



## Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos vom 24.07.2023

### 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 Alexander Brunner Andreas Fieber Martin Fieber Elfriede Heinzinger Christian Huber Rudolf Rupp Klaus Schäffler Michael Schmid jun. Martina Trout Andreas Wallner Stefan Winter
<b>Es fehlen entschuldigt</b>	Dr. Annegret Braun Markus 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 03.07.2023 wird ohne Einwand genehmigt.

15 : 0

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 2

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 24.07.2023

Öffentlicher Teil

## 1 Bekanntgabe der zu veröffentlichenden Tagesordnungspunkte aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

### Sachverhalt:

In der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats Sulzemoos vom 03.07.2023 wurde beschlossen, den Tagesordnungspunkt 1 – Gemeindemobil, Ender Leasingzeitraum, Erwerb des Fahrzeugs zu veröffentlichen:

Herr Erster Bürgermeister Kneidl wurde vom Gemeinderat beauftragt, das Gemeindemobil zu gegebener Zeit für die Gemeinde Sulzemoos zu erwerben.

## 2 Bebauungsplan "Am Lederhof" - 2. Änderung

### 2.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

### Sachverhalt:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 22.07.2020 bis 24.08.2020 statt.

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Behörde	Datum der Stellungnahme
1.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	21.08.2020
2.	Amt für ländliche Entwicklung	14.07.2020
3.	Autobahndirektion Südbayern	
4.	Bayrischer Bauernverband	
5.	Bayernwerk AG Unterschleißheim	14.07.2020
6.	Bund Naturschutz	
7.	Deutsche Bahn AG	
8.	Telekom	27.08.2020
9.	Evang. Kirche	
10.	Handwerkskammer für München und Oberbayern	24.08.2020
11.	IHK für München und Oberbayern	23.07.2020
12.	Erzbischöfliches Ordinariat München	20.08.2020
13.	Kreisbrandinspektion	
14.	Kreisheimatpfleger	
15.	Landesamt für Denkmalpflege	
16.	Landesbund für Vogelschutz	
17.	Landratsamt Dachau, Fachbereich Techn. Umweltschutz	01.08.2020
18.	Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechl. Belange	16.07.2020
19.	Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde	11.08.2020
20.	Regierung von Oberbayern	23.07.2020
21.	Regionaler Planungsverband	27.07.2020
22.	Staatl. Bauamt Freising	29.07.2020
23.	Vermessungsamt Dachau	
24.	Wasserwirtschaftsamt München	15.07.2020
25.	Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach	03.08.2020

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 3

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 24.07.2023

Öffentlicher Teil

26.	Gemeinde Odelzhausen	
27.	Gemeinde Schwabhausen	17.07.2020
28.	Gemeinde Erdweg	
29.	Gemeinde Maisach	
30.	Gemeinde Bergkirchen	31.07.2020
31.	Gemeinde Egenhofen	

## B Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Äußerung/ Einwände

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Behörde	Datum der Stellungnahme
2.	Amt für ländliche Entwicklung	14.07.2020
3.	Autobahndirektion Südbayern	
4.	Bayrischer Bauernverband	
6.	Bund Naturschutz	
7.	Deutsche Bahn AG	
8.	Telekom	27.08.2020
9.	Evang. Kirche	
12.	Erzbischöfliches Ordinariat München	20.08.2020
13.	Kreisbrandinspektion	
14.	Kreisheimatpfleger	
15.	Landesamt für Denkmalpflege	
16.	Landesbund für Vogelschutz	
21.	Regionaler Planungsverband	27.07.2020
22.	Staatl. Bauamt Freising	29.07.2020
23.	Vermessungsamt Dachau	
24.	Wasserwirtschaftsamt München	15.07.2020
25.	Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach	03.08.2020
26.	Gemeinde Odelzhausen	
27.	Gemeinde Schwabhausen	17.07.2020
28.	Gemeinde Erdweg	
29.	Gemeinde Maisach	
30.	Gemeinde Bergkirchen	
31.	Gemeinde Egenhofen	

### Beschluss:

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

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2.1.1 Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 23.07.2020

### **Sachverhalt:**

#### **Inhalt:**

Zu dem o. g. Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 20.07.2019 Stellung genommen und keine grundsätzlichen Einwände geäußert. Die vorliegenden Änderungen geben keinen Anlass für eine davon abweichende Bewertung, die Planungen stehen weiterhin den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

#### **Hinweis**

Erneut ist vorsorglich darauf hinzuweisen, dass gem. LEP 5.3.1 Z im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist.

#### **Abwägung:**

Einzelhandelsbetriebe bis 800 qm Verkaufsfläche und 1.200 qm Bruttogeschossfläche sind grundsätzlich im Mischgebiet zulässig. Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit diese auszuschließen. Einzelhandelsagglomerationen sind auch ohne weitergehende Festsetzungen nicht zulässig. Daher sieht die Gemeinde hier keinen weiteren Regelungsbedarf. Im Übrigen ist im Plangebiet eine derartige Entwicklung nicht zu erwarten. Der Standort eignet sich nicht für die Ansiedlung eines Einzelhändlers.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und abgewiesen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2.1.2 Landratsamt Dachau - Fachbereich Rechtliche Belange, Stellungnahme vom 16.07.2020

### **Sachverhalt:**

#### **Inhalt:**

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

#### **A Festsetzungen**

1.3: Das Planzeichen konnte in der Planzeichnung nicht gefunden werden. Bitte ergänzen oder deutlicher darstellen.

3.5: Es sollte ggf. noch festgesetzt werden, um wie viel Meter die technischen Anlagen die Gebäudehöhen überschreiten dürften und inwieweit sie gegenüber dem Gebäude zurücktreten müssen.

#### **Abwägung:**

Zu 1.3: Das Planzeichen A 1.3 „Abgrenzung unterschiedliches oberes Bezugsmaß der in Ziff. 3.5 festgesetzten Höhe“ befindet sich im MI 2, zwischen den Höhenlinien 515 und 516 m ü NHN. Es verläuft entlang der südlichen Begrenzung des Planzeichens A 11.1 „Fläche mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutz“.

Zu 3.5: Eine Überschreitung der Gebäudehöhen durch technische Anlagen besteht durch das mind. 10 m hohe Abgasrohr der BHKW-Anlage. Insbesondere zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Versorgungsanlagen wurde festgesetzt, dass Überschreitungen der Gebäudehöhe durch technische Anlagen zulässig sind.

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 5

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 24.07.2023

Öffentlicher Teil

Des Weiteren sollen untergeordnete Bauteile z. B. technische Dachaufbauten wie Antennen und Klimaanlage auch in den Bereichen Mischgebiet und Gewerbegebiet ermöglicht werden. Auf eine weitere Konkretisierung um wie viel Meter die technischen Anlagen die Gebäudehöhe überschreiten dürfen und inwieweit sie gegenüber dem Gebäude zurücktreten müssen, wird verzichtet. Die Gemeinde sieht diesbezüglich keinen Regelungsbedarf. Die Gemeinde lehnt eine Regelung zum Rücktritt gegenüber der äußeren Gebäudekante ab, weil sich das bestehende Abgasrohr der BHKW-Anlage außen an der Fassade des Bauwerks befindet. Dies ist auch häufig bei der Nachrüstung von Kaminen an Wohngebäuden üblich und soll ermöglicht werden. Es ist zudem nicht zu erwarten, dass technische Gebäudeaufbauten das Ortsbild nachteilig beeinflussen.

## Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2.1.3 Landratsamt Dachau - Fachbereich Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 01.08.2020

### Sachverhalt:

#### Inhalt

Um die in unserer letzten Stellungnahme aufgeworfenen Fragen klären zu können, wurde vom Ingenieurbüro Kottermair das schalltechnische Gutachten mit der Nr. 6314.1 / 2019 vom 23.08.2019 erstellt, welches unsere Nachforderungen eingerechnet hat. Bei der fachlichen Prüfung des Gutachtens und der Umsetzung im Bebauungsplan ergaben sich nachfolgende Punkte:

1. Im Gutachten wurden die bescheidsgemäßen Lärmeinwirkungen der BHKW beim Immissionsort 4, Lederhof 1 nicht an alle relevanten Fassaden berechnet. Die Nordfassade wurde nicht berechnet, da sich dort nach Bauplan keine Immissionsorte nach TA Lärm befinden. Die Westfassade wurde ausgespart, da dort nur Überschreitungen im 2. OG auftreten und derzeit nach der gültigen Baugenehmigung im 2. OG eine Speichernutzung eingetragen ist. Da ein Bebauungsplan aber auch noch lang in die Zukunft relevant sein soll, regen wir an, auch für einen zukünftig evtl. geplanten Speicherausbau eine erforderliche Festsetzung aufzunehmen. Diese lautet wie folgt:  
Fenster zur Belüftung von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 im 2. Obergeschoß sind an der Westfassade des Wohnhauses Nr. 1, Fl.-Nr. 1086 fest zu verglasen. Sollte eine Belüftung des Raumes über die Südfassade nicht möglich sein, ist dieser Raum mit einer kontrollierten Wohnraumbelüftung auszustatten.
2. In Ziffer 11.6 der Festsetzungen fehlt die Forderungen nach der kontrollierten Wohnraumbelüftung. Das betroffene Kinderzimmer hat nur *ein* Fenster auf die Ostseite. Daher ist die Festsetzung zu ergänzen:  
Ist eine Belüftung des Raumes über die Südfassade nicht möglich, ist dieser Raum mit einer kontrollierten Wohnraumbelüftung auszustatten. Die Neufassungen sind dann auch in der Begründung einzuarbeiten.
3. Die hier immer verwendete Formulierung zur Nachtzeit schutzbedürftige Räume ist etwas irreführend, da diese so interpretiert werden könnte, als dass nur Schlaf- und Kinderzimmer betroffen wären. Nach TA Lärm sind jedoch alle Aufenthaltsräume außer Büros, Praxisräume oder anderweitige Arbeitsräume auch zur Nachtzeit schutzwürdig. Daher regen wir an, dass dies zur Klarstellung mit nachfolgender Fußnote in den Festsetzungen sowie in der Begründung in Ziffer 5.7 vermerkt wird:  
Zur Nachtzeit schutzbedürftige Räume sind nach den Vorgaben der TA Lärm alle Aufenthaltsräume nach DIN 4109 außer Büros, Praxisräume oder anderweitige Arbeitsräume.
4. Weiter regen wir an, die Tabelle auf S.55 im o.g. Gutachten um die Bescheidswerte der BHKW für die Nord- und Westfassade zu ergänzen zu lassen. Dies kann in Form eines kurzen Aktenvermerks geschehen.

# Gemeinde Sulzemoos

5. Die in den Festsetzungen 11.5/6 getroffenen Vorgaben sind anstelle einer Bescheidsänderung des Bescheids der BHKW-Anlage festgeschrieben worden (beides waren Alternativvorschläge im Gutachten). Diese greifen aber u.E. direkt in den Bestandsschutz der Baugenehmigung des Gebäudes auf Fl.-Nr. 1086 ein. Die Maßnahmen in den Festsetzungen sind nur durch die Änderung der Gebietsausweisung in ein MI erforderlich. Im GE waren an diesem Gebäude keine Immissionsorte mit Überschreitungen. Im Plan bzw. der Begründung ist nicht ersichtlich, ob mit diesem Eingriff in den Bestandsschutz Einverständnis besteht. Sollte dieses Einverständnis zur Umsetzung der Maßnahmen nicht bestehen, kann die Ausweisung als MI nur erfolgen, wenn der BHKW-Bescheid geändert wird. Sonst entstünden in unzulässiger Weise Immissionsorte mit Überschreitungen am Haus, gegen die die Betreiber der BHKW rechtlich aufgrund der Einschränkung ihres nach Bescheid zulässigen Lärms vorgehen könnten. Wir bitten, dies rechtlich in eigener Zuständigkeit zu prüfen und das Ergebnis in der Begründung zu vermerken.

6. Betriebsbereich:

Trotz anderslautendem Beschluss ist folgender Hinweis noch nicht in die Begründung aufgenommen worden:

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 Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

#### Rechtsgrundlagen:

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

#### Grenzen der Abwägung:

Die Prüfung, ob und wie die Einschränkungen des Baubescheids rechtlich zulässig sind, halten wir aus fachlicher Sicht für nicht abwägbar.

#### Abwägung:

1. Da der Bebauungsplan langfristig verbindlich bleiben soll, wird seitens des Schallgutachters angeregt, vorsorglich eine Festsetzung zu treffen für den Fall, dass der Speicher im 2. OG des Wohnhauses Nr. 1, Fl.-Nr. 1086 (Immissionsort 4) ausgebaut wird. Der derzeitige Zustand des Speichers dient keiner schützenswerten Nutzung und wurde deshalb bei der schalltechnischen Untersuchung dem Ist-Zustand gemäß beurteilt. Sollte der Speicher zukünftig ausgebaut werden, ist eine neue schalltechnische Beurteilung notwendig. Durch die Ergänzung der Festsetzungen um folgenden Passus, kann auf eine erneute schalltechnische Beurteilung verzichtet werden:

Folgende Einschränkungen sind beim Wohnhaus Nr. 1, Flurstück 1086, Gemarkung Sulzemoos zu berücksichtigen:

Beim Ausbau des 2. OG (Speicher) und Nutzung als Wohnraum sind Fenster von zur Tag- und Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen an der Nordfassade und Fenster von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen an der West- und Ostfassade nach DIN 4109 fest zu verglasen und sicherzustellen, dass über unbelastete Fassaden oder mittels kontrollierter Wohnraumlüftung für ausreichend Luftaustausch gesorgt wird.

2. In Ziffer A 11.6 der Festsetzungen fehlt die Forderung nach der kontrollierten Wohnraumbelüftung. Das betroffene Kinderzimmer hat nur *ein* Fenster auf die Ostseite. Daher wird die Festsetzung wie folgt ergänzt und die Begründung angepasst:

Die Fenster zur Belüftung von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 an der Ostfassade sind fest zu verglasen (Alternativ: Dreiecksfenster mit einem Öffnungsflügel nach Süden. Ist eine Belüftung des Raumes über die Südfassade nicht möglich, ist dieser Raum mit einer kontrollierten Wohnraumbelüftung auszustatten.

Es wird eine Änderung der Nummerierung der Festsetzungen vorgenommen. Die Einschränkungen für das Wohnhaus Nr. 1, Flurstück 1086, Gemarkung Sulzemoos für die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume werden unter Punkt 11.5 (zuvor Ziffer 11.5/11.6) zusammengefasst.

3. Zur Klarstellung, dass alle Aufenthaltsräume gemeint sind, wird in der Begründung und in den Festsetzungen der vorgeschlagene Passus ergänzt:

„Zur Nachtzeit schutzbedürftige Räume (nach den Vorgaben der TA Lärm alle Aufenthaltsräume nach DIN 4109 außer Büros, Praxisräume oder anderweitige Arbeitsräume)“

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 7

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 24.07.2023

Öffentlicher Teil

4. Es liegt mittlerweile eine aktualisierte Fassung des Schallgutachtens vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH vor: Schalltechnische Untersuchung vom 27.06.2023, Auftragsnummer 8390.1/2023-JB. Dieses Gutachten ersetzt das Gutachten mit der Auftragsnummer 6314.0/2018-JB und den Aktenvermerk (24.09.2020) mit dem Gutachten (23.08.2019) mit der Auftragsnummer 6314.1/2019-JB. Die Tabelle auf Seite 55 der Schalltechnischen Untersuchung wurde ergänzt und ersetzt.
5. Die Festsetzung 11.5 (zuvor Ziffer 11.5/11.6), die für den Besitzer (Wohnhauses Nr. 1, Flurstück Nr. 1086, Gemarkung Sulzemoos) einschränkend sind, wurde mit diesem abgestimmt. Das schriftliche Einverständnis wurde seitens der Gemeinde eingeholt. Das Ergebnis wird in der Begründung ergänzt.
6. Der Hinweis bezüglich des Betriebsbereichs wird in der Begründung redaktionell ergänzt.

## **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Sachvortrag befolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2.1.4 Landratsamt Dachau - Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 11.08.2020

### **Sachverhalt:**

#### **Inhalt:**

Laut Luftbild wurden bei der Bebauung zum Beispiel auf der Fl.Nr. 1086/12, Gemarkung Sulzemoos, sowohl die Baugrenzen gemäß Festsetzung, Ziffer 4.2 als auch die Baumpflanzungen sowie Ortsrandeingrünung gemäß Festsetzungen, Ziffer 10.3 und 10.4 im großem Umfang nicht beachtet bzw. umgesetzt. Zum Beispiel wurde auf einer Länge von 60 m die festgesetzte Baumpflanzung entlang der Maffeistraße mit baulichen Anlagen ersetzt. Dies steht weiterhin im Widerspruch zur aktueller Fassung (2. Änderung) des Bebauungsplans. Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht ist die Umsetzung und Einhaltung der Festsetzungen zur Grünordnung grundsätzlich erforderlich.

#### **Abwägung:**

Die Gemeinde befindet sich in Abstimmung mit dem Eigentümer. Gemäß Mitteilung des Eigentümers der Fl.-Nr. 1086/12 vom 24.09.2020 wurde der Randstreifen zur Maffeistraße dieses Jahr mit 4 weiteren Hainbuchen bepflanzt. 2 Kiefern wurden bereits nach Grundstückskauf eingepflanzt. Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist somit erfüllt, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.

Im Hinblick auf die Ortsrandeingrünung im Westen dieses Grundstückes wird der Eigentümer eine seiner Situation angepasste und geeignete Bepflanzung errichten.

Die Gemeinde geht davon aus, dass das Hochregallager gemäß BayBO § 57 Abs. 1 Nr. 16 c) (Regale mit einer Höhe von bis zu 7 m Oberkante Lagergut) als verfahrensfreies Bauvorhaben errichtet wurde. Der Gemeinde liegen kein Bauantrag und keine Vermessung vor. Sie geht jedoch davon aus, dass sich das Lager innerhalb der Baugrenze befindet. Grünflächen sind seit der 1. Änderung des Bebauungsplans in dem Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze nicht mehr festgesetzt. Die festgesetzten Bäume wurden zwischenzeitlich vom Eigentümer gepflanzt, daher sieht die Gemeinde keinen weiteren Handlungsbedarf.

## **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise befolgt. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden umgesetzt.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2.1.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck, Stellungnahme vom 12.08.2020

### **Sachverhalt:**

#### **Inhalt:**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind wir grundsätzlich einverstanden.

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

„Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich 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 Lärmbelastung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.“

#### **Abwägung:**

Wie vorgeschlagen wird folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen:

„Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich 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 Lärmbelastung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.“

#### **Beschluss:**

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Planunterlagen werden gemäß Sachvortrag redaktionell ergänzt. Da es sich um Hinweise handelt, ist keine materiell-rechtliche Änderung der Planung veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2.1.6 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 23.07.2020

### **Sachverhalt:**

#### **Inhalt:**

Den Änderungen (Ergänzungen vom 20.01.2020) können wir zustimmen.

Gleichwohl geben wir weiterhin zu bedenken, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen ortsansässige Unternehmen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt und in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden dürfen.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sehen wir weiterhin die Umwidmungen von Gewerbeflächen hin zu Mischgebieten kritisch. Wir verweisen daher nochmals auf unsere Stellungnahme vom 10.07.2019.

#### **Inhalt der Stellungnahme vom 10.07.2019:**

*Grundsätzlich können wir der vorliegenden Planung zustimmen, da Wohnungen für Mitarbeiter der ansässigen Gewerbebetriebe geschaffen werden sollen.*

- Wir weisen jedoch zum einen darauf hin, dass die Gliederung eines Mischgebietes in Bereiche die eine der beiden Hauptnutzungen ausschließen unzulässig ist. Der nördliche Teil der Teilbaugebiete MI 1 und MI 2 mit der Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entspricht einer derartigen Gliederung. Es wird daher angeregt ein GE mit entsprechend vermindertem Emissionskontingent festzusetzen.*



# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 9

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 24.07.2023

Öffentlicher Teil

2. *Zum anderen können wir sich ergebende immissionsschutzrechtliche Einschränkungen bestehender Betriebe nicht hinnehmen. Insofern also Einschränkungen bestehender Betriebe die beispielsweise auf Schicht- und Nachtarbeit angewiesen sind vorliegen, müssen wir eine Umwidmung von GE in MI ablehnen.*
3. *Abschließend weisen wir darauf hin, dass die Festsetzung bzgl. des Immissionsschutzes Nr. 11.3 nicht die Tatsache berücksichtigt, dass Teilbaugebiete vorliegen. Im Sinne eindeutiger Festsetzungen sollte eine Überarbeitung erfolgen, sodass weder gegenwärtig, noch in Zukunft ein Windhundrennen der Betriebe im GE 1 und GE 2 stattfindet.*

## **Abwägung vom 20.01.2020:**

Zu 1.

*Mit einem Gewerbegebiet als Art der baulichen Nutzung lassen sich die Planungsziele des gegenständlichen Bebauungsplans nicht umsetzen. Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach Art der zulässigen Nutzung gliedert (vgl. § 1 Abs. 7 BauNVO). An der Gliederung wird festgehalten.*

Zu 2.

*Wie zuvor unter 4. Landratsamt Dachau – Rechtliche Belange, Punkt 1:*

*Das aktualisierte Schallgutachten vom 23.08.2019 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH) kommt zu dem zusammenfassenden Ergebnis, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen keine immissionsschutzfachlichen Belange dem Vorhaben entgegenstehen, sofern in die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Lederhof“ folgende Passus aufgenommen wird:*

- *An der Nordfassade des IO4 ist die Errichtung von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 nicht zulässig.*
- *Die Fenster zur Belüftung von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 an der Ostfassade des IO4 sind fest zu verglasen (Alternativ: Dreiecksfenster mit einem Öffnungsflügel nach Süden).*

*Des Weiteren wird der Ausschluss von Freistellungsverfahren für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 festgesetzt. Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm unter Berücksichtigung sämtlicher gewerblicher Vorbelastungen vorzulegen.*

*Anlass der Änderung, der Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Mischgebiet war der Wunsch des Eigentümers. Der Bebauungsplan soll an ein verändertes Betriebskonzept angepasst werden und dadurch die Zukunftsfähigkeit des Betriebs sichern.*

*Im Norden des Baufensters ist weiterhin eine gewerbliche Nutzung zulässig. Dies bietet Entwicklungsmöglichkeiten und schränkt den Eigentümer nicht unverhältnismäßig ein.*

*An der Änderung des Gebietstyps Gewerbegebiet in ein Mischgebiet wird festgehalten.*

Zu 3.

*Im Zuge der Kontingentierung zum Bebauungsplan „Am Lederhof – 1. Änderung“ vom 17.05.2011 wurden den Gewerbegebietsflächen GE1 und GE2 immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel pro Quadratmeter zugewiesen. Diese wurden in die Satzung übernommen und sind somit rechtskräftig.*

*Durch die Ausweisung immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel pro Quadratmeter wird gewährleistet, dass jeder Betrieb nur den Lärm emittieren darf, der ihm auf seiner Grundfläche bezogen auf Quadratmeter zusteht. Somit ist das „Windhundprinzip“ hier nicht mehr möglich und auch ein Betrieb, welcher zu einem späteren Zeitpunkt ansiedelt, hat dasselbe Emissionsrecht pro Quadratmeter wie ein bestehender Betrieb.*

## **Abwägung:**

*In der Stellungnahme vom 23. Juli 2020 wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme vom 10.07.2019 (siehe oben) weiterhin aufrechterhalten wird. Die Gemeinde hält an der Abwägung und dem Beschluss vom 20.01.2020 zur oben genannten Stellungnahme fest. Belange, die eine erneute Abwägung erforderlich machen würden, werden nicht erkannt.*

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 10

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 24.07.2023

Öffentlicher Teil

## Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. An der Planung wird weiterhin unverändert festgehalten.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2.1.7 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 24.08.2020

### Sachverhalt:

#### Inhalt:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Planänderungsverfahren der Gemeinde Sulzemoos. Zu den wesentlichen Änderungen gehört die Aktualisierung des Schallgutachtens auf Basis der Stellungnahme des Landratsamts Dachau/Fachbereich Technischer Umweltschutz.

Diese und die übrigen Ergebnisse der Gemeinderatssitzung vom 20. Januar 2020 und die Abwägung unserer vorgebrachten Stellungnahme im Rahmen des vorangegangenen Teilnahmeverfahrens nehmen wir zur Kenntnis. Unsere o.g. Stellungnahme von August 2019 wird darüber hinaus weiterhin aufrechterhalten und hat auch für dieses erneute Teilnahmeverfahren als noch einmal angeführt zu gelten.

#### **Inhalt der Stellungnahme vom 08.08.2019:**

*Im Rahmen des o. g. Änderungsverfahrens soll der Bebauungsplan, "Am Lederhof" an ein geändertes Betriebskonzept und eine Erweiterung des Blockheizkraftwerkes (zur Versorgung von Gewerbebetrieben dort entstanden) im nordöstlichen Teil angepasst werden. Da zudem mittlerweile drei Wohnhäuser im östlichen Plangebiet bestehen, wird mit dieser 2. Änderung ein Mischgebiet statt bisher ein Gewerbegebiet festgesetzt. Laut Begründung sollen durch diese Festsetzung im Sinne der Gemeinde Wohnungen für Mitarbeiter („nicht betriebliches Wohnen“) der umliegenden Betriebe möglich werden. Das Maß der Nutzung wird dahingehend angepasst, dass im Mischgebiet mehr Vollgeschosse, aber eine geringere GRZ zulässig werden.*

*Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair mit Auftragsnummer 6314. 0 / 2018 - JB ermittelte und bestätigte die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im ehem. GE 1, nun Mischgebiet durch sämtliche umliegende Emittenten. Für die bleibende Gewerbefläche (ehemals GE 2) im Plangebiet wird das LEK aus der 1. Bebauungsplanänderung beibehalten, für das Mischgebiet reduziert. Im Interesse der Gewerbegebietsfläche wird im Nordosten eine Fläche mit Nutzungsbeschränkungen, die von Wohnnutzungen freizuhalten ist, festgesetzt. Dennoch möchten wir grundsätzlich auf Folgendes hinweisen. Auch wenn die Schaffung von Mitarbeiterwohnungen im Interesse der angrenzenden Gewerbenutzungen sein kann, weisen wir dennoch darauf hin, dass die Planung auch vor dem Hintergrund des Gebietserhaltungsanspruchs der Grundstückseigentümer im Plangebiet zu bewerten ist:*

*Insgesamt sehen wir die geplante Herabstufung der Gebietskategorie "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO zu "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO grundsätzlich äußerst kritisch, wenn es um die Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe am Standort geht.*

*Da aus der Kategorisierung als "Mischgebiet" ein erhöhter Anspruch der Wohnbebauung auf Immissionsschutz resultiert, verändern sich die Standortbedingungen für die bestehenden Gewerbebetriebe, insbesondere hinsichtlich zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten.*

*Insofern ist sicherzustellen, dass den vorhandenen, bestandskräftig genehmigten gewerblichen Nutzungen, die das Plangebiet umgeben, aber auch innerhalb des neuen Misch- und Gewerbegebiets im Geltungsbereich durch die Herabstufung des Gebietstyps keine Nachteile entstehen. Vielmehr ist sicherzustellen, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst.*

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 11

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 24.07.2023

Öffentlicher Teil

*Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung der ansässigen Handwerksunternehmen.*

*Für das neu strukturierte Plangebiet regen wir des Weiteren an, im Bebauungsplan die Festsetzungen zu den unzulässigen Nutzungen entsprechend durch den Ausschluss von Einzelhandel zu ergänzen, um sicherzustellen, dass der Gebietscharakter erhalten wird und um negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs von Sulzemoos vorzubeugen.*

## **Abwägung der Stellungnahme vom 08.08.2019:**

*Anlass der Änderung ist eine betriebswirtschaftliche Überlegung eines ansässigen Gewerbebetriebs. Die Gemeinde möchte den Standort fördern, die Betriebe unterstützen und positiv begleiten. Alle Betriebe sind an die Gesetzgebung gebunden. Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht die derzeit absehbaren Entwicklungen und wird von der Gemeinde nach Abwägung aller Belange als sinnvoll erachtet. Kein Belang wird erheblich nachteilig beeinflusst. Die Entwicklung aller Eventualitäten kann nicht berücksichtigt werden. An der Teiländerung in ein Mischgebiet wird festgehalten.*

*Einzelhandelsbetriebe bis 800 qm Verkaufsfläche und 1200 qm Bruttogeschossfläche sind grundsätzlich im Mischgebiet zulässig. Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit diese auszuschließen. Einzelhandelsagglomerationen sind auch ohne weitergehende Festsetzungen nicht zulässig. Daher sieht die Gemeinde hier keinen weiteren Regelungsbedarf.*

## **Abwägung:**

In der Stellungnahme vom 24. August 2020 wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme vom August 2019 (siehe oben) weiterhin aufrechterhalten wird.

An der Teiländerung in ein Mischgebiet wird weiterhin festgehalten. Die Gemeinde sieht weiterhin keinen weiteren Regelungsbedarf bezüglich Einzelhandelsbetriebe und hält an der Abwägung und am Beschluss vom 20.01.2020 zur oben genannten Stellungnahme fest.

## **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. An der Planung wird weiterhin unverändert festgehalten.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2.1.8 Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahme vom 14.07.2020

### **Sachverhalt:**

#### **Inhalt:**

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

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

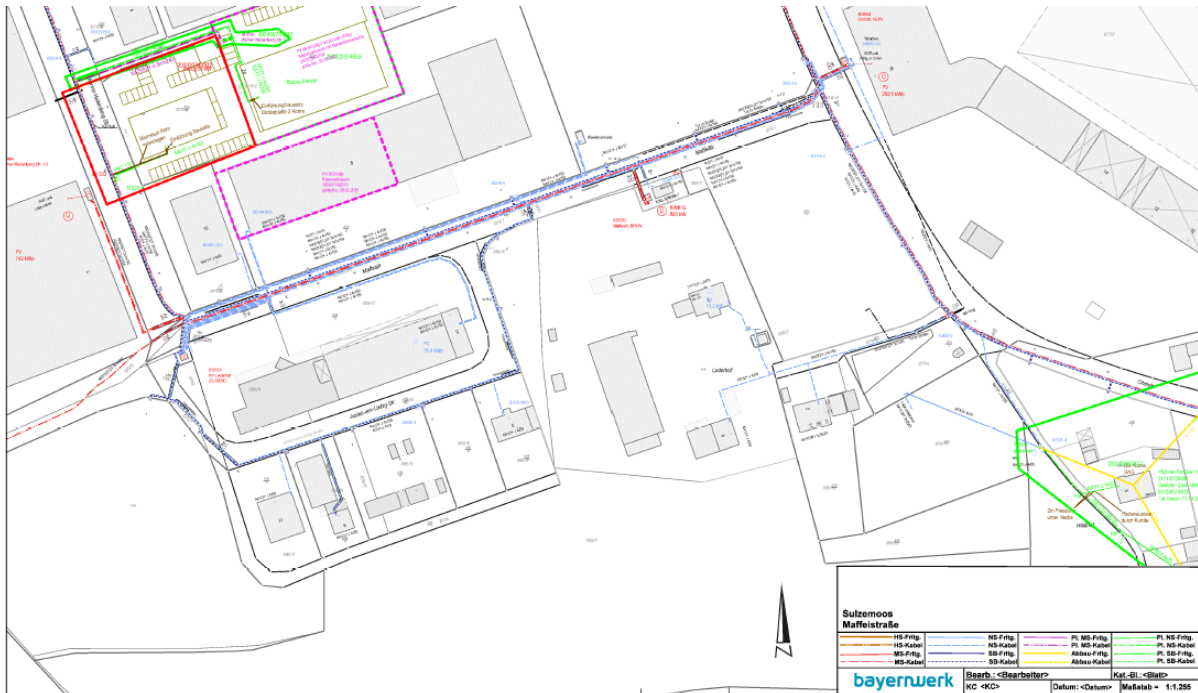
Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH.

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.

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

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

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.



### **Abwägung:**

Wie vorgeschlagen wird folgender Hinweis in die Begründung aufgenommen:

„Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

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

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

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und befolgt. Die Begründung wird gemäß Sachvortrag redaktionell ergänzt. Da es sich um Hinweise handelt, ist keine materiell-rechtliche Änderung der Planung veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2.2 Verfahrensbeschlüsse

### **Beschluss:**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos billigt den 3. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 24.07.2023 unter der Maßgabe, dass die beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a BauGB zum 3. Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 24.07.2023 durchzuführen.

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 13

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde  
Sulzemoos vom 24.07.2023

Öffentlicher Teil

3. Stellungnahmen sollen nur zur geänderten und ergänzten Festsetzung A 11.5 Immissionsschutz abgegeben werden können. Hierauf wird in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB hingewiesen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme sind auf 2 Wochen zu verkürzen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Einholung der Stellungnahmen auf die von Ergänzung berührten Behörden beschränkt. Die Öffentlichkeit wird beteiligt.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 3 Bebauungsplan Sulzemoos "Lindenstraße 16"

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos hat in seiner Sitzung am 28.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Sulzemoos „Lindenstraße 16“ beschlossen. Es wurde geplant, das Verfahren nach § 13 b BauGB durchzuführen.

Am 18.07.2023 (nach Ladung der heutigen Sitzung) hat das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig festgestellt, dass § 13 b BauGB mit europäischem Recht nicht vereinbar ist und daher nicht angewendet werden darf.

Lediglich der Beschluss über die Auftragsvergabe (TOP 3. 1) kann somit heute gefasst werden. Der Entwurf des Bebauungsplans muss überarbeitet, ein Umweltbericht erstellt sowie die Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach dem Naturschutzgesetz bearbeitet werden. Die Billigung des Bebauungsplanentwurfs in der heute vorliegenden Form (TOP 3.2) und die Einleitung des Verfahrens nach § 13 b BauGB (TOP 3.2) sind aus diesem Grund nicht möglich.

### 3.1 Auftragsvergabe

#### Beschluss:

Der Auftrag für die Bearbeitung des Bebauungsplanes Sulzemoos „Lindenstraße 16“ wird an den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vergeben.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

### 3.2 Billigungsbeschluss

#### Beschluss:

Aus den vorgenannten Gründen wird dieser Tagesordnungspunkt abgesetzt.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

### 3.3 Einleiten des Verfahrens

#### Beschluss:

Auch dieser Tagesordnungspunkt wird aus den vorgenannten Gründen abgesetzt.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 4 Bauanträge im Freistellungsverfahren

### Sachverhalt:

Folgender Bauantrag wurde im Jahr 2022 nach der Gemeinderatssitzung vom 07.11.2022 noch im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt:

<b>Nr.</b>	<b>Bauvorhaben</b>	<b>Bauadresse</b>
4	Neubau Einfamilienhaus	Lilienstraße 12, 85259 Wiedenzhausen

Folgende Bauanträge wurden im Jahr 2023 bis heute im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt:

<b>Nr.</b>	<b>Bauvorhaben</b>	<b>Bauadresse</b>
1	Nutzungsänderung	Lindenstraße 19, 85254 Sulzemoos
2	Einfamilienhaus	Moosweg 1, 85254 Sulzemoos

Der Gemeinderat nimmt die Bauanträge im Freistellungsverfahren zur Kenntnis.  
Es ist kein Beschluss erforderlich.

## 5 Informationen

### Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Kneidl informiert den Gemeinderat über folgende Themen:

- Zuschussantrag  
Der Sportverein Sulzemoos 1947 e. V. bittet um einen Zuschuss in Höhe von € 12.125,00. Im Jahre 2021 wurden € 8.400,00 und im Jahre 2022 € 11.750,00 ausbezahlt.

gez.

gez.

---

Johannes Kneidl  
Erster Bürgermeister

---

Csilla Keller-Theuermann  
Schriftführer