



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 19.01.2015

Öffentlicher Teil

Ort	Sulzemoos, Kirchstraße 3
Vorsitzender	Hainzinger, Gerhard
Schriftführer	Keller-Theuermann, Csilla
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.
Anwesend	Von den 15 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 13 anwesend. Hainzinger, Gerhard Kneidl, Johannes Schmid, Paul Dr. Braun, Annegret Fried jun., Michael Heinzinger, Elfriede Huber, Wolfgang Ketterl, Siegfried Kraut, Josef Stumpferl, Johann Wallner, Andreas Winter, Markus Wohlmüt, Richard
Es fehlen entschuldigt	Schlatterer, Matthias Schmid jun., Michael Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Sulzemoos somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.
Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift	Die letzte Sitzungsniederschrift vom 22.12.2014 wird ohne Einwand genehmigt. 13 : 0

1 Bauantrag zur Errichtung eines Wohnraumes auf einer bestehenden Garage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 16, Gemarkung Einsbach, Kapellenstr. 1

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan.

Die 4 Stellplätze für die beiden Wohnungen werden gemäß Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 13:0

2 Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Nebengebäude und Carport auf dem Grundstück Flst.-Nr. 296/2, Gemarkung Wiedenzhausen, Rohrbachstr. 7

3 Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Flst.-Nr. 296/2, Gemarkung Wiedenzhausen, Rohrbachstr. 7

Sachverhalt:

Die Tagesordnungspunkte 2 und 3 werden gemeinsam behandelt, da es sich um das gleiche Grundstück handelt.

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück soll durch 2 neue Einfamilienhäuser ersetzt werden. Das nördliche Gebäude soll ein E+I-Gebäude mit 20-Grad-Satteldach werden, das südliche ein erdgeschossiges Wohngebäude mit ebenfalls 20-Grad-Satteldach.

Die Bauvorhaben liegen in einem Bereich ohne Bebauungsplan.

4 der erforderlichen 5 Stellplätze für die beiden geplanten Gebäude werden im geplanten Carport untergebracht. Das Carport befindet sich mit einem Abstand von 1,59 m zur Straße zwar im Vorgartenbereich, wird jedoch im 90-Grad-Winkel aus angefahren. Die hierfür notwendige Befreiung von den Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung wurde in der Vergangenheit bereits sehr oft erteilt. Der 5. Stellplatz wird ordnungsgemäß nachgewiesen.

Beschluss:

Den Bauanträgen wird zugestimmt. Die Abweichung von den Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung bzgl. des Carports im Vorgartenbereich wird erteilt. Die Kosten für evtl. notwendige Randsteinabsenkungen gehen zu Lasten der Bauwerber. Sollte ein 2. Kanalanschluss erforderlich sein, gehen die Kosten hierfür ebenfalls zu Lasten der Bauwerber.

Abstimmungsergebnis: 13:0

4 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sulzemoos

4.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung

Sachverhalt:

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 24.10.2014 bis 24.11.2014 statt.

Es wurde nur noch das Landratsamt Dachau beteiligt.

4.1.1 Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 13.11.2014

Sachverhalt:

An mehreren Stellen im Text (z.B. Nr. 4, Nr. 5 etc.) wird von der Errichtung einer „Trocknungshalle“ gesprochen. Es handelt sich jedoch um eine „Halle zum Bearbeitung und Sammeln land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“. Wir empfehlen, den Begriff „Trocknungshalle“ durch „Halle“ zu ersetzen und bei erstmaliger Verwendung im o.a. Wortlaut zu definieren.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und folgt der Anregung des Technischen Umweltschutzes am Landratsamt.

Abstimmungsergebnis: 13:0

4.1.2 Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 18.11.2014

Sachverhalt:

Auf die naturschutzfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Beschluss:

Auf den Beschluss zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

4.1.3 Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation (GIS, Schreiben vom 27.10.2014

Sachverhalt:

Folgende Schreibweisen bitte ich zu korrigieren:

- Begründung Seite 5 „Siedlungsstruktur“....und seiner Folgen ausgerichtet.
- Umweltbericht Seite 2 unter Pkt. 1.1....anstatt 20.Änderung soll es heißen 23. Änderung
- Umweltbericht Seite 3 unter Pkt. 1.2 „Siedlungsstruktur“....(G)...und seiner Folgen ausgerichtet
- Umweltbericht Seite 3 unter Pkt. 1.2 „Siedlungsstruktur“....(Z)...Innenentwicklung möglichst
- Begründung und Umweltbericht; in jeder Kopfzeile anstatt Wärmentuzung....Wärmenutzung...

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die redaktionellen Hinweise hinsichtlich der Rechtschreibung in die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

4.2 Feststellungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat stellt die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den heute beschlossenen redaktionellen Korrekturen fest. Die Verwaltung wird beauftragt, die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Landratsamt Dachau zur Genehmigung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Landwirtschaft und Wärmenutzung" in Oberwinden

5.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung

Sachverhalt:

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 24.10.2014 bis 24.11.2014 statt.

Es wurde nur noch das Landratsamt Dachau beteiligt.

5.1.1 Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 18.11.2014

Sachverhalt:

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind

Zu SO3, BF5:

1. Im nördlichen Bereich grenzen Bäume an, die auch gemäß BPl erhalten werden sollen. Die Baumgrenzen des BF 5 ermöglichen aber ein Heranrücken an die Baumstandorte auf 2 m. Dies wird erhebliche Beeinträchtigungen auf den Wurzelbereich und damit kurz- bis mittelfristig auf die Vitalität und Standfestigkeit der Bäume haben. Für die Zielsetzung Baumerhalt ist ein Abstand zumindest des Kronenbereichs der Bäume erforderlich.
2. Für die Beurteilung der Erheblichkeit ist die Versiegelung im gesamten Baumgriff des Bebauungsplan heranzuziehen. Darüber hinaus werden im bisher nicht berücksichtigten Bebauungsplanbereich Bäume erheblich beeinträchtigt und Rodungen werden in Betracht gezogen. Die Verwendung des niedrigsten Faktors von 0,3 (Typ A I, Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6) wird bereits mit den Eingrünungsmaßnahmen, einschließlich der Baumpflanzungen im südlichen Bereich gerechtfertigt.

Rechtsgrundlagen

§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG

Grenzen der Abwägung

§ 1 Abs. 7 BauGB

Für die Beurteilung der Erheblichkeit ist die Versiegelung im gesamten Baumgriff des Bebauungsplanes heranzuziehen. Darüber hinaus werden im bisher nicht berücksichtigten Bebauungsplanbereich Bäume erheblich beeinträchtigt und Rodungen werden in Betracht gezogen. Die Verwendung des niedrigsten Faktors von 0,3 (Typ AI, Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6) wird bereits mit den Eingrünungsmaßnahmen, einschl. Baumpflanzungen im südlichen Bereich gerechtfertigt.

Abwägung

1. Die geäußerten Bedenken wurden bereits in der Stellungnahme vom 28.02.2014 zum Ausdruck gebracht. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.09.2014 dargelegt, dass es Ziel ist, die Baumstandorte auch bei einem Heranrücken der Bebauung zu erhalten. Dementsprechend wurden die Festsetzungen zum Erhalt getroffen. Es wurde weiterhin beschrieben, dass diese Bäume bei Ausfall zu ersetzen sind. Daraus lässt allerdings keine Rodungsabsicht ableiten. Auf den Beschluss vom 29.09.2014 ist zu verweisen.
2. Der Bebauungsplan ermöglicht die Neuerrichtung einer weiteren Halle. Das dafür neu aus der Landschaft entnommene Gebiet des SO 2 umfasst eine Fläche von 4.180 m². Demgegenüber setzt der Bebauungsplan 2.851 m² Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Dies bedeutet, dass der künftigen Sondergebietsfläche mehr als die Hälfte der Eingriffsfläche als Pflanzflächen gegenüber steht. Dies stellt eine Minimierungsmaßnahme dar, welche sogar einen geringeren Ausgleichsflächenfaktor als 0,3 rechtfertigen würde.

Wie bereits im Beschluss des Gemeinderates vom 29.09.2014 ausgeführt, stellen die geringfügigen zusätzlichen baulichen Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der Bestandsbebauung keinen erhebli-

chen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die daraus hervorgehenden Veränderungen werden durch die begleitenden Anpflanzungen mehr als kompensiert. Auf den Beschluss vom 29.09.2014 ist zu verweisen.

Beschluss:

Der Gemeinderat kann hier keinen zusätzlichen Handlungsbedarf erkennen und verweist ergänzend auf die Beschlussfassung vom 29.09.2014

Abstimmungsergebnis: 13:0

5.1.2 Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 13.11.2014

Sachverhalt:

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind

Im schalltechnischen Gutachten Nr. 5016.1/2014-FB wurden die bestehenden Hallen und die geplante Halle als „Lagerhallen“ definiert und ein entsprechender Halleninnenpegel zugrunde gelegt. Dieser Ansatz ergibt sich aus der Betriebsbeschreibung (Anlage 2).

Bei einer Ortseinsicht zusammen mit Herr Christian Huber am 07.11.2014 wurde festgestellt, dass die Halle 1.3 derzeit nicht als Lagerhalle genutzt wird, sondern dass dort Kartoffeln sortiert, zerkleinert und geschrotet werden. Ob der im Gutachten angesetzte Halleninnenpegel hierfür ausreichend ist, kann nicht abschließend beurteilt werden. Nach Aussage von Herrn Huber sollen bei Neuerrichtung der Halle 8.1 diese Tätigkeiten dorthin verlegt werden; Halle 1.3 soll dann als Maschinenhalle dienen. Das vorgelegte o.g. Gutachten ist somit nicht für eine abschließende schalltechnische Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren geeignet.

Rechtsgrundlagen

Auf § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB, §§ 3, 22 BImSchG, TA Lärm wird verwiesen.

Grenzen der Abwägung

Wir empfehlen, den Satz in der Begründung unter Nr. 4 „Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Emissionskontingente erforderlich.“ ersatzlos zu streichen. Üblicherweise werden die Rahmen eines Freistellungsverfahrens verfassten Gutachten dem Technischen Umweltschutz nicht vorgelegt. Somit würde keine Prüfung des Gutachtens und der angegebenen Eingangsdaten auf Plausibilität erfolgen.

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

Im schalltechnischen Gutachten Nr. 5016.0/2014-FB ist die Seite 12 auszutauschen, da die Angaben in den Tabellen nicht vollständig waren.

Dem schalltechnischen Gutachten Nr. 5016.1/2014-FB ist die Anlage 2 (Betriebsbeschreibung) beizulegen (Original ist mit Unterschrift des Betreibers), da Teile in dem uns vorliegenden Dokument unleserlich sind.

An einigen Stellen im Text (z.B. Nr. 1 Begründung) wird von der Errichtung einer „Trocknungshalle“ gesprochen. Es handelt sich jedoch um eine „Halle zum Bearbeitung und Sammeln land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“. Wir empfehlen, den Begriff „Trocknungshalle“ durch „Halle“ zu ersetzen und bei erstmaliger Verwendung im o.a. Wortlaut zu definieren.

Abwägung:

Der Bebauungsplan definiert die künftigen Nutzungen im Sondergebiet. Im SO 1 und SO 2 sind die möglichen Nutzungen und auch die errechneten Emissionskontingente vollkommen identisch. Es ist deshalb für den Bebauungsplan nicht erheblich, welche Nutzungen derzeit in den Hallen stattfindet und wie sich die Nutzungen künftig verteilen. Die schalltechnische Untersuchung mit der Nr. 5016.1/2014-FB zum Gesamtbetrieb „Landwirtschaft und Wärmenutzung“ dient der Erfassung der

jetzigen und künftigen Betriebsabläufe und hat für den Bebauungsplan nur informellen Charakter. Basis für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dort getroffenen Festsetzungen (Emissionskontingente) bildet das Gutachten mit der Nr. 5016.0/2014-FB. Die in den Gutachten auszubessernden Seiten wurden bereits korrigiert und dem Landratsamt zur Verfügung gestellt. Die vorgeschlagenen redaktionellen Anpassungen hinsichtlich der Hallenbezeichnung bzw. die Ausführungen zum Freistellungsverfahren finden Beachtung.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, aus den Festsetzungen den Verweis auf das Freistellungsverfahren zu streichen. Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

5.2 Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB- in der Fassung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert am 15.07.2014 BGBl. I S. 954), des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 BayNatSchG den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Landwirtschaft und Wärmenutzung Oberwinden“ mit den heute beschlossenen redaktionellen Ergänzungen als Satzung.

Abstimmungsergebnis: 13:0

6 Antrag des EC Bayern Einsbach auf eine einmalige Zuwendung zur Erneuerung der Stockbahnen

Sachverhalt:

Den Gemeinderäten liegt der Zuschussantrag vom 14.11.2014 in Kopie vor.

Die sanierungsbedürftigen Stockbahnen in Asphaltbauweise sollen nun in Pflasterbauweise neu errichtet werden, wie sie auch schon in Wiedenzhausen und Sulzemoos bestehen.

Es ist geplant, statt 2 nun 3 Bahnen zu errichten. Dafür ist es erforderlich, dass der Ballfangzaun des Bolz-/Fußballplatzes versetzt wird. Die Erneuerung des Ballfangzaunes ist ohnehin bereits durch die Gemeinde geplant, da er sich in einem schlechten Zustand befindet.

Nach eingehender Diskussion des Gemeinderats ergeht folgender Beschluss:

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt. Vom Verein sind Angebote einzuholen. Die Gemeinde übernimmt nach Vorlage der Angebote die Materialkosten.

Abstimmungsergebnis: 13:0

7 Antrag des Sportvereins Sulzemoos auf Unterstützung zum Unterhalt des neuen Sportplatzes

Sachverhalt:

Das Schreiben vom 11.12.2014 der Fußballabteilung des Sportvereins Sulzemoos inkl. Kostenangebotes der Firma Saule, Dietz und Reitberger liegen dem Gemeinderat in Kopie vor.

Bürgermeister Hainzinger erläutert dem Gemeinderat die Entstehungshistorie des gegenständlichen Fußballplatzes, der nach den DIN-Vorschriften als Ersatz für den entfallenden Trainingsplatz aufgrund des Kinderhausneubaus durch die Gemeinde erstellt wurde. Damals wurde bewusst die Entscheidung für einen DIN-Fußballplatz getroffen, allerdings war den Zuständigen der höhere Unterhaltungsaufwand nicht bewusst.

Aufgrund der vorhandenen Probleme wird im Gemeinderat diskutiert, ob der DIN-Platz nun in einen konventionellen „Humus-Platz“ zurückgebaut werden soll. Aus den Wortmeldungen geht hervor, dass dies für nicht zielführend erachtet wird. Vielmehr geht aus der Debatte hervor, dass die Gemeinde sich an den jährlichen Unterhaltungskosten beteiligen soll.

Herr Bürgermeister Hainzinger schlägt einen jährlichen Unterhaltungszuschuss in Höhe von 2.500,00 € vor. Von Herrn Gemeinderat Winter wird vorgeschlagen, einen jährlichen Unterhaltungszuschuss von 4.000,00 €, von Herrn Gemeinderat Kraut in Höhe von 3.000,00 €, zu gewähren.

Zunächst kommt der weitgehendste Vorschlag von Herrn Gemeinderat Winter, danach der von Herrn Gemeinderat Kraut zur Abstimmung.

Beschluss:

Wer stimmt einem jährlichen Unterhaltungszuschuss für die Fußballabteilung des Sportvereins in Höhe von 4.000,00 € zu ?

Abstimmungsergebnis: 2:11

Beschluss:

Wer stimmt einem jährlichen Unterhaltungszuschuss für die Fußballabteilung des Sportvereins in Höhe von 3.000,00 € zu ?

Abstimmungsergebnis: 9:4

8 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Sulzemoos Nr. 2 "Unteres Dorf"

Sachverhalt:

Der Antrag vom 09.01.2015 liegt den Gemeinderäten in Kopie vor.

Grundsätzlich geht es um ein Bauvorhaben, bei dem das Grundstück mit 2 kleineren Einfamilienhäusern (6,00 m x 13,34 m) und 2 Einfachgaragen bebaut werden soll. Anstatt des festgesetzten E+D-Hauses sollen 2 E+I+D-Häuser errichtet werden, die geringfügig außerhalb des festgesetzten Bau- raumes liegen. Aufgrund des geplanten Stockhauses soll die Dachneigung 25° anstatt 35-43° sein. Des Weiteren wird die Wandhöhe von 3,80 m überschritten, da für das Gebäude 5,30 m Wandhöhe geplant sind. Es wird geplant, das Grundstück real zu teilen. Derzeit ist das Gesamtgrundstück 850 qm groß, die Einzelgrundstücke würden dann ca. 425 qm betragen.

Da der einschlägige Bebauungsplan in mehreren Punkten nicht eingehalten werden kann, kann das Bauvorhaben nach Aussage des Landratsamts nur mit einer Änderung des Bebauungsplanes verwirklicht werden.

Hinweis der Verwaltung:

Das kleinste Grundstück im Baugebiet Sulzemoos „Am Kohlstatt“ hat eine Größe von 356 qm und wurde mit einem Stockhaus mit 87 qm Grundfläche bebaut.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt. Die Kosten für die Bebauungsplanänderung sind vom Antragsteller zu tragen. Ebenfalls sind vom Antragsteller alle Kosten zu tragen, die evtl. mit der Änderung der Er-

schließungsanlagen anfallen. Auf dem Grundstück verläuft ein gemeindlicher Regenwasserkanal, der bereits durch Dienstbarkeit gesichert wurde. Die Lage des Kanals ist nochmals zu prüfen und die Dienstbarkeit ggf. anzupassen oder, falls erforderlich, die Leitung auf Kosten des Antragstellers zu verlegen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

9 Bauantrag zum Umbau eines Zweifamilienhauses in ein Dreifamilienhaus auf dem Grundstück Flst.-Nr. 38/1, Gemarkung Sulzemoos, Hauptstr. 3

Sachverhalt:

Herr Bürgermeister Hainzinger fragt den Gemeinderat, ob der vorliegende Antrag aufgrund der Dringlichkeit des Bauvorhabens auf die Tagesordnung genommen werden kann. Der Gemeinderat stimmt zu.

Abstimmung: 13:0

Das bestehende Zweifamilienhaus soll einen neuen Dachstuhl mit 37 Grad Neigung erhalten. Im Dachgeschoss soll die geplante 3. Wohneinheit untergebracht werden.

Das Grundstück liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist somit nach der umgebenden Bebauung zu beurteilen.

Die für die 3. Wohneinheit gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen 2 Stellplätze werden im Vorgartenbereich nachgewiesen, jedoch von der bestehenden Grundstückszufahrt aus im 90-Grad-Winkel angefahren. Diese Abweichung von den Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung wurde bereits sehr oft erteilt.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Die Abweichung von den Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 13:0

Gerhard Hainzinger
1. Bürgermeister

Keller-Theuermann, Csilla
Schriftführer