



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos vom 25.07.2022

Öffentlicher Teil

Ort	Sulzemoos, Kirchstraße 3
Vorsitzender	Johannes Kneidl
Schriftführer	Michael Ramsteiner
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.
Anwesend	Von den 17 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderats sind 15 anwesend. Johannes Kneidl Wolfgang Huber Matthias Schlatterer Dr. Matthias Aßenmacher Dr. Annegret Braun Alexander Brunner Martin Fieber Elfriede Heinzinger Christian Huber Klaus Schäffler Michael Schmid jun. Thomas Stumpferl Martina Trout Ab 19:17 Uhr anwesend. Andreas Wallner Ab 19:03 Uhr anwesend. Markus Winter
Es fehlen entschuldigt	Andreas Fieber Rudolf Rupp
	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 04.07.2022 wird ohne Einwand genehmigt.

13 : 0

(ohne Gemeinderat Winter, da erst ab 19:03 Uhr anwesend und Gemeinderätin Trout, da erst ab 19:17 Uhr anwesend)

1 Bürger-Energieberatungsaktion zu Photovoltaikanlagen für private Haushalte

Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Johannes Kneidl begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt den Energieberater, Herrn Gottfried Obermair, der zugleich Erster Vorsitzender des Vereins ZIEL 21 – Zentrum Innovative Energien im Landkreis Fürstentfeldbruck e.V. ist.

Herr Obermair stellt anhand nachfolgender Präsentation die Thematik PV-Initiative in der Gemeinde Sulzemoos vor. Außerdem spricht er die Themen an, wann sich eine PV-Anlage lohnt, und Inhalt der Beratungsgespräche vor Ort sowie den Ablauf der PV-Beratung.

Fragen aus dem Gremium werden beantwortet.



Wer bin
ich?

Was spricht
für eine
PV-Anlage?

Was spricht für eine PV-Anlage?

- ✓ Steigende Strompreise
- ✓ Unabhängigkeit – besonders aufgrund der derzeitigen politischen Situation
- ✓ Wirtschaftlichkeit (Eigenverbrauch)
- ✓ Geldanlage
- ✓ Erneuerbare Energie erzeugen
- ✓ Wertsteigerung der Immobilie

Lohnt sich
eine PV-
Anlage?

Berichterstattung/Übersicht PV-Initiative

Gemeinde Sulzemoos									
Nr.	Name	Adresse	Titel	E-Mail	Telefon	Handy	Webseite	Informationen	Wohnfläche nach Proje.
1	Wiedenzhausen	Frühlingstraße 16	Wiedenzhausen						
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									

Erfahrungen aus den Gemeinden

- Bergkirchen: 162 Anfragen (seit Juli 2021)
- Röhmoos: 58 Anfragen (seit April 2022)
- ✓ Ist mein Haus grundsätzlich geeignet?
- ✓ Unsicherheit bei Angeboten
- ✓ Steuerliche Aspekte
- ✓ Geldanlage
- ✓ Heizungstausch in Verbindung mit PV-Anlage
- ✓ Frage nach „vertrauenswürdigen“ Firmen

..und jetzt Ihre
Fragen



Diese Power Point Präsentation ist als Dokument im Sitzungsprogramm/RIS abgespeichert.

2 Bauantrag auf Zu- und Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus, Fl.-Nr. 437/6, Gemarkung Wiedenzhausen, Frühlingstraße 16, 85259 Wiedenzhausen

Sachverhalt:

Der Bauwerber beabsichtigt einen eingeschossigen Anbau an das bestehende Einfamilienhaus zu errichten, das Dach aufzusteilen und im Dachgeschoss eine weitere Wohneinheit zu errichten. Die bestehende Garage wird vergrößert. Weiter soll das Grundstück mit einem Stabmattenzaun eingefriedet werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am südlichen Ortsrand, Nr. 2“ Wiedenzhausen.

Der Bebauungsplan sieht für diesen Bereich unter anderem Folgendes vor:

Dachform: Satteldach, Neigung 22-27°, Wandhöhe max. 6,50 m

Gebäudebreite: max. 11,50 m, jedoch nicht breiter als Länge zu Breite = 11 x 10

GRZ: 0,40 und GFZ: 0,80

Einfriedung: Staketenzaun, max. 1,00 m über Straßenmitte

Der Einbau von Wohnungen und Dachgauben im Dachgeschoss sind unzulässig. Die Ausführung eines Kniestockes ist unzulässig.

Der Antragsteller beantragt für dieses Bauvorhaben folgende Befreiungen:

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 5

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 25.07.2022

Öffentlicher Teil

1. Befreiung Abs. 5 der Festsetzung GRZ 0,40, Überschreitung auf 0,44
2. Befreiung Abs. 5 der Festsetzung Dachneigung von 22° bis 27°, auf 40°
3. Befreiung Abs. 5 der Festsetzung Einbau von Wohnungen im Dachgeschoß
4. Befreiung Abs. 5 der Festsetzung Überschreitung der max. Gebäudebreite von 11,50 m um 0,79 m
5. Befreiung Abs. 3 der Festsetzung Staketenzaun, 1,00 m über Straßenmitte, Stabmattenzaun, Erhöhung auf 1,80 m
6. Befreiung von der Stellplatzsatzung § 3, dass die Zufahrt nicht im 90° Winkel zur Straße erfolgt

Es wurden bereits Befreiungen vom vorliegenden Bebauungsplan bzw. Baugenehmigungen erteilt wie folgt:

- Frühlingstr. 21:
- Überschreitung der überbaubaren Fläche
 - Überschreitung der zul. Dachneigung auf 42 °
 - geringfügige Überschreitung der Baugrenze
 - Errichtung von 3 Dachgauben
 - Errichtung eines Satteldachs über der Garage
 - Errichtung eines 3. Vollgeschosses im Dachgeschoss
- Frühlingstr. 18 + 20
Waldweg 4a
- Überschreitung d. zulässigen Gebäudebreite
 - Überschreitung d. Baugrenze durch die Doppelgarage
 - Überschreitung der zulässigen Gebäudebreite durch Anbau eines Wintergartens um 3,73 m auf einer Länge von 5,78 m
- Waldweg 6 a
Waldweg 6 b
- Nichtbeachtung der Baulinie (ca. 50 cm)
 - Überschreitung der zulässigen Gebäudebreite durch Anbau eines Wintergartens um 2,92 m auf einer Länge von 5,84 m

Der Antragsteller hat bereits im Jahr 2020 einen Vorbescheidsantrag mit den Fragen, ob die Errichtung eines Daches mit der Dachneigung von 40° und die Errichtung eines Anbaus möglich ist, eingereicht. Eine Verbescheidung über diesen Antrag ist noch nicht erfolgt.

Zum Befreiungsantrag Nr. 1 geht die Verwaltung davon aus, dass hierfür kein Befreiungsantrag notwendig sein dürfte. Der Bebauungsplan datiert aus dem Jahr 1972. Demnach ist die BauNVO von 1968 anzuwenden. Hiernach wird auf die zulässige Grundfläche die Flächen von Nebenanlage im Sinne des § 14 sowie Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht mitgerechnet.

Zum Befreiungsantrag Nr. 5 ist anzumerken, dass die Einfriedung als Stabmattenzaun um das gesamte Grundstück erfolgen soll. Das südlich gelegene Grundstück wurde mit einem Stabmattenzaun von 1,60 m Höhe eingefriedet.

Zum Befreiungsantrag Nr. 6 ist anzumerken, dass aus Sicht der Verwaltung keine Befreiung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlich ist. Es werden 4 Stellplätze nach den Vorgaben der gemeindlichen Satzung errichtet.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Den Befreiungsanträgen hinsichtlich der Dachneigung auf 40°, den Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss und der Überschreitung der Gebäudebreite um 0,79 m wird zugestimmt. Der Errichtung einer Einfriedung als Stabmattenzaun wird nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m ab Erdreich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 15:0

Gemeinde Sulzemoos

3.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB fand in der Zeit vom 25.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB fand in der Zeit vom 25.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022 statt.

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

Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern/ Höhere Landesplanungsbehörde	Keine Einwände	15.06.2022
2	Regionaler Planungsverband	Keine Einwände	22.06.2022
3.1	Landratsamt Dachau, Sachgebiet 40, Rechtliche Belange	Hinweise	30.05.2022
3.2	Landratsamt Dachau, Untere Bauaufsichtsbehörde, Bauordnung	Hinweise	30.05.2022
3.3	Landratsamt Dachau, Untere Immissionsschutzbehörde, Technischer Umweltschutz	Hinweise	31.05.2022
4	Autobahndirektion	Keine Stellungnahme	
5	Staatliches Bauamt Freising	Keine Einwände	21.06.2022
6	Wasserwirtschaftsamt München	Keine Einwände	24.06.2022
7	Bayerischer Bauernverband	Keine Stellungnahme	
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Hinweise	25.05.2022
9	Vermessungsamt Dachau	Keine Stellungnahme	
10	Bund Naturschutz	Keine Stellungnahme	
11	Landesbund für Vogelschutz	Keine Stellungnahme	
12	Kreisheimatpfleger	Keine Stellungnahme	
13	Telekom	Hinweise	02.06.2022
14	Landesamt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme	
15	Deutsche Bahn AG	Keine Stellungnahme	
16	Bayernwerk Netz GmbH Unterschleißheim	Hinweise	25.05.2022
17	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnabach	Hinweise	20.06.2022
18	Evangelische Kirche	Keine Stellungnahme	
19	Katholische Kirche	Keine Einwände	13.06.2022
20	Industrie und Handelskammer	Keine Einwände	14.06.2022
21	Handwerkskammer	Keine Einwände	30.06.2022
22	Kreisbrandrat	Keine Stellungnahme	
23	Amt für ländliche Entwicklung	Keine Stellungnahme	
24	Gemeinde Odelzhausen	Keine Stellungnahme	
25	Gemeinde Schwabhausen	Keine Einwände	22.06.2022
26	Gemeinde Erdweg	Keine Einwände	25.05.2022
27	Gemeinde Maisach	Keine Stellungnahme	

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 7

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 25.07.2022

Öffentlicher Teil

28	Gemeinde Bergkirchen	Keine Einwände	23.05.2022
29	Gemeinde Egenhofen	Keine Einwände	19.05.2022

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

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

Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern/ Höhere Landesplanungsbehörde	Keine Einwände	15.06.2022
2	Regionaler Planungsverband	Keine Einwände	22.06.2022
4	Autobahndirektion	Keine Stellungnahme	
5	Staatliches Bauamt Freising	Keine Einwände	21.06.2022
6	Wasserwirtschaftsamt München	Keine Einwände	24.06.2022
7	Bayerischer Bauernverband	Keine Stellungnahme	
9	Vermessungsamt Dachau	Keine Stellungnahme	
10	Bund Naturschutz	Keine Stellungnahme	
11	Landesbund für Vogelschutz	Keine Stellungnahme	
12	Kreisheimatpfleger	Keine Stellungnahme	
14	Landesamt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme	
15	Deutsche Bahn AG	Keine Stellungnahme	
18	Evangelische Kirche	Keine Stellungnahme	
19	Katholische Kirche	Keine Einwände	13.06.2022
20	Industrie und Handelskammer	Keine Einwände	14.06.2022
21	Handwerkskammer	Keine Einwände	30.06.2022
22	Kreisbrandrat	Keine Stellungnahme	
23	Amt für ländliche Entwicklung	Keine Stellungnahme	
24	Gemeinde Odelzhausen	Keine Stellungnahme	
25	Gemeinde Schwabhausen	Keine Einwände	22.06.2022
26	Gemeinde Erdweg	Keine Einwände	25.05.2022
27	Gemeinde Maisach	Keine Stellungnahme	
28	Gemeinde Bergkirchen	Keine Einwände	23.05.2022
29	Gemeinde Egenhofen	Keine Einwände	19.05.2022

3.1.1 Landratsamt Dachau - Fachbereich Rechtliche Belange, Stellungnahme vom 30.05.2022

Sachverhalt:

Inhalt:

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 8

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 25.07.2022

Öffentlicher Teil

Die in § 1 Abs. 3 BauGB dargelegte Anforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung kann in der vorgelegten Planung nicht erkannt werden. Weiter wird darauf hingewiesen, dass Wünsche eines Grundstückseigentümers allein, soweit ihnen nicht städtebauliche Relevanz zukommt, kein städtebaulich rechtfertigender Grund ist (OVG Lg. Ur. V. 6.12.1989 – 6 K16,21/89; OVG Lg. Ur. V. 9.7.1990 – 6 C 19/88).

Der Gemeinde wird geraten, die Planung nochmals zu überdenken.

Abwägung:

Die Gemeinde hat Ende 2021 eine Baurechtserhebung durchgeführt. Im Ergebnis ist der Bedarf an neuen Wohnbauflächen durch den hohen Siedlungsdruck in der Region München größer als die noch in der Gemeinde vorhandenen Reserveflächen, die tatsächlich für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen (vgl. Ziffer 3.5 der Begründung). Auch für den Ortsteil Einsbach besteht ein Bedarf an neuen Flächen für den Wohnungsbau.

Der Gemeinderat erachtete es für sinnvoll, den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nach Westen größer zu fassen. Die betroffenen Grundstückseigentümer sind jedoch nicht bereit, die Flächen zu Wohnbauzwecken an die Gemeinde zu verkaufen.

Ein Alternativstandort am südöstlichen Ortsrand von Einsbach erfüllte nicht das Anbindegebot (vgl. Ziffer 6 der Begründung).

Mangels Flächenverfügbarkeit und mangels alternativer Standorte hat sich die Gemeinde entschlossen, immerhin für einen kleinen Umgriff Baurecht zu schaffen. Dieser beinhaltet auch die Überplanung einer zweiten, über § 35 Abs. 2 BauGB genehmigten Wohnparzelle zur bauplanungsrechtlichen Absicherung der Innenbereichslage (vgl. Ziffer 3.4 der Begründung).

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 15:0

3.1.2 Landratsamt Dachau - Fachbereich Bauordnung, Stellungnahme vom 30.05.2022

Sachverhalt:

Inhalt:

Die Festsetzungen zur Höhenlage der Wohnhäuser und deren Gebäudehöhen sind nicht nachvollziehbar bzw. nicht eindeutig definiert.

Festsetzung 3.3 legt als unteren Bezugspunkt für die Wandhöhe den „festgesetzten Höhenbezugspunkt“ fest, dieser ist jedoch nicht eindeutig definiert. Auch wenn wir davon ausgehen, dass damit die unter 3.2 genannte Höhenkote gemeint ist, sollte dies nochmal eindeutig klargestellt werden. Insbesondere sollte auch klar festgesetzt werden, für welche Bauteil-Höhe (Rohdecke Erdgeschoss? Fertigfußboden Erdgeschoss?) diese Kote maßgeblich ist.

Angesichts des typographisch schwierigen Geländes wird grundsätzlich empfohlen, die Höhenlage der einzelnen Gebäude anhand eines maßstabsgetreuen Schemaschnitts in Nord-Süd-Richtung nochmals zu überprüfen und diesen Schemaschnitt als Erläuterung mit in den B-Plan aufzunehmen.

Abwägung:

Bei A 3.2 wird der Begriff „Höhenkote“ in „Höhenbezugspunkt“ umformuliert. Außerdem wird in A 3.3 und A 3.4 direkt auf A 3.2 Bezug genommen. Dabei handelt es sich um Klarstellungen, materielle Änderungen erfolgen nicht.

Die Höhe des Erdgeschosses wird nicht festgesetzt. Wand- und Firsthöhe werden direkt vom Höhenbezugspunkt (542,0 m ü. NHN) bemessen.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 9

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 25.07.2022

Öffentlicher Teil

Ein Schemaschnitt wird unter Ziffer 5.2.3 in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Abwägung.

Die Festsetzungen A 3.2, A 3.3 und A 3.4 werden zur Klarstellung angepasst. Ziffer 5.2.3 der Begründung wird ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 15:0

3.1.3 Landratsamt Dachau - Fachbereich Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 31.05.2022

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

Tierhaltung

In Ziff. 5.9 der Begründung wird auf ein Geruchsgutachten der MTS GmbH aus dem Jahr 2021 verwiesen. Das Gutachten liegt der Planung weder als Anlage bei noch wird bekannt gegeben wo das Gutachten einsehbar ist. Wir bitten zu prüfen, inwieweit die Unterlage, auf die in der Begründung verwiesen wird, zumindest zur Einsichtnahme bereitgestellt werden muss.

Luftwärmepumpen

In Ziff. 9 der Satzung wird festgesetzt, dass nur Luftwärmepumpen zulässig sind, deren Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreiten. In der Begründung in Ziff. 5.9 wird dabei auf ein Merkblatt des Landratsamtes Landsberg am Lech verwiesen.

Aufgrund der fehlenden Zuständigkeit des Landratsamtes Landsberg am Lech, empfehlen wir stattdessen den Verweis auf die Informationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu Lärmprobleme bei Luftwärmepumpen:

- Leitfaden: „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – (Auszug Teil III – Luftwärmepumpen) und
- Publikation: Lärmschutz bei Luftwärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft

Über folgenden Link können die vorgenannten Informationen aufgerufen werden:

[Lärmprobleme bei Luftwärmepumpen - LfU Bayern](#)

Zur Festsetzung ist anzumerken, dass bei Festsetzung des Schallleistungspegels ohne den hierfür erforderlichen Mindestabstand Überschreitungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nicht auszuschließen sind. Deshalb bitten wir um folgende Ergänzung:

„Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter Schallleistungspegel einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet und zugleich einen Mindestabstand von 7 m zum nächstgelegenen benachbarten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes einhält. Luftwärmepumpen, die diese Werte nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen.“

Betriebsbereich:

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

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 10

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 25.07.2022

Öffentlicher Teil

Rechtsgrundlagen:

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

Abwägung:

Zur Tierhaltung: Das erwähnte Geruchsgutachten wurde nicht für die vorliegende Bebauungsplanung erstellt und ist für diese auch nicht von Relevanz. Die Erwähnung des Gutachtens dient lediglich der Klarstellung, dass für das Plangebiet „Am Sammerfeld West“ durch die südlich befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe keine geruchliche Belastung besteht.

Zur weiteren Klarstellung wird die bildliche Darstellung der im Gutachten vorgenommenen Ausbreitungsrechnung unter Ziffer 5.9 der Begründung aufgenommen. Auch wird ein Verweis aufgenommen, dass das Gutachten bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen werden kann.

Das Geruchsgutachten liegt der Unteren Immissionsschutzbehörde vor, da es Anlage zu anderen Bauleitplanungen (Bebauungspläne „Badfeld“ und „Am Weiherweg“) war. Es wird auf Anforderung erneut zugeschickt.

Zu Luftwärmepumpen: Unter Ziffer 5.9 der Begründung wird der Verweis auf die Leitfäden/ Publikationen entsprechend dem Vorschlag angepasst.

Die erforderlichen Mindestabstände ergeben sich aus dem festgesetzten Schalleistungspegel. Bei entsprechender Dämmung können die Luftwärmepumpen geringere Abstände einhalten. Auf eine zusätzliche Einschränkung soll daher verzichtet werden.

Zum Betriebsbereich: Unter Ziffer 2.5 der Begründung wird ein Hinweis ergänzt, dass sich im Plangebiet und seinem näheren Umfeld keine Baubeschränkungen durch Betriebsbereiche gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG ergeben.

Dabei handelt es sich um Klarstellungen, materiell-rechtliche Änderungen erfolgen nicht.

Beschluss:

Es erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes gemäß Abwägung.
Die Ziffern 2.5 und 5.9 der Begründung werden ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 15:0

3.1.4 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 25.05.2022

Sachverhalt:

Inhalt:

In der Nähe des Baugebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen und es grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Um künftige Konflikte zu vermeiden, schlagen wir deshalb vor, sinngemäß folgende Hinweise noch mehr zu verdeutlichen, bzw. in die Satzung aufzunehmen:

Emissionen/Erntezeiten

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterer landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist.

Abwägung:

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 11

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 25.07.2022

Öffentlicher Teil

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Unter C11 der Hinweise befindet sich bereits ein Verweis auf Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch naheliegende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 15:0

3.1.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 02.06.2022

Sachverhalt:

Inhalt:

Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Zum Bestandsgebäude führt hierbei ein Kupferkabel, beim Flurstück für das Gebäude, das auf dem nördlichen Areal entstehen soll, liegen dagegen keine Leitungen der Dt. Telekom Technik.

Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden. Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Unter C10 der Hinweise befindet sich ein Verweis auf Unzulässigkeiten im Schutzbereich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 15:0

3.1.6 Bayernwerk Netz GmbH Unterschleißheim, Stellungnahme vom 25.05.2022

Sachverhalt:

Inhalt:

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

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

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

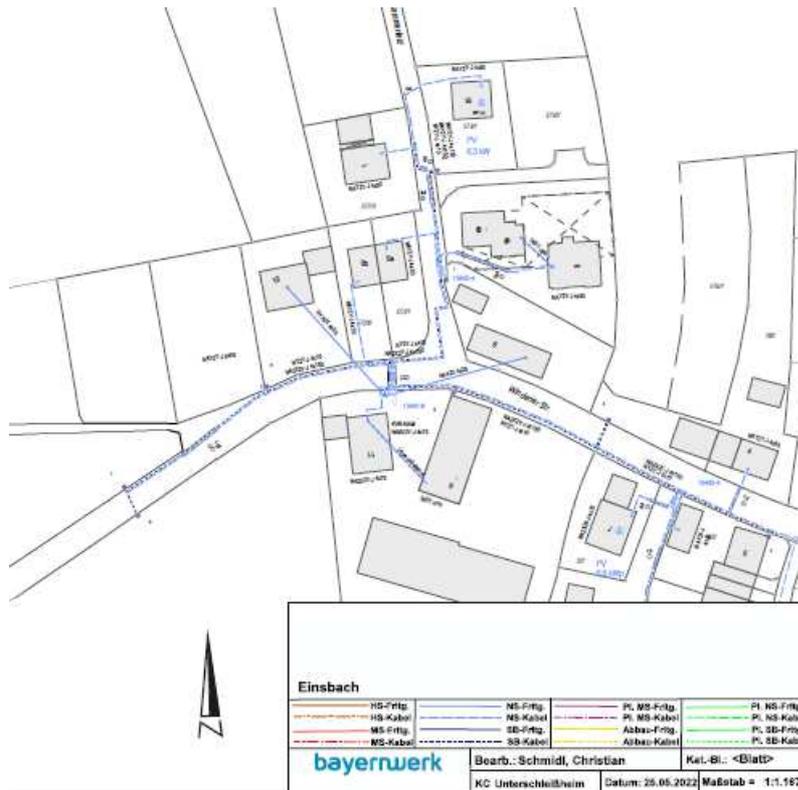
Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung 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 Planauskunftportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftportal.html> 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.



Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Unter C10 der Hinweise befindet sich ein Verweis auf Unzulässigkeiten im Schutzzonenbereich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 15:0

3.1.7 Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach, Stellungnahme vom 20.06.2022

Sachverhalt:

Inhalt:

Der Zweckverband hat gegen die Aufstellung des Bebauungsplans westlich vom Sammerfeld in der vorgelegten Form keine Bedenken.

Hinweisen möchten wir aber auf den Umstand, dass die Wasserversorgung in Einsbach wegen der Höhenlage über eine Drucksteigerungsanlage versorgt wird.

Dies bedeutet, dass es bei Bauvorhaben, wenn diese immer noch weiter an Hochpunkten der Ortschaft heranrücken zu Kollisionen mit den in der Wasserversorgung, insbesondere mit den vorhandenen Druckverhältnissen kommen könnte. Eine unendliche Steigerung der Drücke in den Rohrleitungen durch technische Maßnahmen ist nämlich, schon wegen der Gefahr möglicher Schäden in den Rohrleitungen, nicht möglich.

Abwägung:

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 14

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 25.07.2022

Öffentlicher Teil

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sollte noch weiter an Hochpunkten der Ortschaft neue Bebauung benötigt werden, wird die Gemeinde sich mit dem Zweckverband in Verbindung setzen und mögliche Vorgehensweise besprechen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 15:0

3.1.8 Stellungnahmen mit Anregungen, Einwendungen und Hinweisen aus der Öffentlichkeit

Sachverhalt:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 b BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: 15:0

3.2 Satzungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit, und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB, Beteiligung der Behörden, Kenntnis.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos beschließt den Entwurf des Bebauungsplans Einsbach „Am Sammerfeld West“ mit Begründung in der Fassung vom 25.07.2022 als Satzung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 15:0

4 Informationen

Sachverhalt:

- Vorstellung aktuelle Einspeise-/Netzabsatzdaten von Bayernwerk Netz GmbH

Herr Erster Bürgermeister Kneidl stellt die von Herrn Bestle, Bayernwerk Netz GmbH, zur Verfügung gestellten Netzabsatz-Daten Strom und Einspeiser-Daten vor.

gez,

Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

gez.

Michael Ramsteiner
Schriftführer