

Gemeinde Sulzemoos



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos vom 02.03.2026

Öffentlicher Teil

Ort	Sulzemoos, Kirchstraße 3
Vorsitzender	Johannes Kneidl
Schriftführer	Csilla Keller-Theuermann
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 16 anwesend. Johannes Kneidl Wolfgang Huber Matthias Schlatterer Dr. Annegret Braun Alexander Brunner Andreas Fieber Martin Fieber Elfriede Heinzinger Christian Huber Rudolf Rupp Klaus Schäffler Michael Schmid jun. Martina Trout Andreas Wallner Markus Winter Stefan Winter
Es fehlen entschuldigt	Dr. Matthias Aßenmacher
	Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Sulzemoos somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.
Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift	Die Sitzungsniederschrift vom 19.01.2026 wird ohne Einwand genehmigt. 16 : 0 Die Sitzungsniederschrift vom 09.02.2026 wird ohne Einwand genehmigt. 16 : 0

1 Bekanntgabe der zu veröffentlichenden Tagesordnungspunkte aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Sachverhalt:

Der folgende Tagesordnungspunkt aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 09.02.2026 soll veröffentlicht werden:

TOP 2 – Informationen

Der Bauhof errichtet um den neuen Spielplatz in Orthofen einen neuen Zaun im nördlichen und östlichen Bereich entlang der Straßen.

Kein Beschluss erforderlich.

2 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bauungsplanes zur Errichtung einer Garage, Fl.-Nr. 468/4, Gemarkung Wiedenzhausen, Am Ziegelberg 12. 85259 Wiedenzhausen

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt eine Doppelgarage mit den Maßen 6,00 x 6,50 m zu errichten. Die Garage soll so situiert werden, dass sie parallel zum bestehenden Wohnhaus errichtet wird. Zwischen Wohnhaus und Garage soll ein Durchgang mit 1,3 m Breite bestehen bleiben. Die Garage kann aufgrund bestehender Fenster zur Belichtung und Belüftung der Räumlichkeiten des Wohnhauses nicht direkt mit dem Haus verbunden werden. Demnach verbleibt ein Abstand zwischen der Garagenseite und der Straßengrenze von ca. 1,50 m bis 0,70 m.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Ziegelberg“. Der Bebauungsplan setzt unter Nr. 6.10 fest, dass Garagen und Carports mit ihrer Längsseite einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 1,0 m einzuhalten haben.

Die Errichtung der Garage wäre in dieser Größenordnung gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b. BayBO verfahrensfrei; sie widerspricht jedoch der Festsetzung des vorgenannten Bebauungsplans, weshalb eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Ziegelberg“ beantragt wird.

Die Garage unterschreitet den Mindestabstand am südöstlichen Garageneck geringfügig um 0,30 cm, was zur nordöstlichen Garagenecke immer geringer wird, bis der Mindestabstand von 1,0 m und mehr eingehalten wird.

Die Zustimmung der Nachbarn wurde erteilt. Das Vorhaben beeinträchtigt keine nachbarrechtlichen Belange.

Beschluss:

Dem vorliegenden Antrag auf isolierte Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

3 Bauantrag zur Errichtung einer Hackschnitzelheizung, Fl.-Nr. 540, Gemarkung Einsbach, Doppelweg 1, 85254 Einsbach

Sachverhalt:

Der Bauwerber beabsichtigt die Errichtung einer betriebsbedingten Heizung (mit Hackschnitzel) in Modulbauweise zur Beheizung des Muttersauen- und Abferkelstalles sowie seines Betriebsleiterwohnhauses.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 3

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 02.03.2026

Öffentlicher Teil

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und richtet sich nach § 35 BauGB.

Im Außenbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Das Vorhaben löst nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung keine zusätzlichen Stellplätze aus.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Bauantrag zu.

Abstimmungsergebnis: 16:0

4 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.-Nr. 52/2, Gemarkung Wiedenzhausen, Rohrbachstraße 4, 85259 Wiedenzhausen

Sachverhalt:

Die Bauwerber beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage hinter dem bestehenden Zweifamilienwohnhaus. Die Grundstücksteilung ist noch nicht erfolgt und ist in einem weiteren Schritt vorgesehen. Entsprechend wurde die geplante Teilung bereits in den Bauantragsunterlagen dargestellt. Die nordöstlich gelegene Bestandsgarage soll abgerissen werden, sodass die Durchfahrt zu den neuen Gebäuden gewährleistet ist.

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und richtet sich somit nach der Umgebungsbebauung. Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein.

Gemäß Darstellung im Eingabeplan werden für das Bestandsgebäude vier Stellplätze und für den Neubau zwei weitere Stellplätze (ein Garagenstellplatz und ein offener Stellplatz) auf dem Grundstück nachgewiesen. Der für die Neuerrichtung geplante offene Stellplatz ist im Zuge der Grundstücksteilung im Grundbuch durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit rechtlich zu sichern. Ebenso evtl. daraus resultierende Ver- und Entsorgungsleitungsrechte.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zu. Bei Grundstücksteilung ist der Gemeinde die dingliche Sicherung im Grundbuch für den zweiten Stellplatz sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

5 Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach § 4 BImSchG für die Errichtung von fünf Windkraftanlagen - Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan wegen Eingriff in eine festgesetzte Ausgleichsfläche

Sachverhalt:

Zum Antrag der Windkraft Dachau GbR nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz auf Erteilung einer Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb von 5 Windenergieanlagen auf den Fl.-Nr. 733, 873, 879, alle Gemarkung Sulzemoos, sowie Fl.-Nr. 553 und 681, Gemarkung Schwabhausen, wird auf den Tagesordnungspunkt 6 der öffentlichen Sitzung vom 21.07.2025 verwiesen.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 02.03.2026

Öffentlicher Teil

Der nun vorliegende Antrag bezieht sich auf die Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 885, Gemarkung Sulzemoos, die mit einer Zuwegung überplant wird. Die Zuwegung zwischen den beiden Anlagen DAH-14/KAM.01 und DAH-15/KAM.02 ist aus technischen Gründen nur durch die Nutzung einer Teilfläche in Höhe von 786 m² auf der Fl.-Nr. 885 möglich.

Da die Fl.-Nr. 885, Gemarkung Sulzemoos, als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sulzemoos“ im Jahr 2001 festgesetzt wurde, widerspricht diese Umnutzung aber den Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB ist eine Befreiung möglich, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und ein zügiger Ausbau der erneuerbaren Energien die Befreiung erfordert. Dies liegt hier vor.

Der wertgleiche Ersatz für die anteilige Fläche der Ausgleichsfläche, die durch die Zuwegung überplant wird, muss im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs für den Windpark Dachau mit doppelter Wertpunktezahl auf einem anderen Flurstück, welches von der Antragstellerin noch mitgeteilt werden muss, ausgeglichen werden. Ebenfalls ist auf Kosten der Antragstellerin die rechtliche Absicherung durch einen Vertrag mit der Gemeinde Sulzemoos und die Eintragung einer Grunddienstbarkeit sicher zu stellen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sulzemoos“ zu.

Die rechtliche Absicherung und der wertgleiche Ersatz für die Ausgleichsflächen der Gemeinde Sulzemoos, die mit der Zuwegung überplant werden, ist auf Kosten der Antragstellerin zu gewährleisten.

Abstimmungsergebnis: 16:0

6 Informationen

Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Johannes Kneidl informiert den Gemeinderat über folgende Themen:

- Die E-Ladesäule in Orthofen wurde in Betrieb genommen.
- Der eigenwirtschaftliche Glasfaserausbau von Telekom findet dieses Jahr statt. Die Kommunikation beginnt ab April und der Bau ab September.

gez.

Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

gez.

Csilla Keller-Theuermann
Schriftführer