

Gemeinde Sulzemoos



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos vom 09.02.2026

Öffentlicher Teil

Ort	Sulzemoos, Kirchstraße 3
Vorsitzender	Johannes Kneidl
Schriftführer	Stefan Tanner
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. Annegret Braun Alexander Brunner Andreas Fieber Martin Fieber Elfriede Heinzinger Christian Huber Rudolf Rupp Klaus Schäffler Michael Schmid jun. Martina Trout Markus Winter Stefan Winter
Es fehlen entschuldigt	Dr. Matthias Aßenmacher Andreas Wallner
	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 19.01.2026 kam heute nicht zur Genehmigung. Dies erfolgt in der nächsten Sitzung.

1 **Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung "Bauturbo" - rechtlicher Rahmen und Klarstellung der Zuständigkeiten nach der Geschäftsordnung**

Sachverhalt:

Das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (oft „Bauturbo“ genannt) ist am 30.10.2025 in Kraft getreten. Politisches Ziel ist, den Kommunen befristet (bis Ende 2030) mehr Abweichungsmöglichkeiten vom Bauplanungsrecht einzuräumen.

Dieses Gesetz bringt eine Reihe konkreter Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) mit sich, die insbesondere für Gemeinden von zentraler Bedeutung sind. Kernstück ist die Einführung des neuen § 246e BauGB. Dieser Paragraph gibt Gemeinden die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen von den üblichen bauplanungsrechtlichen Vorschriften (nur wenn ein Gebäude überwiegend baurechtlich Wohnzwecken dient) abzuweichen, insbesondere von den Grundzügen der Bauleitplanung, um zügig neuen Wohnraum zu schaffen. Das bedeutet, dass für bestimmte Bauvorhaben in bereits bebauten oder vergleichbaren Gebieten auf die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans verzichtet werden kann. Für Kommunen eröffnet sich dadurch ein erheblicher Handlungsspielraum, sie müssen jedoch die Voraussetzungen sorgfältig prüfen und abwägen, in welchen Gebieten der „Bauturbo“ sinnvoll eingesetzt werden kann.

Damit ein Vorhaben nach § 246e BauGB umgesetzt werden kann, müssen verschiedene rechtliche Voraussetzungen erfüllt sein. Zunächst muss die Fläche für Wohnbebauung grundsätzlich geeignet sein. Dies betrifft insbesondere bereits erschlossene Gebiete oder solche mit vergleichbarer Bebauung. Trotz der Möglichkeit zur Verfahrensvereinfachung müssen die öffentlichen Belange weiterhin berücksichtigt werden. Dazu zählen unter anderem Umwelt-, Natur-, Lärm- und Nachbarschaftsschutz. Wenn eine geplante Änderung im Außenbereich oder eine Abweichung vom Bebauungsplan nach einer groben Prüfung wahrscheinlich zusätzliche große Umweltschäden verursacht, muss vorher eine Strategische Umweltprüfung (SUP) nach den Regeln der §§ 38–46 UVPG gemacht werden. Für ganz bestimmte große Projekte (Nrn. 18.7 und 18.8 in Anlage 1 zum UVPG) ändert sich nichts: dort muss weiterhin entweder eine ausführliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemacht werden oder mindestens eine genaue Einzelfallvorprüfung, ob eine UVP nötig ist. Die Beschleunigungsinstrumente des § 246e BauGB sollen Verfahren verkürzen, heben aber Umweltprüfungspflichten nicht auf. Bei der Überschreitung von UVPG Schwellen bleibt die UVP verpflichtend. Abweichungen von bestehenden Bebauungsplänen oder landesplanerischen Festsetzungen sind nur zulässig, wenn eine Abwägung der öffentlichen Belange die Beschleunigung rechtfertigt. Die Entscheidungen müssen nachvollziehbar begründet und dokumentiert werden. Die Gemeinde kann die Zustimmung an bestimmte städtebauliche Anforderungen (Erschließung, Baupflicht, Baulandmodell) knüpfen und muss hierfür innerhalb einer dreimonatigen Prüfungsfrist einen städtebaulichen Vertrag ausfertigen und unterschreiben. Nach Ablauf der drei Monate gilt die Zustimmung der Gemeinde automatisch als erteilt (§ 36 a BauGB).

Sollte in den drei Monaten keine Einigung möglich sein, kann die Gemeinde jedoch die Zustimmung verweigern.

Darüber hinaus wurden die Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB erweitert. Gemeinden können nun im Einzelfall oder für mehrere vergleichbare Vorhaben von Festsetzungen eines schon bestehenden Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus abweichen, vorausgesetzt, sie stimmen der Abweichung zu und die öffentlichen Belange sowie die Interessen der Nachbarschaft werden gewahrt. Dies verschafft den Kommunen mehr Flexibilität bei der Nachverdichtung, Umnutzung oder bei Bauvorhaben, die aufgrund bestehender Planfestsetzungen bisher nur schwer umsetzbar waren.

Mit der Einführung des sogenannten „Bauturbos“ im Innenbereich hat das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus auch den § 34 BauGB ergänzt (durch den neuen Absatz 3b), um insbesondere Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich schneller umzusetzen. § 34 BauGB regelt grundsätzlich die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Die Neuerung zielt darauf ab, dass Gemeinden künftig Bauprojekte, die der Wohnraumentwicklung dienen, deutlich flexibler genehmigen können, ohne dass ein Bebauungsplan erforderlich ist.

Kern der neuen Regelung ist, dass die Gemeinde Bauvorhaben zulassen kann, die nach ihrer Auffassung in der bestehenden Struktur zuzulassen ist/vertretbar ist/verantwortbar ist, auch wenn sie von den üblichen Maßgaben der Umgebung abweichen. Dies betrifft insbesondere Höhe, Dichte oder Nutzungsart, sofern dadurch der Wohnraum zügiger geschaffen werden kann und öffentliche Belange

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 3

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 09.02.2026

Öffentlicher Teil

unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Voraussetzung für die Anwendung ist die zustimmende Entscheidung der Gemeinde: Nur wenn die Kommune das Bauvorhaben als vereinbar mit ihren städtebaulichen Zielen ansieht, kann das beschleunigte Verfahren genutzt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durch erteilte Abweichungen ein neuer Rahmen für zukünftige Gebäude geschaffen wird und damit künftige größere Gebäude nicht mehr abgelehnt werden können.

Öffentliche Belange müssen trotz der beschleunigten Verfahren weiterhin berücksichtigt werden. Dazu zählen insbesondere Belange des Natur- und Umweltschutzes, der Nachbarschaft und der Erschließung. Der „Bauturbo“ im Innenbereich eröffnet somit die Möglichkeit, Nachverdichtung und Umnutzung vorhandener Flächen schneller zu realisieren und bestehende Siedlungsstrukturen effizient zu nutzen. Gemeinden können dadurch auf die wachsende Nachfrage nach Wohnraum reagieren, ohne neue Flächen am Stadtrand erschließen zu müssen, was sowohl ökologisch als auch infrastrukturell vorteilhaft ist.

Auch im Bereich des Immissions- und Lärmschutzes gibt es Anpassungen. Unter anderem wurde § 9 Abs. 1 BauGB ergänzt, sodass Gemeinden und Planungsbehörden nun ausdrücklich die Möglichkeit haben, bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen festzulegen und in begründeten Fällen Abweichungen von den üblichen Immissionsrichtwerten zuzulassen. Dies kann dazu beitragen, Bauvorhaben in dichter bebauten Gebieten schneller zu genehmigen, erfordert aber zugleich eine sorgfältige Prüfung der Auswirkungen auf Nachbarschaft und Umwelt nebst Begründung und Dokumentation der Abweichungen im Plan. Gemeinden können nun ebenso ausdrücklich festsetzen, dass in bestimmten Teilflächen Geräuschkontingente nicht überschritten werden dürfen, wodurch sie Geräuschimmissionen innerhalb eines Gebietes rechtssicher und feinsteuernd verteilen können.

Die Zuständigkeit für die Entscheidung zur Anwendung des „Bauturbos“ ist in der Geschäftsordnung so noch nicht geregelt. Die Verwaltung würde jedoch vorschlagen, die Zuständigkeit an die der bisherigen baurechtlichen Tatbestände anzulehnen.

Eingereichte Bauanträge, welche die Voraussetzungen des § 246 e BauGB erfüllen und im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt sind, müssen gleichwertig dem Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes betrachtet werden und demnach im Gemeinderatsgremium behandelt werden.

Bauanträge, welche die Voraussetzungen des § 246 e BauGB erfüllen und im Außenbereich auf im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Wohnbauflächen geplant sind, sollen im Gemeinderat behandelt werden, da hierfür bisher die Aufstellung und der Beschluss eines Bebauungsplanes erforderlich gewesen wäre.

Die Anwendung der Befreiungsmöglichkeit in Fällen des § 31 Abs. 3 BauGB würde ebenfalls, wie bisher im Gemeinderat entschieden.

Die Anwendung des § 34 Abs. 3 b) BauGB ist bisher nicht geregelt, sollte aufgrund der Vergleichbarkeit mit den Befreiungsmöglichkeiten des § 31 Abs. 3 BauGB und deren Folgewirkung nicht durch den Ersten Bürgermeister, sondern durch den Gemeinderat entschieden werden.

Die Entscheidung ob der „Bauturbo“ zur Anwendung kommt, trifft der Gemeinderat einzelfallbezogen und unter Abwägung der rechtlichen Voraussetzungen. Ob es hierfür ein Rahmenkonzept mit Richtlinien braucht oder ob dies - bei der Vielzahl der unterschiedlichen Fallkonstellationen - überhaupt möglich ist, ist derzeit in Prüfung.

Beschluss:

Bauanträge, welche die Voraussetzungen des § 246 e) BauGB erfüllen, (unabhängig davon, ob die Bauflächen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder nicht als Wohnbaufläche dargestellt sind) sowie Bauanträge, welche die Befreiungsmöglichkeiten des § 31 Abs. 3 BauGB oder des § 34 Abs. 3 b) BauGB (Innenbereich) nutzen wollen, werden durch den Gemeinderat behandelt und entschieden.

Abstimmungsergebnis: 15:0

2 Antrag auf Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zur Errichtung und zum Betrieb von 2 Windenergieanlagen auf der Fl.-Nr. 628 der Gemarkung Lauterbach, Gemeinde Bergkirchen

Sachverhalt:

In der öffentlichen Sitzung vom 18.12.2023 wurde unter dem TOP 5 über den eingereichten Vorbescheidsantrag beraten. Mit diesem Antrag wurde die Errichtung und der Betrieb von 4 Windkraftanlagen auf den Flurstücken 628, Gemarkung Lauterbach, Flurstück 681, Gemarkung Oberroth und auf den Flurstücken 733 und 873, beide Gemarkung Sulzemoos, beantragt. Zu den Standorten der geplanten Windkraftanlagen auf dem Flurstück 628, Gemarkung Lauterbach, sowie Flurstück 681, Gemarkung Oberroth, wurden von Seiten der Gemeinde Sulzemoos keine Anmerkungen vorgebracht.

Der vorgenannte Vorbescheidsantrag bezüglich der vier geplanten Standorte wurde nochmals in der öffentlichen Sitzung vom 06.05.2024 unter TOP 6 behandelt. Die Gemeinde Sulzemoos wurde dabei ein zweites Mal beteiligt, um abschließend zu prüfen, ob unüberwindbare Hindernisse für die Genehmigung des Vorbescheids entgegenstehen. Da diese nicht vorhanden waren, beschloss der Gemeinderat Sulzemoos an dem gefassten Beschluss vom 18.12.2023 festzuhalten.

Mit dem nun vorliegenden Antrag nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz auf Neugenehmigung zur Errichtung und Betrieb von 2 Windenergieanlagen des Typs Enercon E-175 EP5 E2 mit 175 m Rotordurchmesser, 175 m Nabenhöhe und 262,5 m Gesamthöhe, wurde für zwei Standorte im Gemeindebereich Bergkirchen der entsprechende Antrag eingereicht. Zum einen der Standort der WEA (Windenergieanlage) STU01/DAH-13, zum anderen der Standort der WEA STU02/DAH-30. Zu beiden Standorten hatte die Gemeinde Sulzemoos bislang keine Anmerkungen vorgebracht.

Da sich der Standort der zweiten Anlage (DAH-30) um 30 m in Richtung des Gemeindegebiets Sulzemoos nunmehr verändert, wurde die Gemeinde Sulzemoos wiederum beteiligt, um entsprechende Belange zu prüfen und diese mitzuteilen. Der Standort der ersten Anlage (DAH-13) ist unverändert.

Die Erschließung der WEA STU01/DAH-13 und STU02/DAH-30 ist durch die Zufahrt über den öffentlich gewidmeten Feldweg der Gemeinde Sulzemoos, Fl.-Nr. 963 („Grenzweg“) geplant und grundsätzlich gesichert. Die Einzelheiten zum geplanten Ausbau, zum Unterhalt bzw. der Nutzung dieses öffentlich gewidmeten Feldwegs der Gemeinde Sulzemoos, Fl.-Nr. 963, als Zufahrt zu den Windenergieanlagen, müssen noch durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Sulzemoos geregelt werden.

Ansonsten werden zu den beiden beantragten Standorten keine Belange oder Anmerkungen vorgebracht.

Beschluss:

Vorbehaltlich einer abzuschließenden Vereinbarung mit der Gemeinde Sulzemoos über die Sicherung der Erschließung für die WEA STU01/DAH-13 und STU02/DAH-30 stimmt der Gemeinderat dem vorliegenden Antrag grundsätzlich zu. Weitere Anmerkungen zu den beiden Windenergieanlagen werden nicht vorgebracht.

Abstimmungsergebnis: 15:0

3 Bestätigung der Wahl der Feuerwehrkommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Sulzemoos

Sachverhalt:

In der Versammlung der Freiwilligen Feuerwehr Sulzemoos am 26.01.2026 wurden unter der Wahlleitung von Herrn Ersten Bürgermeister Johannes Kneidl Herr Marcus Huber zum Kommandanten und Herr Johannes Breitsameter zum stellvertretenden Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Sulzemoos gewählt.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 5

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 09.02.2026

Öffentlicher Teil

Beschluss:

Der Gemeinderat bestätigt die Wahl von Herrn Marcus Huber zum Kommandanten und Herrn Johannes Breitsameter zum stellvertretenden Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Sulzemoos.

Abstimmungsergebnis: 15:0

4 Informationen

Sachverhalt:

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

- Es wurde ein Antrag im Genehmigungsverfahren behandelt:
 - BV Einfamilienhaus, Lilienstraße 10, 85259 WiedenzhausenHierzu hat der Gemeinderat mit der Ladung die entsprechenden Eingabepläne erhalten.
- Zuschussantrag
Die Friedenskirche Friedensinsel Odelzhausen erhält, wie in den Jahren 2024 und 2025, einen Zuschuss zur Jugendarbeit in Höhe von 250,00 €.

Kein Beschluss erforderlich.

gez.

Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

gez.

Stefan Tanner
Schriftführer