



## **Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos vom 14.06.2021**

### **Öffentlicher Teil**

<b>Ort</b>	<b>Sulzemoos, Kirchstraße 3</b>
<b>Vorsitzender</b>	<b>Johannes Kneidl</b>
<b>Schriftführer</b>	<b>Csilla Keller-Theuermann</b>
<b>Eröffnung der Sitzung</b>	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um <b>19:00 Uhr</b> für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.
<b>Anwesend</b>	<b>Von den 17 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderats sind 15 anwesend.</b>  Johannes Kneidl Matthias Aßenmacher Alexander Brunner Andreas Fieber Martin Fieber Elfriede Heinzinger Christian Huber Wolfgang Huber Rudolf Rupp Klaus Schäffler Matthias Schlatterer Michael Schmid jun. Martina Trout Andreas Wallner Markus Winter
<b>Es fehlen entschuldigt</b>	Dr. Annegret Braun Thomas Stumpferl
	Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Sulzemoos somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.
<b>Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift</b>	Die letzte Sitzungsniederschrift vom 17.05.2021 wird ohne Einwand genehmigt.

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 2

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 14.06.2021

Öffentlicher Teil

## 1 Beratung und Beschlussfassung zur (Neu-)Benennung einer/s Datenschutzbeauftragten nach Art. 37 DSGVO und Informationssicherheitsbeauftragten für die Gemeinde Sulzemoos

### Sachverhalt:

Auf die Sitzung des Gemeinderates Sulzemoos vom 02.09.2019 (TOP 2 öffentlich) wird Bezug genommen.

Durch die Kündigung des Vertragsverhältnisses mit der Firma insidas GmbH (der Gemeinderat Sulzemoos wurde hierüber in seiner Sitzung vom 28.09.2020 beim TOP Informationen nichtöffentlich informiert; die Ermächtigung zur Kündigung wurde bereits mit Beschluss vom 02.09.2019 erteilt) wird mithin ein Widerruf dieser Bestellung und eine entsprechende (Neu-)Bestellung einer/s Datenschutz- und Informationssicherheitsbeauftragten für die Gemeinde Sulzemoos erforderlich.

Wie in den Sitzungen des Gemeinderates Sulzemoos vom 23.07.2018 und 02.09.2019 bereits informiert, dürfen der Erste Bürgermeister, Geschäftsleiter, EDV – Beauftragte und Personalstellenleiter nicht zum Datenschutzbeauftragten/Informationssicherheitsbeauftragten einer Gemeindeverwaltung bestellt werden.

### Beschluss:

Der Gemeinderat Sulzemoos widerruft die Bestellung der Firma insidas GmbH vom 02.09.2019 zum externen Datenschutz- und Informationssicherheitsbeauftragten mit Ablauf des 30.06.2021.

Zur Datenschutzbeauftragten nach Art. 37 DSGVO und Informationssicherheitsbeauftragten der Gemeinde Sulzemoos wird ab 01.07.2021 die Mitarbeiterin Frau Rechtsanwältin Claudia Suppmair bestellt.

Der Gemeinderat Sulzemoos beauftragt Frau Rechtsanwältin Suppmair ferner, die erforderlichen „Meldungen“ im Zusammenhang mit dieser Neubestellung, beispielsweise beim Bayer. Landesbeauftragten für Datenschutz, vorzunehmen.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2 Bebauungsplan Einsbach "Am Weiherweg"

### 2.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

#### Sachverhalt:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.03.2021 - 12.04.2021 statt.

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

Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern/ Höhere Landesplanungsbehörde	Einwände	22.03.2021
2	Regionaler Planungsverband	Hinweise	07.04.2021
3.1	Landratsamt Dachau, Untere Bauaufsichtsbehörde (Rechtliche Belange)	Einwände	23.03.2021
3.2	Landratsamt Dachau, Untere Immissionsschutzbehörde, Technischer Umweltschutz	Einwände	31.03.2021
4	Autobahndirektion	Keine Stellungnahme	

# Gemeinde Sulzemoos

5	Staatliches Bauamt Freising	Einwände	30.03.2021
6	Wasserwirtschaftsamt München	Einwände	24.03.2021
7	Bayerischer Bauernverband	Keine Stellungnahme	
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Hinweise	12.04.2021
9	Vermessungsamt Dachau	Keine Stellungnahme	
10	Bund Naturschutz	Keine Stellungnahme	
11	Landesbund für Vogelschutz	Keine Stellungnahme	
12	Kreisheimatpfleger	Keine Stellungnahme	
13	Telekom	Keine Einwände	19.05.2021
14	Landesamt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme	
15	Deutsche Bahn AG	Keine Stellungnahme	
16	Bayernwerk Netz GmbH Unterschleißheim	Hinweise	09.03.2021
17	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach	Keine Einwände	01.04.2021
18	Evangelische Kirche	Keine Stellungnahme	
19	Katholische Kirche	Keine Einwände	31.03.2021
20	Industrie und Handelskammer	Keine Einwände	24.03.2021
21	Handwerkskammer	Hinweise	12.04.2021
22	Kreisbrandrat	Hinweise	08.03.2021
23	Amt für ländliche Entwicklung	Keine Stellungnahme	
24	Gemeinde Odelzhausen	Keine Stellungnahme	
25	Gemeinde Schwabhausen	Keine Einwände	26.03.2021
26	Gemeinde Erdweg	Keine Einwände	17.03.2021
27	Gemeinde Maisach	Keine Stellungnahme	
28	Gemeinde Bergkirchen	Keine Einwände	26.03.2021
29	Gemeinde Egenhofen	Keine Einwände	12.04.2021
<b>Öffentlichkeit</b>			
	Bürger 1, Rechtsanwalt in Vertretung	Einwände	12.04.2021

**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
4	Autobahndirektion	Keine Stellungnahme	
7	Bayerischer Bauernverband	Keine Stellungnahme	
9	Vermessungsamt Dachau	Keine Stellungnahme	
10	Bund Naturschutz	Keine Stellungnahme	
11	Landesbund für Vogelschutz	Keine Stellungnahme	

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 14.06.2021

Öffentlicher Teil

12	Kreisheimatpfleger	Keine Stellungnahme	
13	Telekom	Keine Einwände	19.05.2021
14	Landesamt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme	
15	Deutsche Bahn AG	Keine Stellungnahme	
17	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach	Keine Einwände	01.04.2021
18	Evangelische Kirche	Keine Stellungnahme	
19	Katholische Kirche	Keine Einwände	31.03.2021
20	Industrie und Handelskammer	Keine Einwände	24.03.2021
23	Amt für ländliche Entwicklung	Keine Stellungnahme	
24	Gemeinde Odelzhausen	Keine Stellungnahme	
25	Gemeinde Schwabhausen	Keine Einwände	26.03.2021
26	Gemeinde Erdweg	Keine Einwände	17.03.2021
27	Gemeinde Maisach	Keine Stellungnahme	
28	Gemeinde Bergkirchen	Keine Einwände	26.03.2021
29	Gemeinde Egenhofen	Keine Einwände	12.04.2021

## Beschluss:

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

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2.1.1 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 23.03.2021

### Sachverhalt:

#### Inhalt:

1. Wir empfehlen dringend zu überprüfen, ob das Verfahren nach § 13 b BauGB im vorliegenden Fall einschlägig ist. Dies ist kritisch zu sehen, weil die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erst im Jahr 2020 erfolgt ist.

Gem. § 13 b S.2 HS.1 BauGB kann das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Satz 1 nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden. Förmliche Einleitung bedeutet nach hier vertretener Auffassung neben der Aufstellung des Aufstellungsbeschlusses auch seine Bekanntmachung. Für diese Auslegung spricht der Vergleich mit dem Wortlaut des § 13 b S.2 HS. 2 BauGB. Der Gesetzgeber spricht hier von Satzungsbeschluss. Das deutet darauf hin, dass der Gesetzgeber ausdrücklich differenzieren wollte zwischen Beschluss und förmlicher Einleitung.

Unter Anwendung dieser Maßstäbe wird hier das Verfahren als nicht einschlägig erachtet, weil die gesetzlichen Voraussetzungen nicht vorliegen. Zwar wurde der Aufstellungsbeschluss noch am 16.12.2019 gefasst. Dessen Bekanntmachung erfolgte aber erst im November 2020.

Angesichts der noch nicht abgeschlossenen Novellierung des BauGB wird empfohlen, stattdessen das Regelverfahren durchzuführen.

2. Bei Durchführung des Regelverfahrens bedarf es auch einer Änderung des Flächennutzungsplanes, da die Planung auch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 S.1 BauGB genügen muss.

3. Es wird empfohlen dem Bebauungsplan eine Präambel anzufügen.
4. Es wird empfohlen bei den jeweiligen Festsetzungen die Rechtsgrundlage zu benennen.
5. Es wird empfohlen in 3.1 eine klarere, eindeutig regelnde Formulierung zu treffen (ohne z.B.), da laut Planzeichnung die Grundfläche jedes Wohngebäudes 140 m<sup>2</sup> beträgt.
6. Es wird empfohlen zu überprüfen, ob die Festsetzung 3.1.1 von einer Rechtsgrundlage gedeckt ist. Ob (§ 9 Abs.1 Nr.1 Var.2 i.V.m.) § 16 Abs.5 BauNVO die Rechtsgrundlage für die getroffene Festsetzung ist, begegnet Zweifeln.  
Teile von baulichen Anlagen sind sowohl übereinander liegende Teile wie Geschosse und Ebenen, als auch nebeneinander liegende wie Anbauten und Gebäudeflügel (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 16 BauNVO, Rn.44).  
Unter diese Definition und unter Zusammenschau mit der beispielhaften Aufzählung von Teilen baulicher Anlagen, lassen sich Außentreppe, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen nicht subsumieren. Allenfalls Wintergärten wären noch als hiervon umfasst anzusehen. Für diese Auslegung des Begriffs „Teile baulicher Anlagen“ spricht auch der Vergleich mit einem anderen von der BauNVO verwendeten Begriff: Den des Gebäudeteils. Unter diesen Begriff sind beispielsweise Balkone sehr wohl zu subsumieren.  
Wenn das gleiche Gesetz aber zwei unterschiedliche Begriffe verwendet, deutet dies auf eine Abweichung des Inhalts / der zugrundeliegenden Definition hin.  
Im Sinne der Rechtssicherheit wird deswegen empfohlen zu überdenken, ob das mit dieser Festsetzung bezweckte Ziel nicht auch anderweitig erreicht werden kann.
7. Die Regelung unter 3.6 sollte als eigene Nummer gefasst werden, da sie ihre Rechtsgrundlage in § 9 Abs.1 Nr.16 c BauGB findet.
8. Es wird empfohlen die Festsetzung 3.7 nicht unter „Maß der baulichen Nutzung“ zu treffen, sondern als eigenständige Nummer. Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung findet sich in § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB
9. Es wird empfohlen zu überprüfen, ob in 5.2. als Bezugspunkt wirklich die natürliche Geländeoberfläche gewählt werden soll. Dies ist im Hinblick auf § 18 Abs.1 BauNVO kritisch zu beurteilen, da die natürliche Geländeoberfläche nicht schon alleine gegen Veränderungen gesichert ist.

## Rechtsgrundlagen

§ 13 b S.2 BauGB; §16 Abs.5 BauNVO; § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

## Abwägungsvorschlag:

Zu 1 (Verfahrenswahl): Der Einwendung wird gefolgt und zu einem Regelverfahren gewechselt. Die bereits erfolgte öffentliche Auslegung vom 12.03.2021 bis einschließlich 12.04.2021 wird als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet. Im nächsten Schritt wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht wird Bestandteil der Planunterlagen, Ausgleichsflächen werden festgesetzt.

Zu 2 (Entwicklungsgebot): Durch den Wechsel auf ein Regelverfahren wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes benötigt. Hierfür wird der für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Weiherweg“ notwendige Änderungsbereich in die derzeit bereits in Aufstellung befindliche 30. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Zu 3 (Präambel): Der Bebauungsplan enthält eine Präambel. Diese befindet sich oben auf Seite 4 und führt die Bauleitplanungen auf, die der gegenständliche Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches ersetzt.

Zu 4 (Rechtsgrundlagen): Die Titelseite der Satzung enthält einen Verweis auf die Rechtsgrundlagen. Weitere Erläuterungen sind Bestandteil der Begründung; diese werden noch ergänzt. Eine Zuordnung der verschiedenen Rechtsgrundlagen zu jeder einzelnen Festsetzung wird als nicht notwendig erachtet.

Zu 5: Der Einwendung wird gefolgt. Die Worte „z.B. 140 m<sup>2</sup>“ werden gestrichen.

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 6

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 14.06.2021

Öffentlicher Teil

Zu 6 (Teile baulicher Anlagen): Der § 16 Abs. 5 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, das Maß der baulichen Nutzung für „Teile baulicher Anlagen“ unterschiedlich festzusetzen. Diese Regelung beruht auf § 9 Abs. 3 BauGB, wonach Festsetzungen für übereinander liegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden können (vgl. Fickert/ Fieseler § 16 Abs. 5 BauNVO, Rn 56). Teile baulicher Anlagen sind sowohl übereinander liegende Teile wie Geschosse, Ebenen, Dachflächen als auch nebeneinander liegende Teile wie Gebäudeflügel und Anbauten (vgl. Fickert/ Fieseler § 29 Abs. 5 BauNVO, Rn 60).

Aus dieser beispielhaften Aufzählung allein lässt sich jedoch nicht ableiten, dass nicht auch eine Differenzierung der in der gegenständlichen Satzung genannten Teile bauliche Anlagen (Außentreppe, Vordächer, Balkone, Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen) vorgenommen werden kann. Dies gilt umso mehr, als dass „sonstige Teile“ baulicher Anlagen für die gesonderte Festsetzung aufgeführt werden.

Der Begriff der baulichen Anlage ist ein bundesrechtlicher Rechtsbegriff. Er setzt sich zusammen aus „*einem verhältnismäßig weiten Begriff des Bauens und einem eingeschränkten Merkmal (möglicher bodenrechtlicher Relevanz)*“ aus (BVerwG, 31.08.1973, IV C 33.71; vgl. auch Jäde/ Dirnberger § 29 BauGB, Rn 10). Das Bauen definiert das BVerwG als das „*Schaffen von Anlagen [...], die in einer auf Dauer gedachten Weise künstlich mit dem Erdboden verbunden sind.*“ (vgl. Jäde/ Dirnberger § 29 BauGB, Rn 11). Dies trifft auf alle der genannten Teile baulichen Anlagen (Außentreppe, Vordächer, Balkone, Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen) zu.

Der Begriff des Gebäudeteils umfasst nach Fickert/ Fieseler (§ 23 BauNVO, Rn 13) sowohl Bauteile (z.B. Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Antrittsstufen, Abfallrohre, Dachvorsprünge...) als auch sonstige Gebäudeteile und Vorbauten wie Erker und Balkone. Er bezieht sich im § 23 BauNVO auf das geringfügige Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen. Zwar werden in diesem Zusammenhang beispielhaft auch Balkone genannt, nicht jedoch z.B. Terrassen. Es stellt sich daher die Frage wie genau und mit welcher städtebaulichen Relevanz die Begrifflichkeiten „Gebäudeteil“ und „Teile baulicher Anlagen“ voneinander unterschieden werden müssen. Darüber hinaus handelt es sich auch bei einem Gebäude um eine bauliche Anlage.

Ziel des § 16 Abs. 5 BauNVO ist es, dem Satzungsgeber durch horizontale und vertikale Gliederung zu ermöglichen, auf städtebauliche Anforderungen flexibel zu antworten und für eine städtebaulich sinnvolle Abwechslung zu sorgen (vgl. Rixner/ Biedermann/ Steger, § 16 Abs. 5 BauNVO, Rn 22). Im vorliegenden Fall werden durch die Differenzierung eine zu hohe Versiegelung und übermäßige Kubaturen der Hauptgebäude vermieden. Dies dient insbesondere auch dem Bodenschutz.

Zu 7: Der Einwendung wird gefolgt. Um auch in der Satzung eindeutig klarzustellen, dass es sich um eine Maßnahme zum Schutz vor Starkregen handelt, wird die Regelung unter Ziffer A 11 (neu) „Schutz vor Starkregen“ neu gefasst. Die Begründung, die bereits Erläuterungen dazu enthält, wird unter Ziffer 5.6.3 um einen Hinweis auf die Rechtsgrundlage ergänzt.

Zu 8: Die Festsetzung zur Anzahl der Wohnungen erscheint an der bisher gewählten Stelle in der Satzung inhaltlich sinnvoll untergebracht und soll daher dort verbleiben.

Zu 9 (Bezug zur Geländeoberfläche): Das natürliche Gelände ist, in Form der Höhenlinien, der Planzeichnung zu entnehmen. Grundlage für die dargestellten Höhenlinien ist eine durchgeführte Vermessung.

Grundsätzlich gilt, dass weder zulässige noch unzulässige Aufschüttungen und Abgrabungen die Berechnung der Gebäudehöhen und Abstandsflächen verändern können. Dies kann höchstens dann hinterfragt werden, wenn sich die natürliche Geländeoberfläche bereits sehr lange in verändertem Zustand befindet.

Um den Sachverhalt klarzustellen, wird unter Ziffer A 5.2 der Hinweis „*Das natürliche Gelände ist der Planzeichnung zu entnehmen.*“ aufgenommen. Die Ziffer A 12.2 wird auf den Erdgeschoss-Rohfußboden bezogen, der über eine Höhenkote festgesetzt ist.

## **Beschluss:**

Den Einwendungen wird in Teilen entsprochen. Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß dem Abwägungsvorschlag:

Es wird auf ein Regelverfahren gewechselt. Das bedingt die Erstellung eines Umweltberichtes, die Änderung des Flächennutzungsplanes und das Erbringen von Ausgleichsflächen.

Die Begründung wird um Erläuterungen zu den Rechtsgrundlagen ergänzt.

In Ziffer A 3.1 werden die Worte „z.B. 140 m<sup>2</sup>“ gestrichen.

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 7

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 14.06.2021

Öffentlicher Teil

Die Festsetzung zum Schutz vor Starkregen wird unter Ziffer A 11 neu gefasst. Unter Ziffer 5.2 wird auf das natürliche Gelände verwiesen. Die Ziffer A 12.2 wird auf den Erdgeschoss-Rohfußboden bezogen.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

2.1.2 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 31.03.2021

**Sachverhalt:**

**Inhalt:**

**Stellungnahme von 31.03.2021:**

## 1. Straßenlärm:

Das geplante allg. Wohngebiet liegt westl. der St 2054. Nach Berechnungen der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Kottermair vom 23.02.2021 mit Nr. 7440.1 / 2021 – MZ ergeben sich durch den einwirkenden Verkehrslärm Pegel von 56 dB(A) tagsüber und 46 - 47 dB(A) nachts an den zugewandten Fassaden der Immissionsorte (IO) 1 und 2.

Aufgrund der nur geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 belässt die Gemeinde es bei einem Hinweis mit Empfehlung zum Lärmschutz. Aus fachlicher Sicht würden wir eine Übernahme dieses Hinweises in die Festsetzungen begrüßen, da nach DIN 18005 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Dies ist dann auch in der Begründung so zu vermerken. Ob als Festsetzung oder als Hinweis ist darin noch auf die Ziffer 5.9 der Begründung mit Vorgabe der Maßnahmen zu verweisen.

## 2. Geruch:

Zur Untersuchung der am Plangebiet aus den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen resultierenden Geruchssituation wurde von der Firma MTS eine Immissionsprognose mit Nr. K1208-21052-1 vom 08.02.2021 erstellt.

Diese untersucht zwei Szenarien: den Istzustand im Plangebiet sowie den Zustand nach von einem ortsansässigen Landwirt geplanten Erweiterungen seines Schaf-/ Schweine- bzw. Pferdestalls. Der Istzustand orientiert sich an den derzeit für die landwirtschaftlichen Betriebe vorliegenden baurechtlichen Genehmigungen.

In dieser Stellungnahme wird nur auf den Istzustand im Gutachten eingegangen, da zum Erweiterungszustand zwar ebenfalls Mängel anzumerken sind, diese aber aufgrund der für die Flurstücke des o.g. Landwirts erlassenen Veränderungssperre als derzeit nicht relevant betrachtet werden. Sollte dennoch eine Auflistung der Erweiterungsmängel erforderlich sein, können diese von uns vor Änderung des Istzustands im Gutachten auch direkt mit dem Gutachter abgeklärt werden.

*Istzustand:*

Dieser wird für das Flurstück Nr. 540 mit zwei gültigen Baugenehmigungen beschrieben. BV 949401... Scheune in Ferkelstall sowie BV 950552... Maststall für Lämmer. U.E. ist aber die vorher erteilte Genehmigung aus dem Jahr 1992, BV 0271/89, mit dazu zu berücksichtigen, wie auch das zum Gerichtsverfahren zu BV 960552 erstellte Gutachten aus dem Jahr 1998 (Dr. Dieter Wenzel, zu Az: M 11 K 97.714 vom 27.01.1998) feststellt. In der Baugenehmigung selbst sind keine konkreten Angaben zu den Tierzahlen enthalten.

Aus fachlicher Sicht ist im o.g. MTS - Gutachten Nachfolgendes anzupassen:

- Die Auflistung der Tierhaltungsbetriebe, die eine Vorbelastung darstellen könnten, ist um den Betrieb auf Fl.-Nr. 1 zu ergänzen, da dieser ebenfalls noch eine baurechtlich noch nicht umgenutzten Stall hat, der somit zu berücksichtigen ist.
- Im Text befindet sich auf S. 10, Ziffer 4.1, ein Verweis auf eine hier nicht vorhandene Biogasanlage, dieser Text ist zu korrigieren.
- Die Tierzahlen, die für den Istzustand verwendet wurden, sind an die im Gutachten von 1998 vorgelegten anzupassen. Diese sind:  
320 Mutterschafe, 448 Mastlämmer und Jungschafe, 6 Böcke (Maximalbelegung)  
320 Mutterschafe, 224 Mastlämmer und Jungschafe, 6 Böcke (Belegung im Jahresdurchschnitt)

Weiter wurden als GV-Zahlen für die Mastlämmer und Jungschafe u.E. zu niedrige GV Zahlen herangezogen. Für ein Mastlamm werden vom AK Immissionsschutz i.d. Landwirtschaft 0,06 GV berechnet, für ein Aufzuchtamm die hier verwendeten 0,05 GV – allerdings nur bis zur 26. Lebenswoche, danach sind 0,1 GV zu veranschlagen. Für die nicht berechneten Mutterschafe werden 0,15 GV, für die Böcke 0,22 GV veranschlagt.

- Im Gutachten wurde bei der Berücksichtigung der Emissionsquellen für den Ferkelstall nicht die damals genehmigte Scheune mit gefordertem Abluftkamin im Süden des Flurstücks berücksichtigt, sondern ein Teil des 1999 genehmigten Maschinen-Maststallgebäudes (s. Gutachten S. 13, Abb.3, Q 3). Diese Quelle ist richtigzustellen.

Diese Punkte sind in die Berechnungen des Istzustands im Gutachten einzuarbeiten.

### 3. DIN-Normen:

Der nachrichtliche Hinweis, wo die verwendeten DIN-Normen eingesehen werden können sollte noch ergänzt werden.

### 4. Begründung:

4.1 Aus fachlicher Sicht ist der Verweis auf unsere Stellungnahme zum Selacher Weg aus der Begründung zu streichen, da erstens ein Übertrag einer Geruchsprognose von einem Baugebiet auf ein anderes aufgrund der immer in Betracht zu ziehenden Windrichtung eigentlich nicht möglich ist und zweitens durch das vorliegende Gutachten eine genauere Betrachtung durchgeführt wurde. Ebenfalls regen wir an, die genaue Betrachtung des Erweiterungszustands zu kürzen, da die Planungen des Landwirts ja innerhalb des B-Planverfahrens für seine Flurstücke neu überlegt werden müssen, da diese bereits an Bestandsgebäuden zu zu hohen Geruchsbelastungen führen würden. Somit wären die Angaben zu den Erweiterungen nicht mehr korrekt. Ein Verweis auf diese Prüfungen im Gutachten und die Überschreitungen genügt u.E..

Wir regen an, stattdessen die Grafik zum überarbeiteten Istzustand in der Begründung aufzuführen.

4.2 Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

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

### **Stellungnahme vom 28.04.2021:**

### 5. Weitere Überprüfung Ist-Zustand

natürlich habe ich beim Durchsehen auch nochmal zwei Punkte gefunden, der zusätzlich auch für den Ist-Zustand nochmal überprüft werden sollten:

- Dies wäre die Prüfung, ob tatsächlich als repräsentatives Jahr für die Meteorologie das Jahr 1999 heranzuziehen ist - da war vor 22 Jahren! In anderen Geruchsgutachten werden deutlich "jüngere" Jahre als repräsentativ herangezogen.
- Weiter wird für den Betrieb der Fahrsilos nur eine zweistündige Dauer am Tag angesetzt (S. 14), die Anschnittflächen sind aus fachlicher Sicht jedoch durchgehend als ruhende Quelle zu berücksichtigen.

### 6. Erweiterungsplanung

*Zu BV 200762 Schweine Dobelweg:*

- Im Bauplan sind keine Schornsteine eingezeichnet. Auf Seite 12, Quellen, werden aber 2 Schornsteine als Quellen 1 und 2 auch für die Erweiterung berücksichtigt (siehe auch Abb. 4, Seite 13), mit dazugehörigen Ableitbedingungen auf Seite 14 (Woher stammen diese?).
- Q3 (Quelle 3) auf Seite 12 wird im Erweiterungszustand eine Flächenquelle, da dort auch Auslaufbuchten sind, derzeit noch nicht berücksichtigt.

*Zu BV 200255 bzw. BV 200757 Pferde Weiherweg:*

- Erweiterungsliste Seite 12 (Tabelle 3), nach BV 200757 sind 8 Pferde in Paddocks (statt 6 aufgeführten) geplant, die Eingangsdaten müssen verändert werden, somit sind auf der Quellenliste (Tabelle 4) die Quellen Q 4-6 als Flächenquellen anzusehen.
- Die weiteren 14 Pferde aus BV 200255 wurden mit der falschen Wert für GE/GVs berechnet, statt 10 wurde hier 3 verwendet. Ob der BV 200255 überhaupt noch mit zugrunde zu legen ist, ist aufgrund der geplanten Ablehnung des Bauantrags in eigener Zuständigkeit zu prüfen. Wenn ja, fehlt auch die Dungele, die im nördlichen Bereich des Flurstücks geplant war.
- Hierzu gehört auch die Frage nach Q 14, welche in Abb. 4, Seite 13, eine Form hat, die nicht in den Planunterlagen zu finden ist.

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 9

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 14.06.2021

Öffentlicher Teil

## Abwägungsvorschlag:

### Zu 1 (Straßenlärm):

Zwischenzeitlich konnte mit der Verkehrsbehörde im Landratsamt Dachau geklärt werden, dass das Ortsschild (nicht jedoch die Ortsdurchfahrtsgrenze) rund 30 bis 40 m nach Süden versetzt wird. Das Ortsschild wird sich zukünftig an der Südgrenze des Baugebietes „Badfeld“ befinden. Ab diesem Punkt gilt dann eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h, wodurch sich die Lärmbelastung reduziert.

Durch die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), aber Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sind keine weitergehenden Festsetzungen zu treffen. Der Passus zum Verkehrslärm in der Begründung reicht somit aus.

Durch die geplante Verlegung des Ortschaftes nach Süden und der damit einhergehenden Geschwindigkeitsreduzierung wird sich auch die Lärmsituation am Planungsgebiet verbessern, so dass die Orientierungswerte an den beiden südlichen Gebäuden (Immissionsorte IO 1 und IO 2) nicht mehr bzw. nur noch marginal überschritten sind.

Die Erläuterungen zum Immissionsschutz unter Ziffer 5.9 der Begründung werden angepasst.

Zu 2 (Geruch): Die vorgeschlagenen Anpassungen des Gutachtens werden vorgenommen.

Zu 3 (DIN-Normen): In den Festsetzungen wird kein Bezug zu DIN-Normen genommen, daher ist kein Verweis notwendig.

Zu 4.1 (Begründung): Dem Einwand wird gefolgt und der Verweis auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde gestrichen.

Die Erläuterungen zu Emissionen und Immissionen werden angepasst. Die Erläuterungen zum Erweiterungszustand werden gekürzt. Die Grafik zum überarbeiteten Istzustand wird in der Begründung aufgenommen.

Zu 4.2 (Begründung): Der empfohlene Hinweis wird unter Ziffer 4.3.1 der Begründung aufgenommen.

Zu 5: (Weitere Prüfung Ist-Zustand): Die vorgeschlagenen Anpassungen des Gutachtens werden vorgenommen. Für die Meteorologie werden die Daten aus dem Jahr 2016 verwendet.

Zu 6 (Erweiterungsplanung): Für die Erweiterungsmöglichkeiten wird ohne Kamine gerechnet. Für den IST-Zustand wird für den Schweinestall auf der Flurnummer 545 weiterhin eine Entlüftung über zwei Schornsteine angenommen. Die Kamine waren bei der Ortseinsicht einsehbar und können im Luftbild (z.B. BayernAtlas) identifiziert werden. Die Entlüftung von Schweineställen über geführte Kamine ist gängige Praxis und entspricht dem Stand der Technik. Das Gutachten wird auf Seite 17 um eine Erläuterung zu diesem Sachverhalt ergänzt.

Die übrigen vorgeschlagenen Anpassungen des Gutachtens werden vorgenommen.

## **Beschluss:**

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß dem Abwägungsvorschlag. Das Gutachten sowie die Ziffern 4.3.1 und 5.9 der Begründung werden angepasst.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2.1.3 Stellungnahme Kreisbrandinspektion Dachau, Schreiben vom 08.03.2021

### **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 Wirkungsbereich 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 m<sup>3</sup>/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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

### **Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2.1.4 Stellungnahme Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 22.03.2021

### **Sachverhalt:**

#### **Inhalt:**

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

#### **Vorhaben**

Die Gemeinde Sulzemoos beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 0,5 ha) befindet sich am südwestli-

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 11

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 14.06.2021

Öffentlicher Teil

chen Ortsrand von Einsbach, schließt unmittelbar an bebautes und dargestelltes Wohngebiet an und soll im Wesentlichen als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Das Gebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## Bewertung

Als Begründung für den Bedarf der vorliegenden Neuausweisung wird in den Planunterlagen lediglich lapidar darauf verwiesen, dass der Gemeinde im Ortsteil Einsbach keine Flächen zur Verfügung stünden. Um jedoch sicherzustellen, dass das Ziel der vorrangigen Innenentwicklung (LEP 3.2 (Z)) entsprechend beachtet sowie den Erfordernissen zum Flächensparen (LEP 3.1 (G), RP 14 B II G 1.2, RP 14 B II Z 2.2) ausreichend Rechnung getragen wurde, ergibt sich die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Bedarf einer Flächenneuanspruchnahme unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Hierzu sind die im gesamten Gemeindegebiet noch vorhandenen Reservflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete zu erfassen und dem berechneten Flächenbedarf gegenüberzustellen. Hierbei wären auch die weiteren, derzeit in unterschiedlichen Bauleitplanverfahren zur Ausweisung vorgesehenen Flächen mit einzubeziehen. Zu den Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen kann auf die Auslegungshilfe des StMWi verwiesen werden. Diese wurde an alle Gemeinden versandt und ist im Internet unter [https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/AH\\_Bedarfsnachweis.pdf](https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/AH_Bedarfsnachweis.pdf) veröffentlicht.

Zudem sollte in Hinsicht auf die Erfordernisse zum Flächensparen aufgrund der geplanten, relativ flächenintensiven Bebauung mit ausschließlich Einzelhäusern eingehend geprüft werden, ob nicht doch, entgegen der Ausführungen in der Begründung, verdichtete Siedlungsformen zugelassen werden könnten.

Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist gem. RP 14 B II Z 3.1 Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung. Daher bitten wir die Planunterlagen um entsprechende Aussagen hinsichtlich einer ÖPNV-Anbindung zu ergänzen.

## Ergebnis

Nur bei entsprechender Beachtung der genannten Punkte können die Planungen ggf. mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

## Hinweis

Wir möchten Sie bitten, bei Beteiligung der höheren Landesplanungsbehörde als Träger öffentlicher Belange (z.B. im Rahmen von Bauleitplanverfahren) per Email, zukünftig in jedem Fall unsere Funktions-Email-Adresse ([raumordnung.region10.14@reg-ob.bayern.de](mailto:raumordnung.region10.14@reg-ob.bayern.de)) zu verwenden. Damit kann auch bei geänderten Zuständigkeiten, Urlaub, Krankheit etc. sichergestellt werden, dass wir von dem entsprechenden Vorgang rechtzeitig Kenntnis erlangen.

## **Abwägungsvorschlag:**

Zur Flächenneuanspruchnahme: Ziffer 3.5 der Begründung wird um Angaben zu im gesamten Gemeindegebiet noch vorhandenen Reservflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete ergänzt. Die Reservflächen werden dem konkreten Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung gegenübergestellt. Ebenfalls Beachtung findet der durch derzeit in Aufstellung befindlichen Bauleitplanverfahren geschaffene Wohnraum.

Darüber hinaus hat die Gemeinde beim Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München eine Baurechtserhebung in Auftrag gegeben.

Zu verdichteten Siedlungsformen: Die Gemeinde ist sich den Erfordernissen des Flächensparens bewusst. Bereits vorliegende Anfragen nach Grundstücken beziehen sich bisher ausschließlich auf Einzel- und Doppelhäuser. Die Gemeinde will dieser Nachfrage entsprechen.

Dabei werden Interessenten auch andere Wohnformen angeboten. So sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wiedenzhausen Süd“ im Ortsteil Wiedenzhausen auch ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen vor. Es ist Absicht der Gemeinde, zuerst diese Wohnungen zu vergeben, bevor weitere Mehrfamilienhäuser geplant und errichtet werden.

Zur verkehrlichen Erreichbarkeit: Die verkehrliche Erreichbarkeit wird bereits unter Ziffer 4.2 „Erschließung“ der Begründung beschrieben. Dort finden sich Informationen zu den Buslinien, die den Teilort bedienen.

## **Beschluss:**

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß dem Abwägungsvorschlag. Ziffer 3.5 der Begründung wird um Ausführungen zu Reserveflächen und zum Flächenbedarf ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2.1.5 Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 30.03.2021

### **Sachverhalt:**

#### **Inhalt:**

#### **2.1 Grundsätzliche Stellungnahme**

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatl. Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

#### **2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen  
-keine -

#### **2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen**

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes  
Beim Staatl. Bauamt Freising bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

#### **2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

#### **Bauverbot**

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Im Bauleitplangebiet befinden sich straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenzen. Diese sind aus der Anlage ersichtlich. Die fehlenden straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß § 5 Abs. 4 FStrG bzw. Art. 4 BayStrWG (OD-E, OD-V) müssen in den Bauleitplan eingetragen werden.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatl. Bauamt Freising vorzunehmen.

#### **Erschließung**

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße von Abschnitt 550 Station 2,690 bis Abschnitt 550 Station 2,790 ein.

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 13

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 14.06.2021

Öffentlicher Teil

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs.1 und Art.19 Abs.1 BayStrWG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: "Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig."

## **Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen**

Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der Kreuzung bei Abschnitt 550 Station 2,685 der im Betreff genannten Straße zu rechnen.

Es besteht Einverständnis, wenn die Linksabbiegespur entsprechend der Entwicklung der verkehrlichen Verhältnisse nachträglich errichtet wird. Die Kostentragungspflicht der Kommune nach § 12 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 32 Abs. 1 BayStrWG bleibt hiervon unberührt. Die Kostentragungspflicht für die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungsmehrkosten gemäß § 13 Abs. 3 FStrG bzw. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG bleibt ebenfalls erhalten.

Über die Änderung der Kreuzung / Einmündung hat die Kommune **vor** Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes beim Straßenbauamt den Abschluß einer Vereinbarung zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

## **Sichtflächen**

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAST 06 und der RAL).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen: "Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

## **2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

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

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV)

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatl. Bauamt Freising gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatl. Bauamt Freising zu übersenden.

## **Abwägungsvorschlag:**

Zum Bauverbot: Die Ortsdurchfahrtsgrenze (bereits dargestellt) liegt südlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Weiherweg“. Daher wird auf eine Darstellung der Anbauverbotszone verzichtet.

Zur Erschließung: Es ist keine Erschließung der Einzelgrundstücke von der Staatsstraße aus vorgesehen.

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 14

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 14.06.2021

Öffentlicher Teil

Zur Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt ist der Hinweis allgemeiner Natur. Bei den geplanten 5 Einzelhausgrundstücken (max. 2 Wohnungen) besteht derzeit nicht die Notwendigkeit zur Errichtung einer Linksabbiegerspur.

Zu den Sichtflächen und den sonstigen fachlichen Informationen: Die Sichtfelder werden als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt und der vorgeschlagene Erläuterungstext unter Ziffer B7 der Satzung aufgenommen.

## Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß dem Abwägungsvorschlag. Die freizuhaltenden Sichtfelder werden als nachrichtliche Übernahmen in die Planzeichnung aufgenommen. Ziffer B7 der Satzung wird um die vorgeschlagenen Erläuterungen ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2.1.6 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 24.03.2021

### Sachverhalt:

#### Inhalt:

Zum oben genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

#### 1. Niederschlagswasserbeseitigung

Der natürliche Wasserhaushalt ist durch den Bebauungsplan zu erhalten. Flächen die zur Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers notwendig sind, sind im Bebauungsplan zu sichern.

Dazu ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung ist zu ermitteln, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist und damit die im Bebauungsplan gemachten Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung erfüllt werden können.

#### 2. Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Jedoch ist anzunehmen, dass oberflächennah Grund-/ Schichtwasser auftritt. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden.

Vorschlag für Hinweis zum Plan:

**„Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als X m (Anpassung an Ergebnis der Baugrunderkundung) unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“**

#### 3. Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 15

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 14.06.2021

Öffentlicher Teil

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

## **Abwägungsvorschlag:**

Zu 1 und 2 (Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser): Die Gemeinde hat die Crystal Geotechnik GmbH mit einem Baugrundgutachten für das rund 60 m entfernte Plangebiet „Badfeld“ (Fl.Nr. 155/6) beauftragt. Für das Gutachten in der Fassung vom 07.06.2021 wurden im Mai 2021 drei Bohrungen vorgenommen. Unter dem teils angedeckten, sandig-schluffigen Oberboden wurden tertiäre Sande sowie im Tieferen teils tertiäre Tone und Schluffe erkundet. Es ist anzunehmen, dass die Bodenverhältnisse im Plangebiet „Am Weiherweg“ ähnlich sind.

Im Rahmen des Gutachtens wurde Grundwasser bis in eine Tiefe von 4,2 m unter der Geländeoberkante (GOK) nicht erkundet. Es ist erst in größeren Tiefen zu erwarten. Allerdings wurde Schichtwasser in Tiefen von 1,3 m bzw. 3,0 m unter GOK, jeweils oberhalb der tertiären Tone und Schluffe (Stauer) festgestellt. Eine Versickerung ist dort vermutlich eingeschränkt möglich, insofern ausgeschlossen wird, dass die bestehende bzw. geplante Bebauung hangabwärts dadurch ungünstig beeinflusst wird. Es ist anzunehmen, dass die Grund- und Schichtwasserverhältnisse im Plangebiet „Am Weiherweg“ ähnlich sind.

Es werden eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers/ der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung empfohlen. Entsprechende Vorkehrungen und weitergehende Erkundungen des Baugrundes obliegen den Bauherr\*innen. Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Dachau zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Um eventuelle Schäden aufgrund von Spitzenregenereignissen zu verhindern, sind Versickerungsanlagen mit einem Notüberlauf auf den öffentlichen Kanal anzuschließen, auch wenn der Boden weitgehend versickerungsfähig sein sollte. Die Gemeinde beabsichtigt, das neue Baugebiet im Trennsystem zu entwässern.

Die Begründung wird unter den Ziffern 4.4 und 4.5 um Informationen zum Sachverhalt ergänzt.

Zu 3 (Bodenschutz): Aufgrund des Verfahrenswechsel wird ein Umweltbericht erstellt, in dem die Belange des Schutzgutes „Boden“ genau aufgenommen werden.

Die Hinweise zum überschüssigen Bodenmaterial werden zur Kenntnis genommen. Der Umgang damit soll den jeweiligen Grundstückseigentümern überlassen werden, die sich an die rechtlichen und technischen Anforderungen halten müssen.

## **Beschluss:**

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß dem Abwägungsvorschlag.  
Die Begründung wird unter den Ziffern 4.4 und 4.5 ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2.1.7 Stellungnahme Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 07.04.2021

### **Sachverhalt:**

#### **Inhalt:**

Die Gemeinde Sulzemoos beabsichtigt mit dem o. g. Vorhaben die Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das soll in einem Plangebiet mit insgesamt 0,5 ha am südwestlichen Ortsrand von Einsbach geschehen. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bebautes Wohngebiet an und soll im wesentlichen Wohnbauflächen ausweisen.

Aus regionalplanerischer Sicht werden keine Bedenken geltend gemacht. Die Gemeinde trägt mit der Planung dazu bei, einen dringenden Bedarf an Wohnraum in der gesamten Region München, auch im

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 16

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 14.06.2021

Öffentlicher Teil

Landkreis Dachau zu decken. Nach den Bevölkerungsprognosen des Freistaats Bayern wächst die Einwohnerzahl der Region München bis 2039 stärker als im Landesdurchschnitt an (um knapp 250.000 Einwohner). Allein im Landkreis Dachau kommen demnach 16.700 Einwohner hinzu. Angesichts des derzeit dramatischen Mangels an Wohnraum in der gesamten Region München kann für den Bedarf auch nicht nur auf eine einzelne Gemeinde abgestellt werden. Das ließe die Mobilitätmöglichkeiten der Menschen außer Acht.

## **Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

2.1.8 Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 12.04.2021

## **Sachverhalt:**

### **Inhalt:**

Das AELF Fürstenfeldbruck teilt mit, dass mit dem o.g. Bebauungsplan grundsätzlich Einverständnis besteht.

Da sich in unmittelbarer Umgebung landwirtschaftliche Betriebe (Tierhaltung) befinden, ist zwingend die betriebliche Weiterentwicklung dieser Betriebe zu berücksichtigen bzw. zu gewährleisten. Durch den Bebauungsplan dürfen der landwirtschaftlichen Betriebsweise keine Nachteile entstehen.

Da an das Baugebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, schlagen wir vor, sinngemäß folgende Hinweise, z.B. in den textlichen Festsetzungen, aufzunehmen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden:

„Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlichen ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22 Uhr zu dulden.“

## **Abwägungsvorschlag:**

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen und ihre betrieblichen Belange werden von der Gemeinde berücksichtigt (vgl. Ziffer 4.3 der Begründung und Anlage 2 zum Bebauungsplan). Unter den Hinweisen (vgl. C 16) befindet sich bereits ein Hinweis auf mögliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch naheliegende landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzflächen.

## **Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2.1.9 Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 12.04.2021

### **Sachverhalt:**

### **Inhalt:**

Im Rahmen des o.a. Aufstellungsverfahrens der o.g. beiden Bebauungspläne mit Flächennutzungsplanänderung plant die Gemeinde Sulzemoos am südlichen Ortsrand des Ortsteils Einsbach, einmal westlich an bebaute Gebiete am Weiherweg und einmal östlich der Brucker Straße (ST 2054) südlich an die Gartenstraße und Bebauung im Außenbereich nach § 35 BauBG anschließend jeweils zwei Wohnbaugebiete nach § 4 BauNVO zu realisieren. Es liegen zwei gutachterliche Beurteilungen zu auf die o.g. Plangebiete einwirkende Verkehrslärmemissionen (nahe Staatsstraße) sowie Geruchsbelastungen durch mehrere landwirtschaftlichen Betriebe vor.

Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Seelacher Weg, Nr. 2“ wurde etwas weiter nördlich durch Ortsabrundung ähnliche Pläne verfolgt. Die hier vorgebrachte Stellungnahme von Februar 2020 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens im vergangenen Jahr hat daher analog für die vorliegenden Bauflächen auf beiden Seiten der Brucker Straße zu gelten; diese sei im Folgenden zu diesem Zweck noch einmal zitiert. „Aus Sicht der Handwerkskammer für München und Oberbayern ist der angestrebten kleinräumigen Ortsabrundung (...) prinzipiell nichts entgegenzusetzen, solange bestehende gewerblichen 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 betriebstypsicher 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 eine an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten ist.“

Die Aufnahme der Festsetzungen Nr. 17 zum Bebauungsplan „Am Weiherweg“ (bzw. Nr. 16 beim Bebauungsplan „Badfeld“) und 3.6. in den Planentwürfen ist in diesem Zusammenhang positiv herauszustellen.

### **Abwägungsvorschlag:**

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen und ihre betrieblichen Belange werden von der Gemeinde berücksichtigt (vgl. Ziffer 4.3 der Begründung und Anlage 2 zum Bebauungsplan).

Innerhalb des geplanten Wohngebietes „Am Weiherweg“ wird auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnnutzungen ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die Ansiedelung neuer kleiner und mittelständischer Handwerksbetriebe befinden sich an anderer Stelle im Gemeindegebiet geeigneter Standorte.

Die Begründung enthält Erläuterungen zum Boden sowie zum Grund-/ Schichtwasser (vgl. Ziffern 4.4 und 4.5 der Begründung). Die Begründung wird unter Ziffer 4.5 um eine Empfehlung zur wasserdichten und auftriebssicheren Errichtung von Kellern und Grundstücksentwässerungsanlagen ergänzt. Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherr\*innen.



# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 19

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 14.06.2021

Öffentlicher Teil

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.

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

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

## **Abwägungsvorschlag:**

Die bestehenden Kabel und der Schutzzonenbereich liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Am Weiherweg. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei Ausführungsplanung berücksichtigt.

## **Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2.1.11 Stellungnahme Bürger 1, Schreiben vom 12.04.2021

### **Sachverhalt:**

#### **Inhalt:**

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

- Anlage -

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 TF, 548/3 TF, 548/4 TF und 548/5 TF, Gemarkung Einsbach, beschlossen.

Mit dieser Planung wurde der Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Die Gemeinde will den Bebauungsplan „im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB unter Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB“ aufstellen.

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Weiherweg“ in Einsbach in der Fassung vom 01.03.2021 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Die Auslegung wurde für den Zeitraum vom 12.03.2021 bis einschließlich 12.04.2021 bestimmt.

- Anlage E 1 -

Wir erheben gegen diesen Bebauungsplan namens und im Auftrag unseres Mandanten

# Gemeinde Sulzemoos

## Einwendungen:

- I. Die Gemeinde macht im vorliegenden Verfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen öffentliche (einmalige) Auslegung zeitgleich bekannt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der Ortsrand des Ortsteiles nördlich des Weiherwegs deutlich nach außen gerückt. Hierdurch rücken die Bebauung eines allgemeinen Wohngebietes bzw. die dort vorgesehenen Bauräume auf eine räumliche Distanz von wenigen Metern an die landwirtschaftlich genutzten Betriebsflächen unseres Mandanten heran. Die Bauräume auf den Baugrundstücken sind dabei nachgerade maximiert in den Westen der jeweiligen Grundstücksflächen gerückt.

Immissionsschutzfachliche Festsetzungsinhalte weist der Bebauungsplan dies betreffend gleichwohl nicht auf. Er enthält lediglich in Ziff. 9 auf S. 6 der textlichen Inhalte eine Regelung zu Luftwärmepumpen. Er enthält auf Seite 8 und C 7 „Empfehlungen“ zu Schallschutzmaßnahmen in östlicher Richtung zur Staatsstraße sowie auf Seite 9 unter C 16 den lapidaren Hinweis, dass von landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen ausgehen könnten.

- II. Im unmittelbaren Nachbereich zu dieser Planung grenzen die Hofstellen unseres Mandanten an. Es handelt sich hierbei 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 dem ....hof (*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

Bauvoranträge 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 Sauferkeln. 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,

# Gemeinde Sulzemoos

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 des ....hofes (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 Miller-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 befindet. Die bestehenden Siedlungsflächen werden dem gegenüber durch die baurechtlichen Vorhaben unsere 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 E 2 -

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 E 3 -

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

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 nichts anderes als eine Nutzung im Sinne eines Reinen Wohngebiets beabsichtigt ist. Dies wird auch aus Ziff. A 2.1 ersichtlich, in deren Rahmen die wesentlichen allgemein zulässigen und ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen werden, weiter aus dem Begründungsentwurf, der sowohl in Ziff. 1 als auch im Ziff. 2 deutlich macht, dass die Gemeinde vorliegend auf Wunsch privater Dritter Wohnbebauung zulassen will. Dieser Etikettenschwindel mag den Voraussetzungen des § 13 b BauGB geschuldet sein und soll mutmaßlich die insoweit in der Rechtsprechung diskutierten Fragestellungen mit dem konkret gewählten Verfahrenstypus umgehen, vermag jedoch an der fehlenden Erforderlichkeit nichts zu ändern.

Die Ausführungen der Planbegründung hinsichtlich der künftigen Nutzungen und der dargelegten Motivation für die Bauleitplanung können nicht überzeugen. Die Gemeinde lasst etwa in Ziff. 3.5 der Planbegründung ausführen, dass die im Ortsteil Einsbach noch vorhandenen Baulücken sich in Privatbesitz befänden und für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stünden, deswegen müsse auf Außenbereichsflächen zugegriffen werden. Allerdings ist im Planungsumgriff die Situation nicht anders beschaffen, auch diese Flächen scheinen offenbar

alleine im Privatbesitz zu stehen und können damit einer Nutzung durch breitere Bevölkerungsschichten nicht zur Verfügung gestellt werden.

Im Ergebnis handelt es sich also vorliegend auch um eine Gefälligkeitsplanung der Gemeinde für konkrete Einzeleigentümer, was wiederum gegen die Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB spricht.

2. Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes verkennt grundlegend die im unmittelbaren räumlichen Nahbereich westlich angrenzenden Hofstellen unseres Mandanten sowie das von ihm südlich 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 folgende abwägungsbeachtlichen Belange zur Kenntnis zu nehmen und 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 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 Ansät-

ze aus unterschiedlichsten Richtungen mit konfligierenden Nutzungsentwicklungen bedrängt werden, wie konkret den Baugebieten „Am Seelacher 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 wirkenden Bebauungsplänen: OVG Lüneburg, Urteil vom 13.09.2011, Az. 1 KN 56/08).

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

Die Gemeinde hat spätestens seitdem durch sie selbst angeführten Bauleitplanungsvorgang „Am Seelacher Weg“ umfassend Kenntnis von den betrieblichen Belangen des Einwendungsführers. Hierzu verweisen wir nochmals explizit auf die der Gemeinde dazu vorliegenden Einwendungen unseres Mandanten. Seit der jeweiligen Befassung der Gemeinde mit den voranstehend aufgeführten Bauvorhaben des Einwendungsführers kennt die Gemeinde auch 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 nur am Rande bemerkt 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 Am Seelacher Weg - 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 existenzgefährden-

de Wirkung auf die ausgeübten landwirtschaftlichen Betätigungen des Einwendungsführers.

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 als Anlage E 3 vorgelegten Stellungnahme des Büros Müller-BBM vom 26.03.2021 unschwer ergibt.

Insoweit hat sich die Gemeinde auch schlicht und ergreifend keinerlei zureichendes Abwägungsmaterial beschafft und beabsichtigt gleichwohl, im Verfahren nach § 13 b BauGB nach einmaliger öffentlicher 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 dem ...hof (Fl.Nr.553, Hinweis der Verwaltung).

## **Abwägungsvorschlag:**

**Zu I.:** *Der Einwender führt in seiner Stellungnahme an, dass die Gemeinde den Bebauungsplan nur einmal öffentlich auslegt. Der Ortsrand würde durch den Bebauungsplan „Am Weiherweg“ deutlich nach außen gerückt, die Bauräume maximal nach Westen gerückt und auf wenige Meter an die landwirtschaftlichen Betriebsflächen des Einwenders heran. Darüber hinaus enthielte der Bebauungsplan keine immissionsschutzfachlichen Festsetzungsinhalte.*

Die Gemeinde wechselt vom beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB auf ein Regelverfahren. Der Änderungsbereich wird in die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Es wird ein Umweltbericht ausgearbeitet und ein Ausgleich erbracht. Die Planung wird ein zweites Mal öffentlich ausgelegt.

Den übrigen Einwänden wird widersprochen. Der Betrieb auf Flurnummer 553 (Pferdehaltung) ist ca. 80 m und der Betrieb auf Fl.Nr. 540 (Schaf-/ Schweinehaltung) ca. 350 m entfernt. Der Ortsrand wird an dieser Stelle lediglich um eine Reihe an Grundstücksparzellen sowie die dafür notwendige Erschließungsstraße nach außen gerückt. Die Lage der Erschließungsstraße im Osten bedingt die Lage der Parzellen – und damit der Baugrenzen – im Westen. Diese werden jedoch nicht maximal nach außen gerückt, sondern der neue Ortsrand wird durch eine Eingrünung begrenzt.

Die Begründung des Bebauungsplanes und die durch die MTS GmbH durchgeführte Immissionsprognose (Anlage 2 zum Bebauungsplan) befassen sich ausführlich mit den immissionsschutzfachlichen Belangen. Auf dieser Grundlage kommt die Gemeinde zu dem Schluss, dass immissionsschutzfachliche Festsetzungen (z.B. fensterunabhängige Belüftung mit Frischluftansaugung) nicht notwendig sind.

**Zu II. 1 (Hof auf Fl.-Nr. 553):** *Der Einwender verweist in seiner Stellungnahme auf zwei Vorbescheidsanträge und merkt an, dass auf dem Hof Fl.-Nr. 553 seit jeher Rinder- und später Pferdehaltung betrieben wird, der Hof sich im Ausbau befindet und die Zahl der Pensionspferde aufgestockt werden soll.*

Der Gemeinde liegt ein Bescheid des Landratsamtes vom 05.08.2016 vor. Demnach besteht auf dem Hof Fl.-Nr. 553 Wohnnutzung und wurde zudem ein Umbau mit 3 weiteren Wohnungen genehmigt. Zwar erwägt der Eigentümer auch die Erweiterung der Pferdehaltung, allerdings lässt der entsprechende Bescheid des Landratsamtes eine Erweiterung bzw. die Errichtung weiterer landwirtschaftlicher Gebäude nur dann zu, wenn die Wohnnutzung aufgegeben 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 bei einer Ortsbegehung im Sommer 2019 noch lief

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 25

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 14.06.2021

Öffentlicher Teil

und es auch keine Anzeichen eines Rückbaus gab, konnte die Gemeinde nicht damit rechnen, dass eine Wiederaufnahme der Landwirtschaft geplant sei.

Dennoch wurde eine 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 von 6 auf 8 Pferde angenommen, entsprechend dem Bauantrag BV200757. Auf Grundlage einer Stellungnahme des AELF geht die Gemeinde davon aus, dass eine Aufstockung von 6 auf 20 – 22 Pferde nicht genehmigungsfähig ist.

Im Eingabeplan der Bauvoranfrage BV200255 ist eine Dungstätte mit Jauchegrube erkennbar, 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.

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.

**Zu II. 2 (Hof Fl.Nr.540):** *Der Einwender benennt in seiner Stellungnahme eine Anzahl von 400 bis 450 Mastschweinen und 150 Saugferkeln, die er am Hof 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 20.05.2021 (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 9,3 und 12,2 % liegt. 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). 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 umge-

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 26

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 14.06.2021

Öffentlicher Teil

nutzen, Hofstellen ergibt. Rund um den Ortsteil grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an und auch der Bereich des Plangebietes „Am Weiherweg“ liegt im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, zwar angrenzend an bestehende Wohnbebauung, jedoch vorbelastet durch landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld.

Dort befinden sich sowohl der Hof auf Fl.Nr 540 (Schafhaltung, teilweise Schweinehaltung), der Hof auf Fl.-Nr. 553 (Pferdehaltung) 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 Weiherweg“ 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 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.

## Zur beantragten Erweiterung:

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**). 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 vom Hof auf Fl.Nr. 540 sowie vom Hof auf Fl.Nr. 553 ausgehenden Lärm beauftragt. Das IB Kottermair kommt zu folgender Beurteilung:

*Aus der Sicht des Lärmschutzes besteht für landwirtschaftliche 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 27

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 14.06.2021

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 (Fl.Nr. 540) (Gesamtschalleistungspegel  $L_{WA} = 100$  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 Vertreters des Einwendungsführers 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  $L_{WA} = 90$  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 II. 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 mit der Bauvoranfrage vom 01.03.2018 (BV180162) vor. Angaben über die konkret geplanten Tierzahlen liegen der Gemeinde erst seit Übermittlung des Gutachtens von Müller-BBM am 12.04.2021 als Anlage zu dieser Stellungnahme 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 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). 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 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 zudem verkehrlich und technisch kostenintensiv neu erschlossen werden muss.

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 zwischenzeitlich zurückgezogen, was dafür spricht, dass er de facto nur einen Standort für seine Schweinehaltung benötigt.

**Zu II. 4 (Gutachten und Stellungnahme Müller-BBM):** *Der Einwender wendet in seiner Stellungnahme ein, dass der Planumgriff für das Baugebiet „Am Weiherweg“ innerhalb des Einwirkbereiches der Geruchsauswirkungen und der schalltechnischen Vorgänge der Betriebserweiterungen liegt. Dagegen würden die bestehenden Siedlungsflächen durch die baurechtlichen Vorgaben nicht beeinträchtigt. Bezug genommen wird dabei auf das Gutachten von Müller-BBM in der Fassung vom 25.01.2021.*

Gemäß der Abbildung 33 der immissionsschutzfachlichen Bewertung des Büros Müller-BBM vom 25.01.2021 würde die Umsetzung aller drei Vorhaben (Erweiterung der Schweinehaltung auf Fl.Nr. 540, Erweiterung der Pferdehaltung auf Fl.Nr. 553, Neubau der Schweinehaltung auf Fl.Nr. 545) dazu führen, dass bereits im Bestand die Geruchsstundenhäufigkeiten pro Jahr überschritten werden. So ergeben sich in der Gartenstraße 2 (Fl.Nr. 155/2) am Hauptgebäude Geruchsstundenhäufigkeiten pro Jahr von 16 %. Entgegen der Behauptung werden also bereits die bestehenden Siedlungsflächen beeinträchtigt. Der Umsetzung aller drei Vorhaben stünde demnach die Bestandsbebauung entgegen. Die vom Büro Müller-BBM abgegebene kritische Bewertung in der Fassung vom 26.03.2021 zum Gutachten der Modern Testing Services (Germany) GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die darin enthaltenen Anmerkungen werden berücksichtigt und das Geruchsgutachten der MTS (Germany) GmbH angepasst. Folgende Punkte/ Anmerkungen werden nicht übernommen, was 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 wurden in der Revision des Gutachtens die Berechnung verschiedener Erweiterungsmöglichkeiten beauftragt.

**Zu III. 1:** *Der Einwender äußert in seiner Stellungnahme den Vorwurf, die Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Am Weiherweg“ wäre nicht erforderlich und es handele sich um einen Etikettenschwindel. Zudem handele es sich um eine Gefälligkeitsplanung für konkrete Einzeleigentümer. Die dargelegte Motivation für die Bauleitplanung könne nicht überzeugen.*

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 und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 (teilweise) und Nr. 3 BauNVO) zugelassen. In reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO sind diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Außerdem können ausnahmsweise Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. In reinen Wohngebieten sind diese unzulässig. Somit ist die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

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

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. Die Begründung wird unter Ziffer 3.5 um genaue Ausführungen zum Bedarf in der gesamten Gemeinde ergänzt. Dem werden die tatsächlich verfügbaren Flächen im gesamten Gemeindegebiet gegenübergestellt.

**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 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 noch deutlicher dargestellt und nachgewiesen. Auf Grund mangelnder Flächenreserven im Innenbereich verbleibt nur eine Neuanspruchnahme 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 für Fl.Nr. 540, woraus geschlossen werden kann, dass tatsächlich nur ein Standort notwendig ist. Ein Umsetzen aller vorgenannter Vorhaben zur Tierhaltung auf den Fl.Nr. 553, 540 und 545 ist nur 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. Die Gemeinde hält auch deswegen an der Planung fest.

**Zu III. 2b:** *Der Einwender weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Gemeinde seit dem Bebauungsplan „Am Seelacher Weg“ 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 erlassene Veränderungssperre sei in diesem Zusammenhang aus Gründen der Verzögerung und Verhinderung der Erweiterungsabsichten des Landwirtes erlassen worden.*

*Da der Einwendungsführer nur die genannten Flurstücke für seine betriebliche Erweiterung zur Verfügung stünden, hätten die Bauleitplanverfahren ein existenzgefährdende Wirkung.*

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 Bebauungsplan „Am Weiherweg“) 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 9,3 und 12,2 %. 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 wurden zusätzlich zur Erweiterung A der Tierbestand auf der Fl.Nr. 540 erhöht. Bei allen Erweiterungsszenarien lagen die Geruchsimmissionswerte bei höchstens 15,1 % (im Bereich des Plangebietes „Am Seelacher Weg, Nr. 2“). 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 vertraglich miteinander vereinbaren lassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Landwirtschaft Süd/ West“ mit der dazugehörigen Veränderungssperre dient nicht dem Ziel einer Verzögerungs- oder Verhinderungsplanung. 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

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 31

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 14.06.2021

Öffentlicher Teil

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.

## **Beschluss:**

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß dem Abwägungsvorschlag.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2.1.12 Weitere Änderungsvorschläge

### **Sachverhalt:**

- Unzulässigkeit von Zufahrten vom Weiherweg
- Beschriftung der Hochspannungsfreileitung
- Klarstellung, dass sich Ziffer A 8.3 auf das Hauptgebäude bezieht
- Bezug der Festsetzung A 12.2 (Abgrabungen/Aufschüttungen) auf den Erdgeschoss-Fertigfußboden und nicht auf das natürliche Gelände

### **Beschluss:**

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß den Änderungsvorschlägen.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2.2 Auslegungsbeschluss

### **Beschluss:**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit, und § 4 Abs. 1 BauGB, Beteiligung der Behörden, Kenntnis.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 14.06.2021.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 3 Informationen

### Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Kneidl informiert den Gemeinderat über folgende Themen:

- Der Vdk-Ortsverband Lauterbach erhält wie in den Jahren 2015 und 2018 für das Jahr 2021 einen Zuschuss in Höhe von 100,00 € für die Bewältigung seiner Arbeit.

Kein Beschluss erforderlich!

---

gez.  
Johannes Kneidl  
Erster Bürgermeister

---

gez.  
Csilla Keller-Theuermann  
Schriftführer