

Gemeinde Sulzemoos



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos vom 06.05.2024

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 14 anwesend. Johannes Kneidl Wolfgang Huber Matthias Schlatterer Dr. Matthias Aßenmacher Dr. Annegret Braun Alexander Brunner Martin Fieber Elfriede Heinzinger Christian Huber Rudolf Rupp Klaus Schäffler Michael Schmid jun. Andreas Wallner Markus Winter
Es fehlen entschuldigt	Andreas Fieber Martina Trout Stefan Winter
	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 08.04.2024 wird ohne Einwand genehmigt.

14 : 0

1 Bekanntgabe der zu veröffentlichenden Tagesordnungspunkte aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Sachverhalt:

In der letzten nichtöffentlichen Sitzung wurde beschlossen, folgende Tagesordnungspunkte zu veröffentlichen:

TOP 2 - Veräußerung des LF 16/12 der FFW Sulzemoos

Der Gemeinderat hat beschlossen, dass Kaufangebot der Firma Marcel Lohr anzunehmen.

Kein Beschluss erforderlich.

2 Bauantrag zur Errichtung einer Halle mit Lager und Hackschnitzelheizung, Fl. 16, Gem. Sulzemoos, Kirchstraße 1 d, 85254 Sulzemoos

Sachverhalt:

Der Bauwerber beabsichtigt mit vorliegendem Antrag die Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle mit Lager und Hackschnitzelheizung (150 kW) als Ersatzneubau der zuvor abgebrannten Halle. Das neue Gebäude ist mit 28,00 m x 10,00 m geplant und ist etwas kürzer gegenüber dem alten Gebäude, welches die Maße 29,60 m x 10,00 m hatte.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem beantragten Bauvorhaben nicht um eine landwirtschaftliche Halle - wie vom Bauwerber bezeichnet - handelt, da gemäß vorliegenden Unterlagen keine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt.

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist somit nach der Umgebungsbebauung zu beurteilen. Das Gebäude fügt sich in die Umgebung ein und beeinträchtigt diese nicht.

Die Stellplätze werden nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3 Bebauungsplan Einsbach "Am Selacher Weg, Nr. 2" - Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 i. V. m. § 215 a Abs. 3 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos hat in seiner Sitzung am 24.01.2022 den Bebauungsplan Einsbach „Am Selacher Weg, Nr. 2“ als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde nach § 13 b BauGB aufgestellt.

Durch die Einreichung eines Normenkontrollantrages im Jahr 2022 wurde beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof die gerichtliche Überprüfung auf die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans beantragt. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom Juli 2023, dass das Verfahren nach 13 b BauGB nicht angewendet werden darf, liegt ein Verfahrensfehler vor. Dieser kann jedoch mit dem neu eingeführten § 215 a BauGB (Reparaturvorschrift zu § 13 b BauGB) in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB „geheilt“ werden.

Voraussetzung ist, dass aufgrund der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die in der Abwägung zu berücksichtigen oder die nach § 2 Abs. 4 BauGB als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugleichen wären.

Wenn dabei die zuvor genannten Ergebnisse festgestellt werden können, kann darauf aufbauend vor dem 31.12.2024 ein Satzungsbeschluss gefasst und sodann der Bebauungsplan rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

Beschluss:

Ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB soll aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 durchgeführt werden. Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 215 a Abs. 3 BauGB wird vorgenommen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

4 Vorabentwurf des Steuerungskonzeptes Windenergie in der Planungsregion 14 zur Teilfortschreibung des Regionalplans München

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 20.03.2024 informierte uns der Regionale Planungsverband München über den Vorabentwurf des Steuerungskonzeptes Windenergie zur Teilfortschreibung des Regionalplans München. Durch den Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbands (RPV) wurde dessen Einleitung am 11.01.2024 beschlossen und das Beteiligungsverfahren gestartet.

Die Vorabteiligung dient dazu, den Entwurf des Steuerungskonzeptes Windkraft in der Planungsregion 14 weiter zu konkretisieren. Auf der Webseite des RPV unter www.regionmuenchen.com/windenergie wurden die zentralen Unterlagen für das Beteiligungsverfahren, bestehend aus einer Präsentation und der Karte A-1 Vorabentwurf Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete Windenergienutzung, bereit gestellt. Es wird hierzu der Gemeinde die Möglichkeit der Stellungnahme bis zum 31.05.2024 gegeben.

Diesbezüglich hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 15.05.2023 die Flächen zur Meldung an den Regionalen Planungsverband (Region 14) behandelt und hierzu folgenden Beschluss gefasst:

„Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zu den aktuellen Planungen zum Thema Windkraft im Landkreis Dachau zur Kenntnis. Es besteht Einverständnis mit der gemeinsamen solidarischen Planung der Kommunen im Landkreis Dachau. Die aufgezeigte ausgearbeitete Planung des Landschaftsplanerbüros Brugger mit den Abständen zu Wohngebieten von 1.000 m und 800 m zum sog. Außenbereich soll dem Regionalen Planungsverband für die Gemeinde Sulzemoos gemeldet werden. Das Planungsbüro Brugger wird ermächtigt, die digitalen Planungsdaten gemeinsam mit den Planungsdaten der anderen Gemeinden im Landkreis zu übermitteln.“

Die Planungsdaten wurden anschließend, wie beschlossen, an den Regionalen Planungsverband übersandt. Dieser berät seitdem in mehreren Sitzungen über das zu beschließende Gebiet für die Vorrang- und Vorranggebiete zur Windenergienutzung in der Planungsregion 14.

Die nun vorgelegten Suchräume für die Gemeinde Sulzemoos erfassen im groben etwa die von uns gemeldeten Flächen östlich vom Sulzemoos. Die Suchräume gehen jedoch teils über die vom Gemeinderat beschlossenen Abstände von 1000 m zu Wohngebieten und 800 m zum sog. Außenbereich hinaus und rücken hierbei teils näher an die Wohnbebauung heran.

Bei solch geringeren Abständen von Windrädern zu Wohngebieten wäre ein erheblicher Raumwiderstand durch die Öffentlichkeit zu erwarten, da das beschlossene Konzept des Landschaftsplanerbüros Brugger der Öffentlichkeit bereits vorgestellt wurde und dieses bekannt ist. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch die Planungen der Gemeinden im Landkreis Dachau bereits 1,6 % der Landkreisflächen als Vorranggebietsflächen für die Windkraft zur Verfügung steht. Somit hat der

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 06.05.2024

Öffentlicher Teil

Landkreis Dachau hierdurch, trotz Einhaltung der gewünschten Abstände von 1000 m und 800 m, sein „soll“ für die derzeit benötigten Flächen von 1,1 % bereits überschritten. Eine Ausdehnung dieser Flächen über diese Abstände hinaus wird deshalb nicht befürwortet, da von einer ausgewogenen Verteilung der Flächen über die gesamte Planungsregion 14 ausgegangen wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Vorplanungen des Regionalen Planungsverbandes für die Gemeinde Sulzemoos grundsätzlich zu bestätigen und erteilt hierzu für den Suchraum in der Gemeinde Sulzemoos sein Einverständnis. Mit der Ausdehnung der Suchräume auf Abstände unter den bereits beschlossenen 1000 m zu Wohngebieten und 800 m zum sog. Außenbereich besteht hingegen kein Einverständnis. Da hier großer Raumwiderstand zu erwarten ist, wird um Anpassung gebeten. Um die weitere Verfahrensbeteiligung wird gebeten.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5 Vorbescheidsantrag zur Errichtung und zum Betrieb von vier Windkraftanlagen auf den Flurstücken 553, 553/2, 794, 811, alle Gemarkung Schwabhausen, und Flurstück 879, Gemarkung Sulzemoos

Sachverhalt:

Auf die Ausführungen zu den geplanten Standorten in der Sitzung des Gemeinderats Sulzemoos vom 18.12.2023, TOP 4, öffentlich, wird verwiesen. Es wurde folgender Beschluss gefasst: *„Aufgrund der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB stimmt der Gemeinderat dem Standort WEA01 in der Gemarkung Sulzemoos grundsätzlich, jedoch vorbehaltlich der Sicherung der Erschließung zu. Zu den weiteren drei Standorten (WEA02, WEA03 und WEA04) werden keine Anmerkungen vorgebracht.“*

Die Gemeinde Sulzemoos wurde nun ein zweites Mal an dem Vorbescheidsverfahren nach § 9 BImSchG beteiligt. Es soll abschließend geprüft werden, ob unüberwindbare Hindernisse für die Genehmigung des Vorbescheids entgegenstehen. Diese sind nicht vorhanden. Es kann somit bei den Ausführungen vom 18.12.2023 verbleiben.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass am Beschluss vom 18.12.2023 weiterhin festgehalten wird.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6 Vorbescheidsantrag zur Errichtung und zum Betrieb von vier Windkraftanlagen auf dem Flurstück 628, Gemarkung Lauterbach, Flurstück 681, Gemarkung Oberroth, und auf dem Flurstück 733 und 873, Gemarkung Sulzemoos

Sachverhalt:

Auf die Ausführungen zu den geplanten Standorten in der Sitzung des Gemeinderats Sulzemoos vom 18.12.2023, TOP 5, öffentlich, wird verwiesen. Es wurde folgender Beschluss gefasst: *„Aufgrund der Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB stimmt der Gemeinderat grundsätzlich dem Vorbescheidsantrag vorbehaltlich einer Vereinbarung über die Sicherung der Erschließung mit der Gemeinde Sulzemoos zu. Zu den Standorten der WEA01 und WEA04 in den Nachbargemeinden werden keine Anmerkungen vorgebracht.“*

Die Gemeinde Sulzemoos wurde nun ein zweites Mal an dem Vorbescheidsverfahren nach § 9 BImSchG beteiligt. Es soll abschließend geprüft werden, ob unüberwindbare Hindernisse für die Genehmigung des Vorbescheids entgegenstehen. Diese sind nicht vorhanden. Es kann somit bei den Ausführungen vom 18.12.2023 verbleiben.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 5

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 06.05.2024

Öffentlicher Teil

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass am Beschluss vom 18.12.2023 weiterhin festgehalten wird.

Abstimmungsergebnis: 14:0

7 Erweiterung des bestehenden BOS-Digitalfunkmast BY33100027g im Gemeindeteil Orthofen

Sachverhalt:

Auf die öffentliche Sitzung des Gemeinderats Sulzemoos vom 29.11.2021, TOP 2, wird verwiesen.

Der Gemeinderat Sulzemoos hat u. a. dem 1. Nachtrag zum Gestattungsvertrag vom 04.04.2012 / 17.04.2012 zugestimmt.

Am 26.04.2024 erreichte die Verwaltung eine Mail des Bayer. Landeskriminalamtes, Frau Kaiser-Knorr.

Der Inhalt der vorgenannten Mail auszugsweise lautet:

„Aufgrund von Lieferschwierigkeiten, konnte die Netzersatzanlage zur Sicherstellung des Behördenfunks bei Stromausfällen noch nicht errichtet werden. Wir haben uns zur Sicherung einer lückenlosen Funkverbindung dazu entschieden, den Typ der Netzersatzanlage auf die zuverlässige Verbrennungsmotor - Netzersatzanlage (Diesel) zu ändern.

Hierzu sende ich Ihnen beiliegend Planunterlagen und bitte Sie um eine **kurze Bestätigung Ihrer Zustimmung** zur Planung (BP-AP Rev. L vom 23.4.2024) per E-Mail.

Die vertragliche Sicherung wurde bereits mit dem 1. Nachtrag zum Gestattungsvertrag vom 13.12.2021/16.12.2021 vorgenommen.“

Die übersandten Planunterlagen anbei.

Beschluss:

Der Gemeinderat Sulzemoos stimmt der vorgelegten Änderungsplanung zu. Das Bayerische Landeskriminalamt ist entsprechend zu informieren.

Abstimmungsergebnis: 14:0

8 Informationen

Sachverhalt:

- Folgender Antrag wurde im Genehmigungsverfahren behandelt:
BV Doppelhaushälfte, Am Säganger 2, Wiedenzhausen
- Sanierung Rohrbachbrücke – Neuaufbau aus Metall
Sperrung für zwei Wochen ab 13.05.2024
- Zuschussantrag
Der Verein Bayerischer Blinden- und Sehbehindertenbund erhält nach Antrag vom 08.02.2024 einen Zuschuss in Höhe von € 100,00. Letztmalig wurde dieser Zuschuss im Jahr 2018 gezahlt.

9 Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für die Grundstücke, Flurnummern 902, 902/4, 906, 907, und 907/1, Gemarkung Wiedenzhausen gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch

Sachverhalt:

Der folgende Entwurf der Vorkaufsrechtssatzung vom 06.05.2024 kommt zur Verlesung bzw. wird am Beamer präsentiert:



Gemeinde Sulzemoos

Satzung der Gemeinde Sulzemoos über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 902, 902/4, 906, 907, und 907/1, Gemarkung Wiedenzhausen

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 902, 902/4, 906, 907, und 907/1 der Gemarkung Wiedenzhausen. Das Satzungsgebiet ist in dem nachstehenden unmaßstäblichen Lageplan mit roter Linie umrahmt:



§ 2 Besonderes Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Sulzemoos steht an den Grundstücken in dem in § 1 bezeichneten Geltungsbereich ein Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 7

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 06.05.2024

Öffentlicher Teil

Sulzemoos, den 07.05.2024

Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

Anlage: Begründung



Gemeinde
Sulzemoos

ANLAGE

zur Satzung der Gemeinde Sulzemoos über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß
§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 902, 902/4, 906, 907, und 907/1,
Gemarkung Wiedenzhausen

Begründung:

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 902, 902/4, 906, 907, und 907/1 der Gemarkung Wiedenzhausen.

Die Gemeinde Sulzemoos zieht die Flächen im Satzungsgebiet als künftige Erweiterungsflächen für den Siedlungsbereich von Wiedenzhausen in Betracht.

Die bestehenden Bauflächen in Wiedenzhausen sind zum größten Teil bereits bebaut. Eine Erweiterung des Gebietes zwischen der Sulzemooser und der Poststraße östlich von Wiedenzhausen würde der Deckung des anhaltenden Bedarfs nach Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen dienen. Die Flächen im Satzungsgebiet grenzen an bestehende Bebauung an, sind durch die Poststraße sowie die Sulzemooser Straße erschlossen bzw. erschließbar und runden den bestehenden Siedlungsrand nach Osten ab.

Der Bedarf an Wohnbauflächen sowohl für Baulandmodelle als auch für den Geschosswohnungsbau befindet sich in der Gemeinde Sulzemoos auf einem andauernd hohen Niveau. Aufgrund der Veränderung unserer Gesellschaft und der Alterung der Bevölkerung sollte auch dem altersgerechten Wohnen der erforderliche Raum eingeräumt werden.

Die Lage der Gemeinde innerhalb der Region München verursacht einen ungebrochen hohen Siedlungsdruck. Das Landesamt für Statistik hat von 2009 bis 2019 die Bevölkerungsentwicklung für Sulzemoos mit 16 % errechnet. Laut Prognose des Landesamtes (basierend auf Vorausberechnungen und unter Berücksichtigung weiterer Strukturdaten) wird mit einem Bevölkerungswachstum von 10,4 % bis 2031 gegenüber 2019 gerechnet. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von rund 1 % in der Gemeinde Sulzemoos. Die Größe der Bevölkerungsentwicklung verlangt, dass die Siedlungsflächen etwa im gleichen Maßstab entwickelt werden, so dass der Flächenbedarf mit 1 % des Bestands angenommen werden kann.

Allein für den Ortsteil Wiedenzhausen ergibt sich demnach für einen Zeitraum von etwa zehn Jahren eine benötigte Fläche von 39.000 m², was dem Umgriff dieser Satzung entspricht. Die Lage der Gemeinde zwischen München und Augsburg an der Autobahn A8 und die gute ÖPNV-Anbindung durch die Buslinie X732 macht sie für Gewerbe sehr attraktiv. Freie Gewerbeflächen sind kaum vorhanden oder entziehen sich der Zugriffsmöglichkeit der kommunalen Hand.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 8

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 06.05.2024

Öffentlicher Teil

Für die Flächen im Satzungsgebiet besteht kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzemoos weist das Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Die Gemeinde zieht daher für die Grundstücke im Satzungsgebiet eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans (bzw. mehrerer Bebauungspläne) zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sowie für bis zu einem Drittel der Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet mit dem Schutzniveau eines Mischgebietes (§ 8 i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO) in Betracht. Dadurch könnte unterschiedlichen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 1, Halbsatz 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und wohnverträglich dem Bedarf nach Gewerbeflächen nachgekommen werden (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) und c) BauGB).

Diese Satzung dient der Sicherung und Umsetzung der vorgenannten städtebaulichen Maßnahmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Sulzemoos beschließt die Satzung der Gemeinde Sulzemoos über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 902, 902/4, 906, 907, und 907/1, Gemarkung Wiedenzhausen vom 06.05.2024 in der vorliegenden Fassung. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmungsergebnis: 14:0

gez.

gez.

Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

Csilla Keller-Theuermann
Schriftführer