



## **Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Sulzemoos vom 30.03.2020**

### **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 15 anwesend.</b> Hainzinger, Gerhard Kneidl, Johannes Schmid, Paul Dr. Braun, Annegret Fried jun., Michael Heinzinger, Elfriede Huber, Wolfgang Ketterl, Siegfried Kraut, Josef Schlatterer, Matthias Schmid jun., Michael Stumpferl, Johann Wallner, Andreas Winter, Markus Wohlmüt, Richard
	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 09.03.2020 wird ohne Einwand genehmigt.

## 1 Zuschussantrag des Gartenbauvereins Einsbach für das Jahr 2020

### Sachverhalt:

Der Zuschussantrag des Gartenbauvereins Einsbach vom 09.03.2020 liegt den Gemeinderäten in Kopie vor.

Herr Bürgermeister Hainzinger teilt mit, dass in den letzten beiden Jahren ein Zuschuss in Höhe von jeweils 500,00 € gewährt wurde.

### Beschluss:

Der Gartenbauverein Einsbach erhält für das Jahr 2020 einen Zuschuss in Höhe von 500,00 €.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2 Zuschussantrag des Frauenhilfe-Frauennotruf Dachau e. V. für das Jahr 2020

### Sachverhalt:

Der Zuschussantrag des Frauenhilfe-Frauennotruf Dachau e. V. vom 19.02.2020 liegt den Gemeinderäten in Kopie vor

Herr Bürgermeister Hainzinger teilt mit, dass in den Jahren 2017 und 2018 ein Zuschuss in Höhe von 100,00 € gewährt wurde. Für 2019 lag kein Zuschussantrag vor.

### Beschluss:

Der Frauenhilfe-Frauennotruf Dachau e.V. erhält für das Jahr einen Zuschuss in Höhe von 100,00 €.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 3 Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines landwirtschaftl. Lagergebäudes mit Weideunterstand in Holzbauweise in einen Außenstall, Freilaufstall f. 14 Pferde in Gruppenhaltung u. Errichtung einer Dungstätte, Fl.-Nr. 553, Gemarkung Einsbach, Weiherweg 10

### Sachverhalt:

Wie dem Gemeinderat bekannt, liegt das Grundstück des Antragstellers im Außenbereich.

Zu diesem Grundstück gibt es zwei bestandskräftige Baugenehmigungen:

Mit Bescheid vom 21.06.2012 (BV 120348) wurde der Umbau des Wohnhauses inkl. Grundriss- und Fassadenänderung mit einer Wohneinheit genehmigt. Im Erdgeschoss liegen Wohnen, Essen und WC. Im Obergeschoss sind Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer sowie 1 Bad.

Mit Bescheid vom 05.08.2016 wurde der Umbau eines landwirtschaftlichen Anwesens mit 3 Wohnungen genehmigt. Gegenstand dieser Baugenehmigung war das Gebäude nördlich des bestehenden Wohnhauses. Laut Genehmigung liegen im Erdgeschoss 6 Pferdeboxen inkl. Stallgasse, Lager und Sattelkammer. Auf der Ostseite des Erdgeschosses ist eine Wohneinheit untergebracht. Im gesamten Obergeschoss befinden sich 2 Wohneinheiten. Die Gemeinde erteilte ihr Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben nicht. Das Landratsamt Dachau hat das Einvernehmen der Gemeinde ersetzt. Die Genehmigung erging gemäß Ziffer 3 des Genehmigungsbescheides unter folgender Auflage:

## Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 3

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde  
Sulzemoos vom 30.03.2020

Öffentlicher Teil

*„Diese Baugenehmigung kann widerrufen werden, wenn ein Bedarf für ein neues landwirtschaftliches Betriebsgebäude geltend gemacht oder wenn für ein neues landwirtschaftliches Betriebsgebäude ein Bauantrag eingereicht wird.“*

Des Weiteren führt die Begründung der Baugenehmigung folgendes aus:

*„Die Wohnungen, die Gegenstand dieser Genehmigung sind, werden für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb nicht benötigt, sie dienen daher keinen privilegierten Zweck nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Bei den beantragten Wohnungen in dem Betriebsgebäude, indem sich derzeit ausschließlich der Pferdestall befindet, handelt es sich insgesamt um eine Nutzungsänderung, durch das ein Großteil des bestehenden landwirtschaftlich genutzten Gebäudes dem bestehenden Betrieb entzogen und dieser Teil einer allgemeinen Wohnnutzung zugeführt wird. Dies kann - wie hier - im Einzelfall zugelassen werden (vgl. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Voraussetzung dafür ist aber u. a., dass Sie eine Verpflichtung übernehmen, für die aufgegebenen Nutzung kein neues Gebäude zu errichten (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g BauGB). Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen (§ 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB).*

*Der Widerrufsvorbehalt ist eine solche geeignete Maßnahme. Damit wird sichergestellt, dass das betroffene Betriebsgebäude noch dem landwirtschaftlichen Betrieb erhalten bleibt. Sofern Sie einen Bedarf für ein neues Betriebsgebäude geltend machen, müssen Sie damit rechnen, dass diese Baugenehmigung widerrufen wird. ....“*

Der Eigentümer legte einen Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung des nördlichsten Gebäudes auf diesem Grundstück vor. Dieses bestehende Lagergebäude soll aus Pferdeunterstand umgenutzt werden. Des Weiteren wird die Zulässigkeit einer Dungstätte und Jauchegrube neben dem Grundstück Fl.-Nr. 553/2, Gemarkung Einsbach, erfragt.

Die Gemeinde weist derzeit auf diesem benachbarten Grundstück Wohnbebauung aus. Die Ausweisung ist kurz vor dem Abschluss. Im Verfahren brachte der Antragsteller durch seinen Rechtsanwalt vor, dass mittlerweile seit langem wirtschaftliche Pensionspferdehaltung auf dem sogenannten „Huberhof“ stattfindet. Seit jeher sei auf dieser Hofstelle Rinderhaltung bzw. später dann durch den Pächter Pferdehaltung betrieben. Im Schreiben des Rechtsanwalts wird hierzu weiter ausgeführt:

*„Dieser Hof ist aktuell im Ausbau befindlich. Die Zahl der Pferde soll auf ca. 20 Stück aufgestockt werden. Aktuell baut unser Mandant z. B. eine Freilaufende Pferdegroupe im nördlichen Teil des Grundstückes auf, die Pferde sollen sich aus ihren Stallungen Gruppenweise unabhängig auf die Koppeln und wieder zurück in die Stallungen bewegen können.“*

Die tatsächliche Notwendigkeit der Erweiterung der Pferdehaltung kann in Kenntnis der zitierten Wohnbaugenehmigung bezweifelt werden. Einerseits werden die landwirtschaftlichen Gebäude durch die Umnutzung der Pferdehaltung entzogen, um die Baugenehmigung für drei Wohnungen zu erlangen. Andererseits soll gute 3 Jahre später für die Erweiterung der Pferdehaltung ein Lagergebäude umgebaut werden.

Es wird bezweifelt, dass die Erweiterung der Pferdehaltung keine Beeinträchtigung für die bereits genehmigten Wohnnutzungen mit sich bringt. Sollte tatsächlich Pferdehaltung planungsrechtlich zulässig sein, muss die Dungstätte mit Jauchegrube nicht unbedingt an der nächstgelegenen Stelle zu Grundstück Fl.-Nr. 553/2 situiert werden. Das Grundstück hat eine ausreichende Größe, um die Dungstätte von jeglicher Wohnbebauung (auch von der eigenen) weiter entfernt unterbringen zu können.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Herr Josef Haider, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Am Selacher Weg Nr. 2“ zum Vorbescheidsantrag um Beratung gebeten. Zum vorliegenden Vorbescheidsantrag hat Herr Haider eine Standortanalyse des Emissionsschutzes durchgeführt. Als Ergebnis wurde von ihm festgestellt, dass bei vollem Ansatz der Dungstätte an der geplanten Stelle die bestehende Wohnbebauung auf dem Flurstück 551 bereits betroffen wäre und damit das Vorhaben wiederum abzulehnen ist. Aus fachlicher Sicht wäre die Anordnung der Mistlagerstätte auf anderer Stelle der Betriebsstätte vertretbar, vielleicht sogar aus arbeitswirtschaftlichen Gründen sogar sinnvoller.

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde  
Sulzemoos vom 30.03.2020

Öffentlicher Teil

## **Beschluss:**

Aufgrund des im Vortrag genannten Sachverhalts lehnt die Gemeinde den Antrag auf Vorbescheid in der vorliegenden Form ab.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## **4 Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses oder Einfamilienhauses mit Garagen, Fl.-Nr. 110, Gemarkung Einsbach, Römerstraße**

### **Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan.

Auf dem Grundstück soll entweder ein Doppelhaus oder Einfamilienhaus mit 14 m x 12 m, EG, OG und DG errichtet werden. Weiter sollen 2 Grenzgaragen mit den Maßen von jeweils 6,50 m x 6,50 m einmal an der westlichen und einmal an der östlichen Grundstücksgrenze entstehen.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Dorfgebiet, Grünfläche sowie als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Vermutlich ist der Bereich als Außenbereich zu beurteilen. Jedoch ist die Gemeinde der Meinung, dass keine öffentlichen Belange dem Bauvorhaben entgegenstehen. Die Erschließung ist aufgrund der Lage an der Römerstraße gesichert.

### **Beschluss:**

Der Bauvoranfrage wird zugestimmt. Es ist ein ca. 2,0 m breiter Streifen Grund anliegend an der Römerstraße für die notwendige Sanierung der Römerstraße an die Gemeinde abzutreten.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

### **Informationen:**

Herr Bürgermeister Hainzinger informiert den Gemeinderat, dass aufgrund der Coronavirus-Pandemie die Verbesserungsbeitragsbescheide im April nicht mehr erlassen werden, um die Bürger finanziell nicht weiter zu belasten.

gez.

Gerhard Hainzinger  
1. Bürgermeister

gez.

Keller-Theuermann, Csilla  
Schriftführer