergebnis verbleibt unverändert der Eindruck, dass eine Gefälligkeitsplanung der Gemeinde für konkrete Einzeleigentümer angestrebt ist, was wiederum gegen die Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB spricht.

Gemeinde Sulzemoos

2. Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Am Selacher Weg verkennt seit jeher grundlegend die im unmittelbaren räumlichen Nahbereich westlich/südwestlich angrenzenden Hofstellen unseres Mandanten sowie das von ihm südlich des Baugebiets verfolgte Bauvorhaben eines Zuchtschweinestalles an der Brucker Straße.
 - a. Auf jeden Fall liegt hierin ein beachtlicher Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB begründet.

Nach dieser Vorschrift sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies stellt inhaltliche Anforderungen an den Abwägungsvorgang und an das Abwägungsergebnis.

Das Abwägungsgebot ist danach verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich der Plangeber im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Auch und gerade im Hinblick auf den Einwendungsführer hat die Gemeinde vorliegend – insbesondere – folgende abwägungsbeachtlichen Belange zu ermitteln, zur Kenntnis zu nehmen, zu bewerten und zu gewichten:

- „Eigentumsgewährleistung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG
Dem Belang des landwirtschaftlichen Grundeigentums als solchem kommt auch im Außenbereich erhebliches Gewicht zu (BVerwG, Beschluss vom 17.12.1998, Az. 4 NB 4.97). Eine wirksame städtebauliche Planung setzt voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse und Möglichkeiten des Eigentümers einschränken, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, Az. 1 BvR 1402/01). Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes (BVerwG, Beschluss vom 24.11.2010, Az. 4 BN 40.10). Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke des Einwendungsführers muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden (BVerwG, Beschluss vom 16.01.1996, Az. 4 NB 1.96). Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde die Nachteile einer Planung für Planunterworfene und -betroffene zu berücksichtigen.
- „Heranrückende Bebauung“
Das Interesse eines Einwendungsführers, von dem Heranrücken einer schutzbedürftigen Bebauung verschont zu bleiben, die die derzeitige oder die zukünftige Betriebsführung gefährden könnte (BVerwG, Beschluss vom 02.12.2013, Az. 4 BN 44.13; BayVGH, Urteil vom 10.05.2016, Az. 9 N 14.2674; VGH Mannheim, Urteil vom 27.11.2018, Az. 8 S 286/17; VGH Mannheim, Urteil vom 09.07.2020, Az. 5 S 1493/17). Dies zumal dann, wenn die bestehenden Hofstellenstandorte des Einwendungsführers derzeit durch die Gemeinde und ihre bauleitplanungsrechtlichen Ansätze aus unterschiedlichsten Richtungen mit konfligierenden Nutzungsentwicklungen bedrängt werden, wie konkret den Baugebieten „Am Selacher Weg“ im Norden, dem Baugebiet „Am Weiherweg“ im Norden und Osten sowie dem weiteren Baugebiet „Badfeld“ im Osten.
- „Erweiterungsabsichten“
Das abstrakte und das konkrete Interesse des Einwendungsführers an der Erweiterung der Kapazität oder an der Modernisierung seiner Anlagen (Stichwort: Tierwohl), die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegen und oft zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit

notwendig sind (BVerwG, Urteil vom 14.01.1993, Az. 4 C 19.90, VGH Kassel, Urteil vom 14.12.2017, Az. 4 C 59/15.N; VGH Mannheim, Urteil vom 27.11.2018, Az. 8 S 286/17).

- „Entwicklungsmöglichkeiten“

Die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes des Einwendungsführers, die dadurch in Frage gestellt ist, dass durch die gemeindliche Bauleitplanung die Geruchsmissionsgesamtbelastung ein benachbartes Wohngebiet möglicherweise sogar unzumutbar beeinträchtigt. Bei der Bebauungsplanung ist der vorhandene emittierende Betrieb nicht nur in seinem Bestand, sondern auch in seiner sich konkret abzeichnenden Erweiterung in die Abwägung einzustellen. (VGH Kassel, Urteil vom 04.07.2013, Az. 4 C 2300/11.N; strengere Anforderungen bei großflächig wirksamen Bebauungsplänen: OVG Lüneburg, Urteil vom 13.09.2011, Az. 1 KN 56/08);

- b. Es ist nicht zu erwarten, dass die Festsetzungen zu überbaubaren Wohngrundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan der Gemeinde unter Berücksichtigung der Eigentumsbelange und der betrieblichen Belange des Einwendungsführers gerecht abgewogen werden können.

Die Gemeinde hat in diesem Bauleitplanungsvorgang „Am Selacher Weg Nr. 2“ von Anbeginn an umfassend Kenntnis von den betrieblichen Belangen des Einwendungsführers. Spätestens seit der letzten Auslegungsphase im ersten Quartal 2020 weiß sie um seine Bauvorhaben bzw. Entwicklungsabsichten, auch in den Bauleitplanungsvorgängen Badfeld und Am Weiherweg sowie 30. Änderung des Flächennutzungsplans wurden alle erforderlichen konkreten Eckdaten der aktuell anhängigen und voranstehend nochmals widergegebenen Bauvorhaben – zu welchen die Gemeinde allesamt Beschlüsse im Rahmen des § 36 BauGB fasste – bereits vorgelegt.

Auf die dies betreffenden Einwendungen des Einwendungsführers nach § 2. Abs. 2 BauGB im vorliegenden Bauleitplanungsvorgang sei verwiesen, sie werden hiermit erneut in Bezug genommen und wiederholt. Ebenso verweisen wir vollumfänglich auf den Einwendungsvortrag nach § 3 Abs. 1 BauGB in den vorgenannten Bauleitplanungsvorgängen Badfeld, Am Weiherweg und 30. Änderung des Flächennutzungsplans, mit Schriftsätzen vom:

- 12.04.2021 (Badfeld), **Anlage E 3**
- 12.04.2021 (Weiherweg), **Anlage E 4** und
- 14.07.2021 (FNP), **Anlage E 5**

wiederholen diese an dieser Stelle und beziehen uns umfassend auf diese.

Seit der jeweiligen Befassung der Gemeinde mit den vorhandenen an- und aufgeführten Bauvorhaben des Einwendungsführers kennt die Gemeinde im Detail die konkretisierten betrieblichen Daten und Entwicklungsabsichten der landwirtschaftlichen Tätigkeit des Einwendungsführers. Eine Auseinandersetzung damit erfolgt jedoch allenfalls unzureichend.

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

Diese – fehlerhafte – Sichtweise flankiert sie dabei, was bereits am Rande angemerkt wurde und allseitig bekannt sein mag, mit der gleichzeitigen Bauleitplanung ausschließlich für die Betriebsflächen des Einwendungsführers, die sie mit einer Veränderungssperre garniert, um ihm auf diese Weise die seit langem verfolgten und konkretisierten Erweiterungen und Nutzungsänderung zumindest maßgeblich zu verzögern und im Zweifel zu erschweren, mutmaßlich aber, um sie ganz grundlegend zu verhindern.

Die Gemeinde verkennt dabei schon grundlegend, dass dem Einwendungsführer keine anderen als die derzeit für die benannten baurechtlichen Anträge benannten Grundstücke zur Umsetzung seiner betrieblichen Bauvorhaben zur Verfügung stehen. Bei diesen Baugrundstücken handelt es sich tatsächlich um die einzig in Betracht kommenden Standorte für die beantragten, künftigen Bauvorhaben.

Die Gemeinde realisiert bislang offenbar nicht, dass im Falle der Umsetzung ihrer Bauleitplanung – insbesondere in Kombination mit den weiteren Bauleitplanungsvorhaben Badfeld und

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 75

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

Am Weiherweg – für den Betrieb des Einwendungsführers diese einzige Möglichkeit einer Realisierung seiner Vorhaben endgültig entfallen würde.

Die Bauleitplanung der Gemeinde besitzt daher sowohl im vorliegenden Vorgang aber auch und gerade in der Kombination mit den Nachbarverfahren eine existenzgefährdende Wirkung auf die ausgeübten landwirtschaftlichen Betätigungen des Einwendungsführers.

Die Gemeinde scheint nachgerade davon auszugehen, dass es egal sei, was sie ringsum die bestehenden und beantragten landwirtschaftlichen Vorhaben an Wohnnutzung anordnet. Mutmaßlich geht sie hierbei laienhaft davon aus, dass der Landwirt dann schon noch irgendwie technisch reagieren könne, und sei es durch technische Abhilfe wie Kaminschlote o.ä. Dabei verkennt sie schon anfänglich, dass der Einwendungsführer aus Tierwohlgründen derartige Ställe nicht mehr aufrechterhalten kann und darf und erst recht nicht bauen wird. Zudem kennt sie, dass der seit Jahrzehnten oder länger ortsansässige Betrieb im Rahmen seiner Betriebstätigkeit von Muttersauen, die Ferkel wirft, bis zum Mastschein, das zum Metzger geht, einen Lebenszyklus abbildet, in dem Zukauf auswärtiger Produkte nicht erforderlich ist. Das ist nicht nur im Sinne der für heimische Produkte aufgeschlossenen Bevölkerung der Idealzustand der Tierhaltung, es bedingt auch, dass hier nicht etwa an „irgendeiner Stelle mal eben ein paar Tiere weniger“ eingestallt werden können, weil anderenfalls genau die beschriebene und gewollte Art der landwirtschaftlichen Tierhaltung und –erzeugung nicht mehr möglich ist.

Ungeachtet dessen bedient sich die Gemeinde zur Ermittlung der immissionsschutzfachlichen Betroffenheit ihrer Baugebietsflächen einer Geruchsbegutachtung, deren Ergebnisse offenkundig fehlerhaft und korrektur- bzw. ergänzungsbedürftig sind, wie sich aus der bereits als Anlage E 2 vorgelegten Stellungnahme des Büros Müller-BBM vom 26.03.2021 unschwer ergibt.

Ergänzend ist dazu, nach Sichtung des aktuellen Bewertungsversuchs des Gutachterbüros vom 20.05.2021, anzumerken, dass die Geruchsbelastungsermittlung unverändert – zu Lasten des Einwendungsführers – fehlerhaft ist:

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

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

Insoweit hat sich die Gemeinde weiterhin schlicht und ergreifend kein zureichendes Abwägungsmaterial beschafft und beabsichtigt gleichwohl, im Verfahren nach der aktuellen öffentlichen Auslegung kurzfristig durch Satzungsbeschluss Baurecht zu schaffen.

Diese Art der Recherche, Bewertung und Zusammenstellung von Abwägungsmaterial ist schon anfänglich abwägungsfehlerhaft und verletzt maßgeblich die eigentumsrechtlichen und grundgesetzlich besonders geschützten Belange unseres Mandanten.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 76

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

Dies trotz oder eben gerade wegen der positiven Kenntnis der Gemeinde von den schon seit mehr als einem Jahr anhängigen baurechtlichen Erweiterungsbauvorhaben betreffend die Schweinehaltung und –zucht unseres Mandanten zum einen sowie von den konkreten Nutzungen und Nutzungserweiterungsabsichten unseres Mandanten betreffend den Pferdepensionsbetrieb auf demhof (FI.Nr.553, Hinweis der Verwaltung).

Abwägung:

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

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

Die Gemeinde nimmt diese Informationen erneut zur Kenntnis. Der Betrieb auf Flurnummer 553 (Pferdehaltung) befindet sich südlich des Geltungsbereichs und der Betrieb auf FI.Nr. 540 (Schaf-/ Schweinehaltung) ca. 300 m vom Plangebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ entfernt. Der Ortsrand wird an dieser Stelle durch die gegenständliche Bauleitplanung der Gemeinde lediglich um eine Riehe an Grundstückspartikeln nach außen gerückt und durch eine Eingrünung begrenzt.

Zur Art der Nutzung: Am Standort auf FI.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 FI.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 vorm Bauherren beauftragten Geruchsgutachten der Firma Müller-BBM wird von einem geschlossenen Pferdeunterstand ausgegangen. In den Stellungnahmen des AELF vom 18.11.2020 und 21.07.2021 wird der Abriss des antragsgegenständlichen Lagergebäudes und der anschließende Neubau eines Stalles für 14 Pferde in Gruppenhaltung angeben. Der o. g. Bescheid des Landratsamtes wurde allerdings unter folgender Auflage erteilt:

„Bei den beantragten Wohnungen in dem Betriebsgebäude, in dem sich derzeit ausschließlich der Pferdestall befindet, handelte es sich insgesamt um eine Nutzungsänderung, durch 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 aufgegebenen 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 FI.Nr. 553 viel näher an den Emissionsorten liegt. Da der Umbau zur Wohnnutzung bei einer Ortsbegehung im Sommer 2019 bereits lief und es auch zum jetzigen Zeitpunkt weiterhin keine Anzeichen eines Rückbaus gibt, ist damit zu rechnen, dass tatsächlich an diesem Standort keine Aufstockung der Pferdehaltung umgesetzt werden sollte.

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

Zur Dungstätte: Im Eingabeplan der Bauvoranfrage BV200255 ist eine Dungstätte mit Jauchegrube eingezeichnet, die ihrerseits nah an die bestehende Bebauung auf den FI.Nrn. 551 und 550/1 heranrückt. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme besteht nicht nur für die Bebauung, die an landwirtschaftliche Betriebsflächen heranrückt, sondern auch für die Erweiterung einer landwirtschaftlichen Nutzung, die an eine bestehende Wohnbebauung heranrückt. Maßnahmen zur Immissionsvermeidung oder -minderung sind aus den Plänen nicht ersichtlich. Sie würden jedoch die Konfliktlage deutlich entschärfen.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 77

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

Auch würde der bisher angedachte Standort im Norden der Flurnummer 553 die Bestandsbebauung (Selacher Weg Nr. 5) beeinträchtigen und wäre daher abzulehnen. Aus fachlicher Sicht des AELF wäre die Anordnung der Festmistlagerstätte an anderer Stelle, z.B. auf der Westseite der Betriebsstätte vertretbar und ggf. auch aus arbeitswirtschaftlichen Gründen sinnvoller. Eine Einmauerung und/oder Überdachung würde emissionsmindernd wirken.

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

Zu den Stellungnahmen des AELF: Die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) vom 21.08.2018, 18.11.2020, 30.04.2021, 21.07.2021 und 17.01.2022 wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Es muss jedoch festgestellt werden, dass sie nach wie vor auf überholten Tierzahlen basieren. Somit erscheint hier eine 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 eingereicht, die aber wiederum nicht mit den angegebenen Tierzahlen im vom Landwirt beauftragten Gutachten von Müller-BBM übereinstimmen. Wieder andere Tierzahlen werden im Sachverständigengutachten der BLB Agrarberatung GmbH zur Flächenausstattung für die bestehende und geplante Tierhaltung aufgeführt.

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

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

Zur Berücksichtigung im MTS-Gutachten: Trotz der geschilderten zahlreichen Unstimmigkeiten und Unklarheiten, wurde der Wunsch des Landwirtes nach Erweiterung der Pferdehaltung durch die von der Gemeinde beauftragte Modern Testing Services (Germany) GmbH untersucht. Dabei wurden verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten an den Hofstellen Fl.Nrn. 553 und 540 berechnet. Es wurde jeweils eine Aufstockung der genehmigten 6 auf zukünftig 8 Pferde angenommen und die geplanten Paddocks berücksichtigt, entsprechend dem Bauantrag BV200757.

Zu I. 2 (Fl.Nr. 540): *Der Einwender benennt in seiner Stellungnahme eine Anzahl von 400 bis 450 Mastschweinen und 150 Saugferkeln, die er am Hof auf Fl.Nr. 540 halte. Durch die dafür erforderliche Futtererzeugung, Futterlieferungen, Erntearbeiten und das nächtliche Verladen der Mastschweine käme es zu schalltechnisch nennenswerten Einwirkungen auf die Umgebung. Darüber hinaus wird auf einen Nutzungsänderungs- und Erweiterungsantrag (BV200762) verwiesen, der die Erhöhung der Tierzahl um 100 Muttersauen zum Inhalt habe.*

Zu den genehmigten Tierzahlen:

Die Nennung der Tierzahlen kann von der Gemeinde nicht nachvollzogen werden. Nach Kenntnisstand der Gemeinde ergibt sich der aktuell genehmigte Tierbestand aus den bestehenden Genehmigungen (BV 0271/89, Genehmigung von 1992; BV 960552 mit Urteil vom 12.02.1998 und Gerichtsgutachten (Dr. Dieter Wenzel, zu Az. M 11 K 97.714) aus dem Jahr 1998; BV 940401)). Demnach hat der Landwirt für den Standort auf Fl.Nr. 540 eine Genehmigung für die Haltung von 360 Mastschwei-

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 78

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

nen (im Zeitraum von 8 Monaten im Jahr), 320 Mutterschafen, 224 Mastlämmern und Jungschafen sowie 146 Ferkel.

Zur Klärung hat die Gemeinde ein Geruchsgutachten bei der Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegeben. Das Gutachten in der Fassung vom 29.10.2021 (Anlage des Bebauungsplanes) kommt zu dem Ergebnis, das die durch den genehmigten Tierbestand verursachte Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Selacher Weg, Nr. 2“ zwischen 9 und 15 % liegt (vgl. Abb. 11-1 von Anhang 11 in Anlage zum Bebauungsplan „Am Selacher Weg Nr. 2“). Nach Ansicht der Gemeinde schränkt die Umsetzung der Bauleitplanung also den genehmigten Bestand des Landwirtes nicht ein.

Der Einschätzung im Gutachten von Müller-BBM in der Fassung vom 25.01.2021, dass im Bereich der Bauleitplanung ein Immissionswert von bis zu 0,15 (15 % der Jahresstunden) für Dorfgebiete angesetzt werden kann, wird zugestimmt. Gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL nach Nr. 3.1 sind in begründeten Einzelfällen Zwischenwerte zwischen Dorfgebieten und Außenbereich möglich, was zu Werten von bis zu 20 % am Rand des Dorfgebietes führen kann. Analog kann beim Übergang vom Außenbereich zum Wohngebiet verfahren werden. In Abhängigkeit vom Einzelfall können Zwischenwerte bis maximal 15 % zur Beurteilung herangezogen und als zumutbar angenommen werden (siehe auch GIRL Nr. 5).

Die Gemeinde Sulzemoos sieht das Heranziehen eines Zwischenwertes im vorliegenden Fall als angemessen an. Der Ortsteil ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Dorfgebiet ausgewiesen (vgl. Abb. 1 des Bebauungsplanes „Am Selacher Weg, Nr. 2“). Die bestehende Wohnbebauung südlich des Selacher Wegs ist als Allgemeines Wohngebiet (WA), die Bebauung nördlich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Die gewachsenen Strukturen des Ortsteils Einsbach haben, insbesondere in diesem Bereich, einen dörflichen Charakter, der sich aus sowohl aktiven als auch aus ehemaligen, umgebauten und umgenutzten, Hofstellen ergibt. Rund um den Ortsteil grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an und auch der Bereich des Plangebietes „Am Selacher, Weg, Nr. 2“ liegt im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, zwar angrenzend an bestehende Wohnbebauung, jedoch vorbelastet durch landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld.

Dort befinden sich sowohl ein Hof (Schafhaltung, teilweise Schweinehaltung) auf Fl.Nr. 540, ein Hof (Pferdehaltung) auf Fl.Nr. 553 als auch ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung auf der nördlich des Plangebietes gelegenen Fl.Nr. 8. Darüber hinaus bestehen auf den Fl.Nrn. 1 und 71, nordöstlich des Plangebietes, Genehmigungen für weitere landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe. Zwar besteht dort derzeit keine Tierhaltung, jedoch wollen die Besitzer des Hofes auf der Flurnummer 71 (nach telefonischer Auskunft) eine Wiederaufnahme mit Milchkühen und Jungvieh nicht ausschließen.

Auf Grundlage der durch die nahegelegenen Höfe und die landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehenden Einwirkungen kann aus Sicht der Gemeinde Sulzemoos für das Plangebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ gemäß der Regelungsmöglichkeit der GIRL ein Zwischenwert zwischen Wohnbebauung und Außenbereich angesetzt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf die Rechtsprechung verwiesen, die erklärt, dass *„derjenige, der in die Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes zieht, selbstverständlich die Vorbelastung in seine Entscheidung für den neuen Wohnort einzustellen hat. Seine Schutzwürdigkeit ist entsprechend verringert, sodass ihm ein Anspruch auf die sonst einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nicht einschränkungslos zukommt.“* (OVG NRW Urteil vom 31.08.2012 Az. 10 D 114/10.NE; vgl. dazu auch BVerwG Urteil vom 19.01.1989 Az. 7 C 77.87; BVerwG Urteil vom 23.05.1991 Az. 7 C 19.90 und OVG NRW Beschluss vom 12.08.2008 Az. 10 A 1666/05).

Insgesamt geht die Gemeinde daher davon aus, dass das Umfeld des Plangebiets keine Emissionen verursacht, die gem. § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) *„nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen“*.

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

Sofern dieser Argumentation des Heranziehens eines Zwischenwertes gemäß GIRL nicht gefolgt wird, wird darauf hingewiesen, dass auch der genehmigte Tierbestand des Landwirtes bereits zu Überschreitungen bei der Bestandsbebauung führt. So treten bei der Bebauung nördlich des Selacher Weges Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten von 12 % auf (vgl. Abb. 11-1 in Anhang 11 der Anlage zum Bebauungsplan). Dies zeigt aber auch, dass der Landwirt nicht durch die beabsichtigte Bauleitplanung

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 79

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

eingeschränkt ist, sondern eine Einschränkung bereits zum jetzigen Zeitpunkt durch die vorhandene Bebauung besteht. Bereits hierdurch sind die Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt; durch die Bauleitplanung erfolgt keine weitere maßgebliche Einschränkung.

Zur beantragten Erweiterung (BV 200762):

Eine Erhöhung um sogar mehr als 100 Mastschweine wird im aktualisierten Gutachten der Modern Testing Services (Germany) GmbH vom 29.10.2021 berücksichtigt (vgl. auch Abwägung zu III. 2b (1) und (2)). Diese Erweiterung steht nach Ansicht der Gemeinde Sulzemoos nicht im Widerspruch zu den gemeindlichen Bauleitplanungen.

Zu den schalltechnischen Einwirkungen

Das Büro Kottermair wurde um eine überschlägige Bewertung der Lärmbelastung gebeten. Laut Einschätzung vom 13.01.2022 gilt die TA Lärm nicht für landwirtschaftliche Hofstellen, da sie auf Gewerbelärm zugeschnitten wurde. Gemäß Nr. 1 Abs. 2 Buchstabe c TA Lärm sind nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen wegen der besonderen Privilegierung der Landwirtschaft ausdrücklich von Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen.

In der Einschätzung wird weiter ausgeführt:

„Die Zumutbarkeit der von den landwirtschaftlichen Hofstellen hervorgerufenen Lärmimmissionen ist daher nicht zwingend anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beurteilen. Soweit die TA Lärm dennoch zur Beurteilung von landwirtschaftlichen Geräuschen, soweit diese ihrer Art nach gewerblichen Emissionen entsprechen (z.B. für betriebliche Maschinen oder für Be- und Entlüftungsanlagen), in der Praxis zur Beurteilung von landwirtschaftlichen mitverursachter Lärmbelastungen herangezogen wird, erfolgt dies gerade nicht als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift auf Basis von § 48 BImSchG, sondern in Form der Anwendung einer gerade nicht strikt bindenden, sachverständig erstellten Erkenntnis- bzw. Orientierungshilfe.“

Eine überschlägige Berechnung der Immissionen durch die technische Lüftungsanlage des Schweinestalls auf der Hofstelle im Dobelweg, hat ergeben, dass im worst-case-Fall die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit von 40 dB(A) knapp eingehalten und die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit ebenfalls eingehalten werden können.

Für die Immissionen der Hofstelle im Weiherweg können laut Einschätzung die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit und zur Tagzeit ebenfalls eingehalten werden.

Zu I. 3 (Fl.Nr. 545): *In seiner Stellungnahme verweist der Einwender auf einen weiteren baurechtlichen Antrag zum Neubau eines Zuchtschweinestalls auf der Flurnummer 545.*

Angaben über die Gebäudegröße und den Standort dieses Vorhabens liegen der Gemeinde seit dem Bauantrag vom 01.03.2018 (BV180162) vor. Angaben über die konkret geplanten Tierzahlen liegen der Gemeinde erst seit Übermittlung des Schriftsatzes des Einwenders vom 12.04.2021 vor.

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

Bisher ist die Lage des neuen Stalls etwa 90 m südlich der Straße „Weiherweg“ vorgesehen.

Ein Hinderungsgrund für die Umsetzung des Stallneubaus auf der Fl.Nr. 545 ist der mit der Schweinehaltung verbundene Ammoniakemissionen. 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 Ammoniakminderungsmaßnahmen nicht zulässig.

Grundsätzlich wird ein Zuchtschweinestall auf der Fl.Nr. 545, Gemarkung Einsbach, von der Gemeinde abgelehnt. Durch die Fokussierung auf die Erweiterung des bestehenden Betriebs auf den Flurnummern 540, kann ein neuer Emissions-Standort an anderer Stelle vermieden werden. Auch ist davon auszugehen, dass ein An- und Ausbau des bestehenden Schaf-/ Schweinehaltungsbetriebs eine sinnvollere und effizientere Bewirtschaftung ermöglicht als ein zusätzlicher, entfernter gelegener Stall, der verkehrlich und technisch kostenintensiv neu erschlossen werden muss. Auch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) stellt in seiner Stellungnahme vom 21.08.2018 zusammenfassend fest, dass der Neubau auf dem Grundstück Fl.Nr. 545 vorgezogen wird.

Im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine Zersiedlung der Landschaft abzulehnen. Da jeder Standort kann langfristig ein Ansatz für eine Splittersiedlung im Außenbereich werden, wie schon das Beispiel der Pferdehaltung auf Fl.Nr. 553 zeigt, ist es Ziel der Gemeinde Sulzemoos, auch entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, den Fokus auf die Erweiterung des bestehenden Betriebs zu legen. Dies gilt insbesondere, solange noch keine derart konkreten Planungsabsichten für die Notwendigkeit zweier Standorte für Schweinehaltung belegt werden konnten, die sich gegen die städtebaulichen Ziele der Gemeinde durchsetzen können. Im Gegenteil, so hat der Landwirt den Bauantrag zur Erweiterung der Tierhaltung auf der Flurnummer 540 (Alternativplanung zum Neubau des Schweinestalls auf dem Grundstück Fl.Nr. 545) zwischenzeitlich zurückgezogen, was dafür spricht, dass er de facto nur einen Standort für die Erweiterung seiner Schweinehaltung benötigt.

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

Zu I 4.: (Gutachten und Stellungnahme Müller-BBM): *Der Einwender beschreibt in seiner Stellungnahme, dass der Planumgriff für das Baugebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ innerhalb des Einwirkungsbereiches der Geruchsauswirkungen und der schalltechnischen Vorgänge der Betriebserweiterungen liegt. Bezug genommen wird dabei auf das Gutachten von Müller-BBM in der Fassung vom 25.01.2021, das mit Schriftsatz vom 12.04.2021 vorgelegt wurde. Auch wird auf Bewertung der durch die Gemeinde ausgelegten Umweltinformationen durch das Büro Müller-BBM verwiesen.*

Die vom Büro Müller-BBM abgegebene kritische Bewertung in der Fassung vom 26.03.2021 zum Gutachten der Modern Testing Services (Germany) GmbH wurde bereits zur Kenntnis genommen. Die darin enthaltenen Anmerkungen wurden bereits berücksichtigt und das Geruchsgutachten der MTS (Germany) GmbH bereits angepasst. Folgende Punkte/ Anmerkungen wurden nicht übernommen, was erneut wie folgt begründet wird:

Punkt 3.2.1 (Berücksichtigte Betriebe): Es gibt die Möglichkeit, weiter entfernte Hofstellen über die sogenannte Abstandsregel nicht in die Ausbreitungsrechnung mitaufzunehmen (Vorgehensweise nach Bayer. Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“, z.B. bei Ortsgebieten mit bäuerlicher Rinderhaltung um Ortsüblichkeit besser zu berücksichtigen). So umgesetzt auch im Gutachten von Müller-BBM in der Fassung vom 25.01.2021. Die MTS (Germany) GmbH hat zusätzliche Betriebe (Hofstellen Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5, vgl. Abb. 2 im Gutachten in den Fassungen vom 22.02.2021 und 20.05.2021) aufgenommen. Dies wurde seitens des Landratsamtes Dachau nicht bemängelt und zur Revision eine weitere Hofstelle (Flurnummer 1) gefordert. Somit wurden alle Betriebe im Beurteilungsgebiet berücksichtigt. Der Einflussbereich der zusätzlich aufgenommenen Rinderställe im Dorfkern (Hofstellen 3 bis 5) wirkt sich gemäß Abb. 7 im Gutachten nicht auf die neuen Baugebiete aus.

Punkt 3.2.3 (Emissionszeiten): Die zeitliche Charakteristik für die variablen Emissionen wird in Tabelle 6 und in Anhang 3 bis 6 unter „Daten“ beschrieben. Eine zusätzliche .log-Datei liegt vor, wird aber im Gutachten nicht im Anhang dargestellt, da die Beschreibung im Gutachten ausreichend ist.

Punkt 3.2.7 (Beurteilung der Ergebnisse): In Kapitel 2.1 finden sich Ausführungen zu den Immissionswerten der GIRL und zu Zwischenwerten. Die Einordnung der Ergebnisse erfolgt in Kapitel 7 „Zusammenfassung“. Als unabhängiges Gutachterbüro erstellt die Modern Testing Services (Germany) GmbH ein Fachgutachten und nimmt keine „Bewertung“ von Ergebnissen vor. Dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Punkt 4 (Abschließende Bewertung): Die Aufnahme eines Alternativszenarios mit einem Zuchtschweinestall auf der Flurnummer 545 ist nicht Bestandteil des Auftrages der Gemeinde. Stattdessen wurde in der Revision des Gutachtens die Berechnung verschiedener Erweiterungsmöglichkeiten beauftragt.

Zu III.:

Die Vorwürfe, die Planung sei ein Etikettenschwindel und widerspricht der Erforderlichkeit der Planung werden zurückgewiesen. Ebenso die Vorwürfe, dass das Abwägungsmaterial nicht korrekt zusammengestellt wurde.

Zu III. 1:

Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 BauNVO lautet: „Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.“

In diesem Fall werden neben Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zugelassen. In reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO sind diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Nach Ansicht der Gemeinde ist die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes somit gewahrt.

Bei der angrenzenden Bebauung im Osten handelt es sich gemäß wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ebenfalls um ein allgemeines Wohngebiet.

Das Landratsamt Dachau hat im Übrigen bezüglich der Erforderlichkeit der Planung keine Einwände erhoben. An der Planung und an der Verfahrenswahl wird festgehalten.

Zu III. 2 a (Eigentumsgewährleistung, Heranrückende Bebauung, Erweiterungsabsichten, Entwicklungsmöglichkeiten): *Der Einwender begründet in seiner Stellungnahme einen Verstoß gegen das Abwägungsgebot. Die Gemeinde habe in ihrer Abwägung die Eigentumsgewährleistung, die Heranrückende Bebauung sowie die Erweiterungsabsichten des Einwenders und die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes zu bewerten und zu gewichten.*

Der Vorwurf, dass der Entwurf des Bebauungsplanes die bestehenden Hofstellen verkennt, wird zurückgewiesen. Ebenso der Vorwurf, dass das Abwägungsmaterial nicht korrekt zusammengestellt wurde.

Die Gemeinde beabsichtigt, in diesem Bereich eine moderate Erweiterung des Siedlungsbereiches in den bisherigen Außenbereich. Die vorherrschende Nutzung der näheren Umgebung soll fortgeführt werden. Die Gemeinde nutzt das Aufstellungsverfahren, um die Belange, die für das Verfahren von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten. Im Rahmen der Abwägung sind die privaten Interessen und die gemeindlichen, d.h. öffentlichen Interessen sowie die besonderen Belange der Landwirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB neben vielen anderen Belangen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 BauGB – Abwägung).

Die Erstellung eines immissionsschutzfachlichen Gutachtens und die Interpretation der daraus abgeleiteten Erkenntnisse sowie die umfassende Behandlung der berührten Belange in der Begründung zum Bebauungsplan zeigen, dass sich die Gemeinde ausführlich mit der Thematik auseinandergesetzt hat. Dies schließt auch die konkreten Erweiterungsabsichten/ Entwicklungsmöglichkeiten des Einwenders ein, die gutachterlich durch die Modern Testing Services (Germany) GmbH untersucht wurden.

Die Tatsache, dass landwirtschaftliche Hofstellen in der Umgebung des Plangebiets vorhanden sind, ist bekannt und wurde/ wird in die Abwägung eingestellt. Die Eigentumsgewährleistung wird erkannt. Die Belange des Einwenders, insbesondere sein grundgesetzlich geschütztes Recht einen eingerichteten und ausgeübten landwirtschaftlichen Betrieb auch weiterhin betreiben und erweitern zu können, wurden/ werden in die Abwägung eingestellt (vgl. Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan). Dieses Recht kann der Einwender aber nicht uneingeschränkt reklamieren. Seine Erweiterungsabsichten sind nur insoweit zu berücksichtigen als dass sie maßvoll und vernünftig erscheinen. Aus der Möglichkeit, dass die Gemeinde nicht vollumfänglich im Sinne einer privaten Einwendung entscheidet, kann noch keine fehlerhafte Abwägung gefolgert werden.

Von Seiten der Gemeinde bestehen hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange. Diese werden in der Begründung des Bebauungsplanes unter Ziffer 3.5 ausführlich dargestellt und nachgewiesen. Auf Grund mangelnder Flächenreserven im Innenbereich verbleibt nur eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen, um den dringenden Bedarf an Wohnraum zu decken.

Die Gemeinde hält die gegenständliche Bauleitplanung für zumutbar, da dadurch der landwirtschaftliche Betrieb im Bestand nicht eingeschränkt wird und eine Erweiterung unter Berücksichtigung des Gebotes gegenseitiger Rücksichtnahme nach wie vor möglich ist. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wird gewahrt.

Die Erweiterungsabsichten des betroffenen Landwirtes gemäß den Bauanträgen/ Anträgen auf Vorbescheid können zu immissionsschutzfachlichen Konflikten führen, sollten auf sowohl der FI.Nr. 540 als auch der FI.Nr. 545 Schweinehaltung umgesetzt werden. Dem widerspricht jedoch das Zurückziehen des Bauantrags auf FI.Nr. 540, woraus geschlossen werden kann, dass tatsächlich nur ein Standort notwendig ist. Ein Umsetzen aller vorgenannten Vorhaben zur Tierhaltung auf den FI.Nr. 553, 540 und 545 ist denkbar, wenn von Seiten des Einwenders emissionsmindernde Maßnahmen umgesetzt werden. Durch die Aufstellung der Bauleitplanungen wird keine erhebliche Erhöhung der Anforderungen und des Umfangs an emissionsmindernden Maßnahmen ausgelöst. Unter Berücksichtigung des

gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes kann vom Landwirt erwartet werden, technische Maßnahmen zur Emissionsminderung im Rahmen des Zumutbaren umzusetzen.

Die mit der gegenständlichen Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen – insbesondere Schaffung dringend benötigten Wohnraums – überwiegen hier die betroffenen Belange des Landwirtes, da aus Sicht der Gemeinde der Umfang der Maßnahmen zur Emissionsminderung „nur“ um ein zumutbares Maß erhöht.

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

Eine Option für die Betriebserweiterung wäre die Flurnummer 539, welche direkt benachbart der Flurnummer 540 liegt und sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Die Gemeinde hat dem Landwirt dieses Grundstück angeboten. Eine Umsetzung des Stallneubaus an dieser Stelle würde die Geruchsbelastung derart verringern, dass Bauleitplanung und Betriebserweiterung verträglich miteinander vereinbart werden könnten. Weitere Optionen sind ebenfalls vorhanden.

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

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

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

Entgegen den Einwendungen betrachtet die Gemeinde Sulzemoos in umfassender Weise auch die Erweiterungsabsichten des Landwirts. Zur Ermittlung der Geruchsbelastung für die Bauleitplanungen hat die Gemeinde eine Immissionsprognose bei der Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegeben. Das Gutachten in der Fassung vom 29.10.2021 (vgl. Anlage zum gegenständlichen Bebauungsplan) analysiert sowohl den genehmigten Zustand als auch verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten.

Alle Verfahren werden dabei in ihrer Gesamtheit betrachtet. Erweiterungsabsichten, die bereits an der vorhandenen Bebauung scheitern, müssen nicht berücksichtigt werden, da sie nicht umsetzbar wären. Bei den Erweiterungsabsichten legt die Gemeinde auch zu Grunde, dass auch der Landwirt zur Rücksichtnahme verpflichtet ist und – im zumutbaren Rahmen – emissionsmindernde Maßnahmen zu Gunsten der neu entstehenden Wohnbebauung umsetzen kann und muss. Die Erweiterungen sollen nicht verhindert, sondern, das Rücksichtnahme- und Konfliktbewältigungsgebot beachtend, ermöglicht werden.

Das Geruchsgutachten der Modern Testing Services (Germany) GmbH wurde überarbeitet, unter Hinzuziehen der vorgelegten Stellungnahme von Müller-BBM. Es wurde dann den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt und in die Abwägung eingestellt. Die Berechnung ermittelte bestimmte Geruchsstundenhäufigkeiten in % pro Jahr im Nahbereich auf den Plangrundstücken. Nach der Überarbeitung liegen die Immissionswerte im genehmigten IST-Zustand für das Plangebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ zwischen 9 und 14 %. (vgl. Abb. 11-1 von Anhang 11 in Anlage des gegenständlichen Bebauungsplanes). Die Umsetzung der Bauleitplanung schränkt also den genehmigten Bestand des Landwirtes folglich nicht ein.

Zusätzlich zum IST-Zustand wurden drei Erweiterungsmöglichkeiten (A, B und C, vgl. Gutachten der MTS (Germany) GmbH vom 29.10.2021) für die Hofstellen auf den Fl.Nrn. 540 und 553 berechnet. Für die Erweiterung A wurde eine bauliche Veränderung zu einem Schweinestall mit Auslaufbuchten auf der Fl.Nr. 540 sowie ein höherer Tierbestand an Pferden auf der Fl.Nr. 553 berücksichtigt. Für die Erweiterungen B und C wurde, zusätzlich zur Erweiterung A, der Tierbestand auf der Fl.Nr. 540 erhöht. Bei allen Erweiterungsszenarien lagen die Geruchsimmissionswerte für das Plangebiet „Am Selacher Weg, Nr. 2“ teilweise über dem GIRL-Wert von 15 %. Innerhalb dieser Erweiterungsmöglichkeiten besteht noch ein variabler Gestaltungsspielraum durch den Betreiber. Die Gemeinde ist daher weiterhin der Ansicht, dass sich sowohl die Bauleitplanung als auch die betriebliche Erweiterung des Einwenders verträglich miteinander vereinbaren lassen (Vgl. hierzu auch die Abwägung zu I. und I. 1. mit Bezug auf die Stellungnahme der Landwirtschaftsverwaltung; die Abwägung zu I. 3. zu einer Ver-

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 83

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

schiebung des Standortes auf der Flurnummer 545 sowie die Abwägung zu III. 2a zu Alternativstandorten).

Der Einwender ist der Ansicht, dass die erlassene Veränderungssperre aus Gründen der Verzögerung und Verhinderung der Erweiterungsabsichten des Landwirtes erlassen worden sei.

Die Veränderungssperre wurde inzwischen vom BayVGH mit Beschluss vom 09.11.2021, Az. 1 NE21.2266 aufgehoben.

Der Einwender merkt an, dass die Bauleitplanverfahren eine existenzgefährdende Wirkung hätten, da dem Einwendungsführer nur die genannten Flurstücke für seine betriebliche Erweiterung zur Verfügung stünden.

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

Der Einwender verweist darauf, dass rein technische Lösungen zur Eindämmung der Geruchsemissionen nicht ausreichen, da aus Tierwohlgründen sowohl bestehende Ställe als auch neue Ställe anders gebaut werden müssten.

Das von der Gemeinde bei Modern Testing Services (Germany) GmbH in Auftrag gegebene Geruchsgutachten in der Fassung vom 29.10.2021 (Anlage des Bebauungsplanes „Am Selacher Weg, Nr. 2“) berücksichtigt die Tierwohlverbesserungen, die der Landwirt umsetzen möchte. Es wurde auch der Anbau von Auslaufbuchten für die Schweine aufgenommen.

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

Der Einwender verweist darauf, dass der Betrieb mindestens seit Jahrzehnten ortsansässig ist und keine auswärtigen Produkte ankaufen muss. Dies sei der Idealzustand der Tierhaltung.

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

Der Einwender merkt an, dass das von der Gemeinde verwendete Geruchsgutachten fehlerhaft sei und verweist auf die Stellungnahme des Büros Müller-BBM vom 26.03.2021. Fehlerhaft sei, dass:

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

Dadurch würde die Geruchsbelastung insgesamt unterschätzt.

Die Stellungnahme von Müller-BBM wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 14.06.2021 behandelt. Das Geruchsgutachten der Modern Testing Services (Germany) GmbH wurde überarbeitet und in der neuen Fassung vom 20.05.2021 als Anlage zum Bebauungsplan „Am Selacher Weg, Nr. 2“ erneut ausgelegt.

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

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

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 84

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

Beschluss:

Die Gemeinde hält an der Planung grundsätzlich fest. Es erfolgt eine Planänderung gemäß Sachvortrag. Der Punkt 3.4 der Begründung wird entsprechend der Abwägung geändert bzw. um Erläuterungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.2 Satzungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos nimmt vom Verfahren nach § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2, Beteiligung der Öffentlichkeit, und § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden, Kenntnis.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos beschließt den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 24.01.2022 als Satzung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

7 **Bebauungsplan Einsbach "Badfeld"**

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt inkl. Unterpunkte wird abgesetzt. Der Gemeinderat stimmt zu.

Abstimmungsergebnis: 14:0

7.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt, siehe Beschluss zuvor.

7.2 Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt, siehe Beschluss zuvor.

8 **Informationen**

Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Kneidl informiert den Gemeinderat über folgende Themen:

Zuschussanträge

- Die Volkshochschule für die Gemeinden Odelzhausen, Pfaffenhofen, Sulzemoos e.V (Vhs) erhält für das Jahr 2022 einen Zuschuss in Höhe von 1,00 Euro pro Einwohner. Maßgebend ist die offizielle Einwohnerzahl zum 31.12.2020, somit ergibt sich ein Betrag in Höhe von 3.106,00 Euro.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 85

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 24.01.2022

Öffentlicher Teil

- Der Gartenbauverein Einsbach erhält, wie in den letzten zwei Jahren, auch für das Jahr 2022 einen Zuschuss in Höhe von 500,00 Euro.

Kein Beschluss erforderlich

gez.
Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

gez.
Csilla Keller-Theuermann
Schriftführer