

# Gemeinde Sulzemoos



## **Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 29.09.2014**

### **Öffentlicher Teil**

<b>Ort</b>	<b>Sulzemoos, Kirchstraße 3</b>
<b>Vorsitzender</b>	<b>Hainzinger, Gerhard</b>
<b>Schriftführer</b>	<b>Keller-Theuermann, Csilla</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 15 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 13 anwesend.</b> Hainzinger, Gerhard Kneidl, Johannes Schmid, Paul Dr. Braun, Annegret Fried jun., Michael Heinzinger, Elfriede Huber, Wolfgang Kraut, Josef Schlatterer, Matthias Schmid jun., Michael Wallner, Andreas Winter, Markus Wohlmüt, Richard
<b>Es fehlen entschuldigt</b>	Ketterl, Siegfried Stumpferl, Johann  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 08.09.2014 wird ohne Einwand genehmigt.  13 : 0

## 1 Haushalt 2014

### Sachverhalt:

Bürgermeister Hainzinger erläutert an Hand des Vorberichts die wichtigsten Ansätze und Entwicklungen im Verwaltungshaushalt. Ferner trägt er die einzelnen Baumaßnahmen des Vermögenshaushalts vor und beantwortet Fragen aus dem Gremium.

### 1.1 Haushaltsplan 2014

#### Beschluss:

Dem Haushaltsplan samt Anlagen wird wie vorgelegt zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

### 1.2 Finanzplanung

#### Beschluss:

Der Finanzplanung wird wie vorgelegt zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

### 1.3 Stellenplan

#### Beschluss:

Dem Stellenplan wird wie vorgelegt zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

### 1.4 Haushaltssatzung

#### Beschluss:

Der Haushaltssatzung wird wie vorgelegt zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

## 2 Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 25, Gemarkung Wiedenzhausen, Hauptstr. 11

### Sachverhalt:

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

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Einfamilienhauses in E+I+D-Bauweise an die Stelle, an der derzeit noch das Stallgebäude steht.

Das Wohngebäude soll eine Größe von 12,50 m x 10,50 m und ein 40-Grad-Satteldach bekommen. An der Ost- und Westseite des Wohngebäudes soll jeweils eine Doppelgarage mit 7 x 6 m entstehen.

Das Gebäude entspricht in Größe und Höhe in etwa dem Nachbargebäude auf Flst.-Nr. 23.

Die westliche Doppelgarage hat zur nördlichen Grundstücksgrenze nur einen Abstand von 3-4 m. Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung muss ein Abstand von 5 m vor der Garage vorhanden sein. Weiter wird die westliche Garage nicht nur über den Gehweg, sondern auch über die gemeindliche Grünfläche zwischen Gehweg und Grundstück angefahren.

## **Beschluss:**

Dem Vorbescheidsantrag wird grundsätzlich zugestimmt. Die westliche Garage ist gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nach Süden zu verrücken. Sollte auf dem Grundstück kein zweiter Revisionsschacht für das neue Gebäude vorhanden sein, muss dieses über den bestehenden Schacht mit entwässert oder auf Kosten des Bauherren ein weiterer Revisionsschacht errichtet werden. Evtl. notwendige Gehwegabsenkungen oder andere Maßnahmen gehen ebenfalls zu Lasten des Bauherren.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

## **3 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sulzemoos und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Landwirtschaft und Wärmenutzung" in Oberwinden der Gemeinde Sulzemoos**

### **3.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit**

#### **Sachverhalt:**

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 24.03.2014 bis 24.04.2014 statt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Bayerischer Bauernverband  
Amt für Landwirtschaft und Forsten  
Bund Naturschutz  
Landesamt für Denkmalpflege  
Bayernwerk Netz GmbH  
Gemeinde Egenhofen

Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken geäußert:

Regierung von Oberbayern  
Regionaler Planungsverband München  
Autobahndirektion Südbayern  
Staatliches Bauamt Freising  
Wasserwirtschaftsamt München  
Vermessungsamt Dachau  
DB Energie GmbH  
Bayernwerk AG  
Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach  
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern  
Handwerkskammer für München und Oberbayern  
Gemeinde Odelzhausen  
Gemeinde Schwabhausen  
Gemeinde Erdweg  
Gemeinde Maisach

Gemeinde Bergkirchen

## 3.1.1 Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation (GIS), Schreiben vom 24.03.2014 - Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung

### Sachverhalt:

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

### Zur Plandarstellung:

- 1) Auf dem Titelblatt wurde in der Übersichtskarte der Lagestandort des überplanten Gebiets nicht korrekt dargestellt, bitte korrigieren. Zudem bitte ich die Quellenangabe der BVV zu ergänzen.
- 2) Mit der 9. Änderung des FNP Sulzemoos wurde eine gültige, aktuelle Planfassung geschaffen. Auch wurden die seit der Urfassung (1992) erfolgten und rechtswirksamen Änderungen in die 9. Änderung eingearbeitet. Die aktuelle, rechtswirksame 9. Flächennutzungsplanänderung hat das Fassungsdatum 12.02.2007.

Die Angaben in der Planzeichenbeschreibung auf Seite 2 .....7. Änderung in der Fassung v. 06.11.2006 bitte ich in 9. Änderung in der Fassung vom 12.02.2007 zu korrigieren.

### Zur Begründung:

- 3) zu Pkt. 1 erster Absatz:  
Anstatt ....Hofstelle in Unterwinden muss es heißen Hofstelle in Oberwinden
- 4) zu Pkt. 1 fünfter Absatz:  
Anstatt rechtsgültige Fassung vom 06.11.2006 muss es heißen ...vom 12.02.2007
- 5) zu Pkt. 2 Überschrift Regionalplan Region München  
Anstatt der Datumsangabe (1999 - 2007) muss es heißen 1999 – 2012
- 6) zu Pkt. 6 Angabe zur überplanten Fläche  
Im parallel laufenden B-Planverfahren wurde eine Gesamtfläche von 2,9 ha überplant, diese Flächenangabe ist korrekt. Nachdem das Überplanungsgebiet beider Bauleitplanverfahren m. E. identisch ist bitte ich die Flächenangabe in der 23. FNP-Änderung von 2,7 ha zu überprüfen.  
Ggf. ist auch die Auflistung der Flächenangaben der einzelnen Umwidmungen zu korrigieren.

### Zum Umweltbericht:

- 7) zu Pkt. 1.1 Textangabe auf Seite 2  
Anstatt der Angabe.....20. Änderung muss es heißen ...23. Änderung
- 8) zu Pkt. 1.1 Überschrift auf Seite 3  
Anstatt der Angabe.....20. Änderung muss es heißen ...23. Änderung
- 9) zu Pkt. 1.2 letzter Satz auf Seite 4  
bitte korrekter formulieren
- 10) zu Pkt. 3.2  
ganzen Absatz bitte nach rechts verschieben
- 11) Die Literaturangaben bitte ich wie folgt zu korrigieren:  
Anstatt:  
Gemeinde Sulzemoos (2006) 7. Änderung des FNP  
und  
Regionaler Planungsverband (2010)  
muss es heißen:  
Gemeinde Sulzemoos (2007) 9. Änderung des FNP  
Regionaler Planungsverband (2012)

## Beschluss:

Der Umgriff der FNP-Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Allerdings bleiben die Verkehrswege innerhalb der Änderung sowie die dort bereits abgebildeten Obstwiesen von der Änderung unberührt. Diese Flächen bilden letztlich den Größenunterschied. Der Gemeinderat beschließt, die redaktionellen Hinweise in die 23. Änderung des FNP zu übernehmen.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

- 3.1.2 Landratsamt Dachau, Fachbereich Naturschutz, Schreiben vom 28.03.2014 - Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung

## Sachverhalt:

Auf die naturschutzfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan wird verwiesen.

## Beschluss:

Auf den Beschluss zur Stellungnahme zum Bebauungsplan wird verwiesen.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

- 3.1.3 Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 08.04.2014 - Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung

## Sachverhalt:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

An der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle soll eine weitere Halle ergänzt werden. Neben der bestehenden und auch zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung soll das gesamte Areal auch einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. In welchem Umfang dies der Fall ist, geht aus den vorliegenden Unterlagen im Flächennutzungsplan nicht hervor. Auf der Ebene des FNP müssen event. Auftretende Immissionskonflikte nicht final gelöst werden. Aber auch um entscheiden zu können, ob Konflikte auftreten und ob diese in nachgeordneten Verfahren gelöst werden können, benötigen wir grundlegende Angaben zur geplanten Betriebssituation (siehe hierzu immissionsschutzfachliche Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren vom 08.04.2014).

Hinsichtlich des Flächennutzungsplanes erheben wir Bedenken.

## Rechtsgrundlagen:

Auf § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB, §§ 3, 22 BImSchG, 4. BImSchV, TA Lärm und TA Luft wird verwiesen.

## Möglichkeiten der Überwindung:

Unsere Bedenken können ausgeräumt werden, wenn ausreichende Angaben zu folgenden Sachverhalten, die eine immissionsschutzfachliche Beurteilung ermöglichen, vorliegen:

Es eist eine Betriebsbeschreibung über den Bestand und die Erweiterung des Betriebes, Angaben zu den Lärmemissionen und eventuell Maßnahmen und Angaben zu den Maßnahmen bezüglich Luftreinhaltung vorzulegen.

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

Redaktioneller Hinweis:

zu Seite 5, Nr. 1 Anlass, 1. Satz: hier wird von der landwirtschaftlichen Hofstelle in Unterwinden gesprochen. Unseren Kenntnissen nach muss es Oberwinden heißen.

**Beschluss:**

Siehe hierzu den Beschluss zur Stellungnahme zum Bebauungsplan.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

3.1.4 Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation (GIS), Schreiben vom 21.03.2014 - Stellungnahme zum Bebauungsplan

**Sachverhalt:**

Zur

Plandarstellung:

1) Die Abbildung der Höhenlinien in der Planzeichnung wirkt aufgrund der Strichstärke sehr dominant, die Verwendung dieser Höhenlinienkarte ist für den Planungsmaßstab 1:1000 nicht zu empfehlen. Auch sind die dazugehörigen Höhenangaben nicht bzw. nur sehr schwer lesbar. Eine exakte Interpretation der Geländeform ist somit nur schwer nachvollziehbar.

Zur Darstellung des Geländeprofiles empfehle ich die Verwendung der aktuellen Digitalen Höhenlinienkarte (DHK) der Bay. Vermessungsverwaltung, siehe Abb. 1 auf Seite 2 als Muster.

2) Wie in Abb. 1 (rote Markierung) erkennbar ist wurde im Bereich der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern bereits ein umfangreicher Gehölzbestand angepflanzt.

In die Planzeichnung bitte ich die amtliche DHK mit lesbaren Höhenangaben sowie den aktuellen Gehölzbestand nach beil. Luftbildaufnahme vom Jahre 2012 zu dokumentieren.

Abb. 1: Teilauszug aus dem Rauminformationssystem des LRA Dachau:

# Gemeinde Sulzemoos



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2014

Zum

Umweltbericht:

Auf Seite 6 bitte ich in der Luftbildaufnahme den Geltungsbereich nach Planzeichnung Teil A darzustellen. Der tatsächliche überplante Geltungsbereich wurde in beil. Luftbildaufnahme grün dargestellt. Generell bitte ich auf eine gute Druckwiedergabe zu achten, die beigefügten Luftbildaufnahmen auf Seite 6 und 9 wirken sehr unscharf (pixelig).

Abb.

2:



Zur

Begründung:

Mit der 9. Änderung des FNP Sulzemoos wurde eine gültige, aktuelle Planfassung geschaffen. Auch wurden die seit der Urfassung (1992) erfolgten und rechtswirksamen Änderungen in die 9. Änderung eingearbeitet. Die aktuelle, rechtswirksame 9. Flächennutzungsplanänderung hat das Fassungsdatum 12.02.2007.

Die Datumsangabe (06.11.2006) unter Punkt 2.2. muss somit geändert werden.

## Allgemein:

Die Literaturangaben in der Begründung und im Umweltbericht bitte ich wie folgt zu korrigieren:

Anstatt:  
Gemeinde Sulzemoos (2006) 7. Änderung des FNP  
und  
Regionaler Planungsverband (2010)  
muss  
Gemeinde Sulzemoos (2007) es 9. Änderung des heißen:  
FNP

Regionaler Planungsverband (2012)

## **Beschluss:**

Die der Gemeinde vorliegenden Digitalen Höhenkarten der Bay. Vermessungsverwaltung geben die Höhenlinien in der Planzeichnung wieder. Die Topografie des Gebietes kann damit abgelesen werden. Die Beschriftung der Höhenlinien lassen sich noch ergänzen. Grundsätzlich sind die mit den Höhenlinien abgebildeten Hinweise für den Bebauungsplan und dessen Festsetzungen vollkommen ausreichend. Aufgrund der vorhandenen Anpflanzungen wurde im Bebauungsplan die Festsetzung Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gewählt. Der Gemeinderat beschließt, die redaktionellen Hinweise in den Bebauungsplan zu übernehmen.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

### 3.1.5 Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 31.03.2014 - Stellungnahme zum Bebauungsplan

#### **Sachverhalt:**

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind:

#### **Festsetzungen**

Nr. 2.1: Es wird vorgeschlagen, die Festsetzungen für SO1 und SO2 zusammen zufassen, da hier die gleichen Festsetzungen gelten sollen. Grundsätzlich sollte erläutert werden, was unter einem „Baufeld“ zu verstehen ist. Ist dies der Raum innerhalb der vorgegebenen Baugrenze, dann umfassen die BF 5,6, und 7 nicht die Anlagen zur Freizeitgestaltung. Es wird deshalb nochmals um Überprüfung und genauere Darlegung gebeten.

Nr. 2.3: Es wird darum gebeten, im SO3 die Grundfläche für die Hauptgebäude nochmals zu prüfen. Für das BF 5 wird in der Begründung angegeben, dass die Wohnfläche 124 m<sup>2</sup> beträgt. Nun werden hierfür 250 m<sup>2</sup> festgesetzt, obwohl in der Begründung ausgeführt wird, dass die „baulichen Erweiterungen nur kleinräumig“ möglich sein sollen (Anbau von 70 m<sup>2</sup>). Auch in der zeichnerischen Plandarstellung erscheint die Erweiterung nicht so massiv.

Wurden bei der Festsetzung der Obergrenze der Grundfläche auch Zufahrten und Stellplätze berücksichtigt? Um Überprüfung wird gebeten.

S. 6 Begründung, 2. Satz: Die Aussage zu den Überschreitung gilt auch für die an-deren SO.

#### **Umweltbericht**

S. 5, Punkt 3: Es kann leider nicht nachvollzogen werden, dass sich die Umweltprüfung im Wesentlichen nur auf die Erweiterungsfläche des SO2 beziehen soll. Auch die Erweiterung im BF5, Büroräume, erscheint doch recht massiv und sollte auch berücksichtigt werden. Um Überprüfung wird deshalb nochmals gebeten.



## Abwägung:

Die Gemeinde Sulzemoos greift den Vorschlag des Sachgebietes auf und fasst die Sondergebiete SO 1 und SO 2 aufgrund der identischen Art der baulichen Nutzung im Satzungstext zusammen. Das Maß der baulichen Nutzung unterscheidet sich in den Gebieten aber künftig hinsichtlich der GRZ. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan definierten Baufelder beschreiben jeweils den mit Gebäude bebaubaren Bereich der Grundstücke. Für die mit Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein auch die Bezeichnungen Baufeld oder Baufenster gebräuchlich.

In der Satzung wird hierzu festgesetzt:

Die mit Gebäuden überbaubare Fläche wird durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zu. Darunter fallen auch die unter 2.1 im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 a BayBO zulässigen Schwimmbecken. Diese sind ausschließlich im bisherigen SO 3 zulässig. Der Bezug zu den Baufeldern kann daher entfallen.

Das jetzige Wohnhaus (Haus-Nr. 5) weist eine Grundfläche von 132 m<sup>2</sup> auf. In der Begründung wird die darin enthaltene Wohnfläche mit 124 m<sup>2</sup> angegeben. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die Grundfläche der Gebäude auf max. 250 m<sup>2</sup> erhöht werden. Es ist zutreffend, dass in der Planzeichnung ein Erweiterungsbau nach Osten mit etwa 70 m<sup>2</sup> abgebildet ist. Ziel der Bauleitplanung ist es aber auch, nicht nur kurzfristige Vorhaben zu ermöglichen, sondern auch eine bauliche Entwicklung in Zukunft zu berücksichtigen (Büros und Garagen, Schmutzschleuse). Mit der definierten Grundfläche von max. 250 m<sup>2</sup> ist neben den genannten 70 m<sup>2</sup> ein weiterer Anbau von knapp 50 m<sup>2</sup> denkbar.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan definierten Obergrenzen der Grundfläche beziehen sich auf das jeweilige Baufeld und umfassen die für Gebäude überbaubaren Flächen. Für das SO 2 (Erweiterungsflächen nach Westen) beschreibt der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von 4.100 m<sup>2</sup>. Für Gebäude dürfen davon 2.500 m<sup>2</sup> verwendet werden.

Um Fehlinterpretationen zu vermeiden, wird zur Festsetzung für das Maß der baulichen Nutzung für die Sondergebiete zusätzlich eine GRZ aufgenommen und wie bisher die Grundfläche für Gebäude definiert. Damit werden auch Zufahrten Hofflächen etc. künftig berücksichtigt. Die Sondergebietseinteilung in SO 1 und 2 bleibt durch das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung bestehen.

## Umweltprüfung

Die Erweiterungsfläche des SO 2 findet sowohl im Rahmen der Eingriffsregelung als auch bei der Betrachtung der Schutzgüter im Umweltbericht Beachtung. Im SO 2 kann eine im Verhältnis zur bisherigen Hofstelle nicht unbeachtliche Ausdehnung in die freie Landschaft hinein entstehen. Ermöglicht wird hier ein Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 2.500 m<sup>2</sup> und Versiegelungen bis zu 0,4 ha.

Anders verhält es sich dagegen bei den deutlich kleineren Erweiterungen am bestehenden Wohnhaus Nr. 5. Das dortige Wohnhaus mit einer Grundfläche von 132 m<sup>2</sup> kann bis zu einer GR von 250 m<sup>2</sup> erweitert und ergänzt werden. Hier erfolgt eine Erweiterung, welche keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter zur Folge hat. Für die Erweiterung des dortigen Gebäudebestandes wird letztlich eine Baulücke zwischen den vorhandenen Gebäuden herangezogen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes treten hier nicht ein. Im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind hier keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Umweltprüfung beschränkt sich daher auf die für die Abwägung relevanten Umweltauswirkungen im Bereich des SO 2.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, die Festsetzungen zur überbaubaren Fläche und im Hinblick auf die definierten Baufelder zu konkretisieren. Hierzu wird ergänzend eine GRZ für die SO 1- SO 3-Gebiete festgesetzt.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 3.1.6 Landratsamt Dachau, Fachbereich Naturschutz, Schreiben vom 28.03.2014 - Stellungnahme zum Bebauungsplan

### **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. Der geringe Abstand der geplanten Bebauung zu diesem Baumbestand widerspricht dem Erhaltungsziel und wird daher aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch gesehen. Um den vorhandenen Baumbestand zu erhalten, dürfen im Kronenbereich zuzüglich 1,50 m keine Abgrabungen, Bodenaufträge oder Lagerungen erfolgen. Die Baugrenze ist von daher entsprechend zu verschieben.
2. Zusätzliche Versiegelungen gehören entsprechend in der Ausgleichsflächenbilanzierung berücksichtigt.

### Rechtsgrundlagen:

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

### Grenzen der Abwägung:

§ 1 Abs. 7 BauGB

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

1. Zu Ziffer 3.3.2 Gehölzarten:  
Aufgrund des Eschetriebsterbens ist die Pflanzung von Eschen derzeit fachlich nicht sinnvoll. Von daher sollte die Esche mit z.B. Silber-Weide oder Zitter-pappel ersetzt werden.
2. Zu Ziffer 6: Ausgleichsmaßnahme:
  - a.) Es fehlen Aussagen zur Ansaat, z.B. standortgerechtes, regionales Saatgut mit hohem Kräuteranteil
  - b.) Ab dem 5.Jahr sollte die Mahd auf den 1. Juli verschoben werden, sodass die Kräutersamen ausreifen können und sich die Artenvielfalt der Obstwiese erhöht und langfristig erhalten bleibt.
3. Angaben zum Umweltmonitoring im Umweltbericht  
Folgende Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (§ 4c BauGB) werden empfohlen:
  - Überwachung der Einhaltung umweltrelevanter Festsetzungen (u.a. Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen)
  - Überprüfung der Entwicklung der Ausgleichsflächen nach Ende der Herstellung und Entwicklungspflege (Vergleich mit angegebenen Entwicklungsziel) und ggf. Ergreifen von Steuerungsmaßnahmen

### **Abwägung:**

Planungsabsicht ist es, die innerhalb der Hofstelle vorhandenen Bäume zu erhalten. Dementsprechend wurden die Festsetzungen zum Erhalt getroffen. Die Baugrenzen des BF 5 ermöglichen ein Heranrücken an die Baumstandorte. Dies bedeutet aber nicht automatisch, dass die Baumstandorte entfernt werden müssen. Sollte dieser Fall dennoch eintreten, sind die Bäume gem. Grünordnung zu ersetzen.

Die Erweiterungen der Bebauung am bestehenden Wohngebäude bleiben deutlich untergeordnet. § 14 BNatSchG definiert Eingriffe in Natur und Landschaft als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Diese erheblichen Beeinträchtigungen werden im BF 5 mit der

Ausdehnung der Bebauung um zusätzliche 116 m<sup>2</sup> innerhalb des baulichen Bestandes nicht erkannt. Der Gesetzgeber lässt beispielweise für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Überbauung von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche - ohne Anwendung der Eingriffsregelung und damit ohne Ausgleichsflächen - zu. Darüber hinaus ist auch zu berücksichtigen und zu würdigen, dass im südlichen Bereich der Hofstelle Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Umfang von mehr 1.100 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Diese Festsetzung führt dort erstmalig zum Aufbau von umfangreichen Grünstrukturen. Die Bestandsbebauung kann damit wirksam in die Umgebung eingebunden werden. Den rel. geringfügigen zusätzlichen Versiegelungen im BF 5 - mit möglicherweise zusätzlichen 50 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche - stehen somit umfangreiche grünordnerische Maßnahmen auf 1.100 m<sup>2</sup> gegenüber.

Die Hinweise zu den Gehölzarten finden Beachtung.

Für die Entwicklung der Ausgleichsflächen werden Angaben zum Saatgut und zur weiteren Pflege der Bestände aufgenommen.

## Umweltbericht

Gegenstand und Inhalt des Monitorings sind grundsätzlich nur erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes eintreten. Grundlagen hierfür sind die im Umweltbericht dargelegten Prognosen bei der Durchführung der Planung. Dies zielt im vorliegenden Fall auf eine wirksame Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild ab, was mit den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erreicht werden soll. Primäres Ziel des Monitorings ist es nicht, die Umsetzungen planungsrechtlicher Festsetzungen zu kontrollieren.

Die Empfehlungen der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Gehölzentwicklung und der Entwicklung der Ausgleichsflächen werden aber aufgegriffen und als Monitoringmaßnahmen in den Umweltbericht aufgenommen. Ziel des Monitorings ist dabei eine effektive Gestaltung des Ort- und Landschaftsbildes und der Ausgleichsfläche.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die aufgeführten Punkte zur Gehölzverwendung, zur Entwicklung der Ausgleichsfläche sowie zum Monitoring in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

### 3.1.7 Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 08.04.2014 - Stellungnahme zum Bebauungsplan

## **Sachverhalt:**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

### **1. Zu den Festsetzungen:**

Die genannten zulässigen Nutzungen im SO1 und 2 bei den Spiegelstrichen 2 und 3 sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht ungenau formuliert.

### **2. Zur Begründung:**

a) In der Begründung wird lediglich allgemein beschrieben, dass die „Abwärme aus der Biogasanlage u.a. zum Trocknen von Hackschnitzel, Brennholz, Getreide oder anderen landwirtschaftlichen Erzeugnissen verwendet wird. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist hier eine Festlegung auf die zu behandelnden Stoffe erforderlich.

b) Es werden keine Aussagen zum Bestand gemacht (z.B. Mengenangaben, Fahrverkehr, Maßnahmen zum Lärmschutz und Luftreinhaltung etc.). Mit der Sondergebietsausweisung soll die Trock-

nungsanlage erweitert werden. Auch hier sind keine Angaben zu den o.g. Sachverhalten in der Planung enthalten, die Grundlage für eine immissionsschutzfachliche Beurteilung sein könnten.

- c) Die in der Begründung unter Nr. 5 genannte Nr. 7.34 b (?) der 4. BImSchV ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht wahrscheinlich nicht einschlägig, sondern die Nr. 9.11.2 V (Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen, zur Erfassung von Getreide, Ölsaaten oder Hülsenfrüchte, soweit 400 Tonnen oder mehr je Tag bewegt werden können und 25.000 Tonnen oder mehr je Kalenderjahr umgeschlagen werden können).
- d) Auf Seite 4 der Begründung wird im 3. Absatz auf „den Umfang der inzwischen angebotenen Dienstleistungen“ und der damit zusammenhängenden gewerblichen Nutzung verwiesen, die einer Privilegierung im Sinne des § 35 entgegensteht, verwiesen. Es fehlt eine genaue Beschreibung der „Dienstleistungen“.
- e) Seite 5, 5. Absatz: Die Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse wird als nicht störende Gewerbenutzung innerhalb der vorhandenen Gebäude der Hofstelle (...) ermöglicht. Mit den vorgelegten Angaben zu den immissionsschutzfachlichen Belangen kann nicht beurteilt werden, ob es sich um eine nicht störende Gewerbenutzung handelt.

### 3. Zum Umweltbericht:

Zu Nr. 4.15: Die Beurteilung wird nur auf die im Sondergebiet befindlichen Wohnhäuser abgestellt. Im nordöstlich gelegenen Unterwinden befinden sich Wohnhäuser im Außenbereich, die als Immissionsorte zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der unzureichenden Angaben, die den Immissionsschutz betreffen, erheben wir Bedenken hinsichtlich des vorliegenden Bebauungsplanes. Es ist nicht möglich eine immissionsschutzfachliche Beurteilung zum Bebauungsplan abzugeben.

#### Rechtsgrundlagen:

Auf § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und 7, BauGB, §§ 3, 22 BImSchG, 4. BImSchV, TA Lärm und TA Luft wird verwiesen.

#### Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Unsere Bedenken können ausgeräumt werden, wenn ausreichende Angaben zu folgenden Sachverhalten, die eine immissionsschutzfachliche Beurteilung ermöglichen, vorliegen:

#### 1. Zu den Festsetzungen:

Die genannten zulässigen Nutzungen im SO1 und 2 bei den Spiegelstrichen 2 und 3 sind genauer zu formulieren:

z. B.: Anlagen zur Verwertung thermischer Energie: Trocknung von Brennholz, Hackschnitzel, Getreide

#### 2. Zur Begründung:

- a) Was ist mit „anderen landwirtschaftlichen Erzeugnissen“ gemeint (S. 2 Abs. 3)? Hier sind genaue Angaben erforderlich.
- b) Es ist eine Betriebsbeschreibung über den Bestand und die Erweiterung des Betriebes, Angaben zu den Lärmemissionen und eventuell Maßnahmen und Angaben zu den Maßnahmen bezüglich Luftreinhaltung vorzulegen. Nächstgelegene Immissionsorte befinden sich in ca. 170 m Entfernung in Oberwinden. Die Biogasanlage im Westen ist als Vorbelastung zu berücksichtigen. Erst nach Vorlage der Betriebsbeschreibung kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht entschieden werden, ob ein schalltechnisches Gutachten, bzw. Gutachten zur Luftreinhaltung erforderlich ist. Hierfür sind wir gerne für eine vorherige Abstimmung bereit.
- c) Überprüfung, ob die in der Begründung genannte Nr. 7.34 b (?) gemäß 4. BImSchV einschlägig ist. Falls die Nummer zutreffend ist, muss die richtige Bezeichnung gemäß 4. BImSchV vom 02.05.2013 genannt werden.

Überprüfung, ob Nr. 9.11.2 V (Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen, zur Erfassung von Getreide, Ölsaaten oder Hülsenfrüchte, soweit 400 Tonnen oder mehr je Tag bewegt werden können und 25.000 Tonnen oder mehr je Kalenderjahr umgeschlagen werden können) einschlägig ist.

- d) Seite 4 der Begründung, 3 Absatz: Welche „Dienstleistungen“ sind damit gemeint? Eine genaue Beschreibung der „Dienstleistungen“ ist erforderlich (siehe Ausführungen unter Nr. 2c) dieser Stellungnahme. Für die immissionsschutzfachliche Beurteilung muss die Information vorliegen, was dem Gewerbe und was der Landwirtschaft zuzuordnen ist.
- e) Seite 5, 5. Absatz: siehe Ausführungen unter Nr. 2c) dieser Stellungnahme.

### 3. Zum Umweltbericht:

Zu Nr. 4.15: Die Beurteilung ist auch auf die nordöstlich in Unterwinden gelegenen Wohnhäuser im Außenbereich abzustellen, die als Immissionsorte zu berücksichtigen sind.

#### Abwägung:

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet für Landwirtschaft und Wärmenutzung fest. Die zulässigen Vorhaben orientieren sich dabei am Standort Oberwinden an den für die Landwirtschaft zulässigen Nutzungen eines Dorfgebietes. Ergänzend besteht die Möglichkeit für Anlagen zur Verwertung thermischer Energie aus den Biogasanlage. Alle weiteren Unternehmungen sind in Oberwinden unzulässig. Dies bedeutet, dass sämtliche gewerbliche Nutzungen, auch sonstige Dienstleistungen einen Bezug zur Landwirtschaft aufweisen müssen. Sonstige Gewerbebetriebe sind nicht gestattet.

Bereits jetzt findet im begrenzten Umfang die Trocknung eigener landwirtschaftlichen Erzeugnisse wie Kartoffeln oder Körnermais statt.

Der Anhang 1 der 4. BImSchV listet die Leistungsgrenzen oder Anlagengrößen genehmigungsbedürftigen Anlagen ab. Punkt 7 umfasst dabei Nahrungs-, Genuss- und Futtermittel sowie landwirtschaftliche Erzeugnisse. Punkt 9 der Anlage 1 umfasst dagegen die Lagerung sowie das Be- und Entladen von Stoffen und Gemischen.

In der Begründung wird ausgeführt, dass die Voraussetzungen für genehmigungsbedürftige Anlagen nicht vorliegen. Gem. 7.34.2 (bisher verwendet 7.34 b) des Anhangs zur 4. BImSchV beträgt die Grenze zur immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für Anlagen zur Herstellung von sonstigen Nahrungsmittelerzeugnissen aus pflanzlichen Rohstoffen bei einer täglichen Produktionsleistung bei 300 Tonnen Fertigerzeugnissen. Diese Werte werden in Oberwinden bei weitem nicht erreicht. Es liegt daher nahe, dass die unter Punkt 9.11.2 der Anlage 1 der 4. BImSchV definierte Größenordnung von 400 Tonnen oder mehr je Tag oder 25.000 Tonnen im Jahr für offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zur Erfassung von Getreide, Ölsaaten oder Hülsenfrüchte nicht zur Anwendung kommt. Darüber hinaus fallen Anlagen zur Getreideerfassung, Lagerung und dessen Handel in den relevanten Größenordnungen nicht unter die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes.

Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Untersuchung veranlasst und die Ergebnisse in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die benachbarte Biogasanlage und den nächstgelegenen relevanten Immissionsorten in Unterwinden ergibt sich für die Sondergebietsflächen ein Emissionskontingent von 68/53 dB(A) tags/nachts. Die Emissionskontingente entsprechen tagsüber beinahe den Richtwerten für ein Industriegebiet. In Unterwinden treten daher - wie zu erwarten war - keine unzulässigen Lärmeinwirkungen durch die in Oberwinden betriebenen Anlagen ein.

Ergänzend erfolgte auch eine schallschutztechnische Untersuchung zum Gesamtbetrieb, mit dem Ergebnis, dass "keine immissionsschutzfachlichen Belange dem Bauvorhaben entgegenstehen". Voraussetzung dafür ist das Schließen der neu vorgesehenen Halle während der Nachtzeit. In der Beurteilung werden sämtliche Geräuschemittenten auf dem Gelände untersucht, einschl. des landwirtschaftlichen Fahrverkehrs. Auf die schallschutztechnische Untersuchung ist zu verweisen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf den weiteren Bebauungsplan und die durchgeführten Gutachten.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

- 3.1.8 Landratsamt Dachau, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz, Schreiben vom 25.03.2014 - Stellungnahme zum Bebauungsplan

**Sachverhalt:**

Der Fachberater Vorbeugender Brandschutz der Kreisbrandinspektion Dachau, KBM Franz Bründler, ist im Verfahren zu beteiligen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat verweist auf die erfolgte Beteiligung der Kreisbrandinspektion.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

- 3.1.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 07.04.2014

**Sachverhalt:**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und 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. Sollte diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

Email: 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.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Abs. 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Zwar kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie

einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.

Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.

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 mit uns in Verbindung.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## **Beschluss:**

Bei der Sondergebietsausweisung handelt es sich überwiegend um den baulichen Bestand in Oberwinden. Zusätzlich wird die Errichtung einer weiteren Lagerhalle ermöglicht. Der Bebauungsplan trifft keinerlei Festsetzungen, was die Ausführungen der Telekom betreffen könnte. Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 3.2 Auslegungsbeschluss

### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet "Landwirtschaft und Wärmenutzung" in der Fassung vom 29.09.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die weitere Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

---

Gerhard Hainzinger  
1. Bürgermeister

---

Keller-Theuermann, Csilla  
Schriftführer