

# Gemeinde Sulzemoos



## **Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos vom 15.05.2023**

### **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 Wolfgang Huber Matthias Schlatterer Dr. Matthias Aßenmacher Dr. Annegret Braun Alexander Brunner Andreas Fieber Martin Fieber Christian Huber Rudolf Rupp Klaus Schäffler Michael Schmid jun. Martina Trout Andreas Wallner Markus Winter
<b>Es fehlen entschuldigt</b>	Elfriede Heinzinger Stefan Winter
	Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Sulzemoos somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.
<b>Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift</b>	Die letzte Sitzungsniederschrift vom 17.04.2023 wird ohne Einwand genehmigt.
	15 : 0

## 1 Windkraft in der Gemeinde Sulzemoos - Vorstellung und Abstimmung der Vorrangflächen zur Meldung an den Regionalen Planungsverband (Region 14)

### Sachverhalt:

Die Ausweisung von regionalen Vorranggebieten für Windenergie erfolgt durch den Planungsverband der Region 14. Die Rechtsgrundlage bezgl. der Zuständigkeit für die Ausweisung der Vorranggebiete Windenergie ist das Landesentwicklungsplan-Ziel Windenergie 6.2.2 Abs. 1 (LEP: derzeit Entwurfsstand, Beschluss erfolgt vermutlich im Mai 2023) in Verbindung mit § 3 WindBG (Windenergieflächenbedarfsgesetz).

Zuletzt hat sich der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbands am 20.09.2022 (Drucksache 14/22, siehe Anlage) mit Eckpunkten und Vorarbeiten zur Ausweisung der Vorranggebiete Windenergie beschäftigt. Mit Schreiben vom 17.10.2022 wurden die Kommunen und Landkreise gebeten, Hinweise für die konzeptionelle Erarbeitung regionaler Vorranggebiete für Windenergie auf Basis eigener bestehender Aktivitäten und Wünsche zu äußern.

Im Landkreis Dachau haben sich die Bürgermeister bereits am 26.9.2022 entschieden eine gemeinsame solidarische Planung zu beauftragen mit dem Ziel, mehr als 1,1 % der Landkreisfläche zu melden. Das Landschaftsplanerbüro Brugger aus Aichach wurde beauftragt, die Planungen auszuarbeiten. Es beteiligten sich die Stadt Dachau und alle Landkreisgemeinden außer den Gemeinden Pfaffenhofen a. d. Glonn und Odelzhausen, da hier die bereits bestehenden Flächen in die Landkreisbilanz eingebracht werden.

Im Rahmen der Rückmeldungen aus den Beiratssitzungen des Regionalen Planungsverbandes wurden dann verschiedene Szenarien betrachtet. Letztendlich wurde entschieden mit der Abstandsfläche 1.000 m zu den Wohngebieten und 800 m zum Außenbereich als gemeinsamen Vorschlag einzubringen.

Auf Landkreisebene werden zuerst die Mitglieder der Gemeinderatsgremien über die Ergebnisse der Planung informiert und dann die zu meldenden Flächen in öffentlichen Sitzungen aufgezeigt und beschlossen.

Dem Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos wurde die entsprechende Karte in der nichtöffentlichen Sitzung am 13.02.2023 aufgezeigt. Heute soll beschlossen werden, diese Flächen zur Festlegung als Vorrangflächen zu melden.

Nach der Aufstellung des Büros Bruggers vom 19.01.2023, kann im Rahmen der gemeinsamen solidarischen Aktion der Stadt Dachau und den Gemeinden im Landkreis Dachau eine Fläche von 948,4 ha (1,6 %) der Landkreisfläche – siehe beiliegende Flächenaufstellung - gemeldet werden. Dazu soll in allen beteiligten Kommunen ein gleichartiger Beschluss gefasst werden.

Die Daten für den Landkreis Dachau sollen digital der Reg. von Oberbayern (für den Regionalen Planungsverband Region 14) zur Verfügung gestellt werden. Bis Ende Mai 2024 müssen per Aufstellungsbeschluss im Planungsausschuss erste Schritte für die Erreichung der Flächenziele (WindBG) erbracht werden.

### Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zu den aktuellen Planungen zum Thema Windkraft im Landkreis Dachau zur Kenntnis. Es besteht Einverständnis mit der gemeinsamen solidarischen Planung der Kommunen im Landkreis Dachau. Die aufgezeigte ausgearbeitete Planung des Landschaftsplanerbüros Brugger mit den Abständen zu Wohngebieten von 1.000 m und mit 800 m zum sog. Außenbereich soll dem Regionalen Planungsverband für die Gemeinde Sulzemoos gemeldet werden. Das Planungsbüro Brugger wird ermächtigt, die digitalen Planungsdaten gemeinsam mit den Planungsdaten der anderen Gemeinden im Landkreis zu übermitteln.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2 Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses, Fl.-Nr. 46/1, Gemarkung Wiedenzhausen, Tulpenweg 9, 85259 Wiedenzhausen

### Sachverhalt:

Die Bauwerberin beabsichtigt mit vorliegendem Bauantrag ein teilunterkellertes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, 12 Stellplätzen (darunter ist ein Behinderten-Parkplatz), ein Nebengebäude, in welchem die Mülltonnen, Fahrräder sowie die Haustechnik untergebracht werden sollen, und mit einem Spielplatz zu errichten.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bebauungsplan „Wiedenzhausen Süd“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB beantragt. Der § 31 Abs. 3 BauGB regelt, dass in einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus im Einzelfall befreit werden kann. Die Gemeinde Sulzemoos befindet sich in einem solchen Gebiet nach § 201 a BauGB.

Beim Antrag gem. § 31 Abs. 3 BauGB handelt es sich im Einzelnen um folgende Befreiungen:

1. Befreiung von der Festsetzung 4.6 (... für das Mehrfamilienhaus sind fünf Wohneinheiten zulässig): Errichtung von 6 anstatt der festgesetzten 5 Wohneinheiten.

In der Konzeption des Bebauungsplanes war auf dem Baugrundstück ein versetztes Reihenhaus mit 5 Wohneinheiten geplant. Aufgrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt und dem großen Bedarf an Wohnungsbau beabsichtigt die Grundstückseigentümerin anstatt der Reihenhäuser ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen zu errichten.

Die durch den Bebauungsplan vorgegebene überbaubare Fläche für das Hauptgebäude eignet sich besonders gut für die Anordnung von drei Wohnungen im Erdgeschoss. Es ist wirtschaftlich und sinnvoll, die Grundrisse im ersten Obergeschoss baugleich auszuführen. Dadurch ergeben sich insgesamt sechs Wohnungen. Der Bedarf an solchen kleineren Wohnungen ist besonders hoch.

Die nach der gemeindlichen Satzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück auch für 6 Wohneinheiten nachgewiesen werden.

2. Befreiung von der Festsetzung Nr. 4.2 (zeichnerisch festgelegte Baugrenze): Überschreitung der Baugrenze nach Norden 0,70 m auf einer Länge von 16,26 m sowie 10,78 m (= 18,93 m<sup>2</sup>) und nach Osten um 0,24 m auf einer Länge von 11,00 m (= 2,64 m<sup>2</sup>).

Das Gebäude soll etwas nach Nordosten verschoben werden, um die benötigte Abstandsflächenüberschreitung von 0,68 m<sup>2</sup> am südwestlichen Gebäudeeck so gering wie möglich zu halten. Eine Abstandsflächenübernahme wird hierfür erteilt. Mit der Bauraumüberschreitung des Hauptgebäudes wird die festgesetzte überbaubare Fläche nicht vergrößert und die festgesetzte GRZ von 0,3 unterschritten.

3. Befreiung von der Festsetzung Nr. 3.3 (Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. GRZ 0,5 für Einzelhäuser und max. GRZ 0,6 für Doppelhaushälften zulässig.): Überschreitung der festgesetzten Gesamt-GRZ von 0,45 um 0,15 auf 0,6

Der Bebauungsplan „Wiedenzhausen Süd“ schreibt unter der Festsetzung Nr. 3.3 lediglich die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit 0,5 für Einzelhäuser und 0,6 für Doppelhäuser vor; für das Mehrfamilienhaus setzt er explizit nichts fest. Als Folge gilt die „normale“ Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO, hier also 0,45 (die GRZ von 0,3 + 50 % ergibt eine Gesamt GRZ von 0,45). Die Gemeinde hat bei der Bebauungsplanaufstellung die „normale“ Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO bei dem geplanten Reihenhaus mit 5 Wohneinheiten vermutlich nicht gewünscht, vielmehr wurde höchstwahrscheinlich übersehen, für dieses Mehrfamilienhaus die maximal zulässige Gesamt-GRZ festzulegen.

Die einzuhaltende Gesamt-GRZ mit 0,45, die bei einer Grundstücksgröße von 1.178 m<sup>2</sup> 530,10 m<sup>2</sup> beträgt, könnte auch bei dem vom Bebauungsplan angedachten Reihenhaus mit 5 Wohneinheiten (GR= ca. 302,5 m<sup>2</sup> entsprechend der Größe des Bauraums) nicht erfüllt werden. Alleine mit den notwendigen 10 Stellplätzen (ca. 2,5 m x 5,5 x 10 = 125 m<sup>2</sup>) und der dafür erforderlichen Zufahrt (20,0 m x 6,0 m = 120,0 m<sup>2</sup>) gemäß Festlegung in der Planzeichnung des Bebauungsplans würde sie überschritten, da sie damit bereits bei 547,0 m<sup>2</sup> liegt. Für Wege und Terrassen, bzw. Nebengebäude, wie z. B. Geräteräume würden keine Flächen mehr zur Verfügung stehen.

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 15.05.2023

Öffentlicher Teil

In Anbetracht des Grundstückszuschnitts (der lange Zuwegungen und große Fahrflächen verursacht), bzw. wegen der großen Flächen, die für die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und Nebengebäude bei einer Reihenhausbauung mit 5 Wohneinheiten erforderlich sind, wäre städtebaulich angemessen und richtig gewesen, die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO für das Mehrfamilienhaus mit 0,6 festzusetzen.

Die für Hauptgebäude festgesetzte GRZ von 0,3 = 353,40 m<sup>2</sup> wird mit dem derzeit geplanten Mehrfamilienhaus auf jeden Fall eingehalten, sogar unterschritten, sodass das Baurecht auf keinen Fall erhöht wird. Lediglich die Gesamt-GRZ von 0,45 wird bis 0,6 durch die Stellplätze, die Zufahrt, das Nebengebäude, die Wege und den Vorplatz beim Eingang überschritten. Das geplante Hauptgebäude, das nach dem geförderten Kommunalen Wohnbauprogramm errichtet werden soll, wird nur teilunterkellert, um Kosten zu sparen. Zur Kompensation der Nutzflächen wurde ein Nebengebäude für die Haustechnik und die Fahrräder im Norden vorgesehen.

Die Abstandsflächen wurden gemäß der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Sulzemoos nachgewiesen. Im Südwesten soll eine kleine Abstandfläche mit 0,68 m<sup>2</sup> auf dem Nachbargrundstück, Fl.Nr. 46/20, Gemarkung Wiedenzhausen, das ebenfalls der Bauherrin gehört, übernommen werden.

Die erforderlichen Stellplätze wurden gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert.

## **Beschluss:**

Der Übernahme der Abstandsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 46/20, Gemarkung Wiedenzhausen wird zugestimmt.

Dem Bauantrag nebst den beantragten Befreiungen (Bauraumüberschreitung, eine weitere Wohneinheit und Überschreitung der Gesamt-GRZ) wird nach § 31 Abs. 3 BauGB wie oben beschrieben/begründet zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## **3 Widerruf Kassenverwalterin und Stellvertreterin sowie Neubestellung Kassenverwalterin für die Gemeinde Sulzemoos gem. Art. 100 Abs. 2 Satz 1 GO für die Zeit ab 01.06.2023**

### **Sachverhalt:**

Auf die öffentliche Sitzung des Gemeinderats Sulzemoos vom 27.09.2021, TOP 2, öffentlich, wird verwiesen.

Frau Sandra Schäffler wurde ab dem 01.11.2021 bis auf Weiteres gem. Art. 100 Abs. 2 Satz 1 Gemeindeordnung zur Kassenverwalterin der Gemeinde Sulzemoos bestellt.

Frau Ayse Savasan wurde ab dem 01.11.2021 bis auf Weiteres zur stellvertretenden Kassenverwalterin der Gemeinde Sulzemoos bestellt.

Frau Schäffler ist ab 01.07.2023 nicht mehr für die Gemeinde Sulzemoos tätig; ihr letzter Arbeitstag wird voraussichtlich der 31.05.2023 sein.

Frau Savasan soll ab 01.06.2023 zur Kassenverwalterin der Gemeinde Sulzemoos bestellt werden.

Mithin sind die Bestellungen von Frau Schäffler als Kassenverwalterin und von Frau Savasan zur stellvertretenden Kassenverwalterin der Gemeinde Sulzemoos jeweils mit Ablauf des 31.05.2023 zu widerrufen.

Die Verwaltung schlägt vor, Frau Ayse Savasan ab dem 01.06.2023 gem. Art. 100 Abs. 2 Satz 1 Gemeindeordnung zur Kassenverwalterin zu bestellen.

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 5

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 15.05.2023

Öffentlicher Teil

Die Bestellung zur/zum stellvertretenden Kassenverwalter/in muss zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden.

## Beschluss:

Die Bestellungen von Frau Sandra Schäffler als Kassenverwalterin und von Frau Ayse Savasan zur stellvertretenden Kassenverwalterin der Gemeinde Sulzemoos werden jeweils mit Ablauf des 31.05.2023 widerrufen.

Frau Ayse Savasan wird ab dem 01.06.2023 bis auf Weiteres gem. Art. 100 Abs. 2 Satz 1 Gemeindeordnung zur Kassenverwalterin der Gemeinde Sulzemoos bestellt.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 4 Informationen

### Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Kneidl informiert den Gemeinderat über folgende Themen:

- Die Sanierung der Römerstraße (westlicher Teil) wurde fertig gestellt.
- In der Brucker Straße im Teilbereich gegenüber der Heilig-Blut-Kirche wurde der kaputte Gehweg neu gepflastert.
- Die zwei Buswartehallen in der Ohmstraße wurden aufgestellt.

gez.

gez.

---

Johannes Kneidl  
Erster Bürgermeister

---

Csilla Keller-Theuermann  
Schriftführer