

Gemeinde Sulzemoos



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 15.02.2016

Öffentlicher Teil

Ort	Sulzemoos, Kirchstraße 3
Vorsitzender	Hainzinger, Gerhard
Schriftführer	Keller-Theuermann, Csilla
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 15 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 15 anwesend. 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 Wohlmut, Richard
	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 25.01.2016 wird ohne Einwand genehmigt.

15 : 0

1 Zuschussantrag des Krieger- und Veteranenvereins Sulzemoos für das Jahr 2016

Sachverhalt:

Der Zuschussantrag liegt dem Gemeinderat in Kopie vor.

Bürgermeister Hainzinger teilt mit, dass letztes Jahr und 2013 jeweils ein Zuschuss in Höhe von 150,00 € und im Jahr 2014 ein Zuschuss in Höhe von 100,00 € gewährt wurde.

Beschluss:

Dem Krieger- und Veteranenverein Sulzemoos wird für das Jahr 2016 ein Zuschuss in Höhe von 150,00 € gewährt.

Abstimmungsergebnis: 15:0

2 Zuschussantrag AWO Frauenhaus Dachau gemeinnützige GmbH für das Jahr 2016

Sachverhalt:

Der Zuschussantrag liegt dem Gemeinderat in Kopie vor.

Bürgermeister Hainzinger teilt mit, dass in den letzten beiden Jahren jeweils ein Zuschuss in Höhe von 100,00 € gewährt wurde.

Beschluss:

Der AWO Frauenhaus Dachau gGmbH wird für das Jahr 2016 ein Zuschuss in Höhe von 100,00 € gewährt.

Abstimmungsergebnis: 15:0

3 Zuschussantrag Bayerischer Blinden- und Sehbehindertenbund für das Jahr 2016

Sachverhalt:

Der Zuschussantrag liegt dem Gemeinderat in Kopie vor.

Bürgermeister Hainzinger teilt mit, dass in den letzten beiden Jahren jeweils ein Zuschuss in Höhe von 100,00 € gewährt wurde.

Beschluss:

Für das Jahr 2016 wird dem Bayerischen Blinden- und Sehbehindertenbund e.V. ein Zuschuss in Höhe von 100,00 € gewährt.

Abstimmungsergebnis: 15:0

4 Umbau eines landwirtschaftlichen Anwesens mit drei Wohnungen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 553, Gemarkung Einsbach, Weiherweg 10 - Schreiben des Landratsamtes Dachau zur Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachverhalt:

Der Bauantrag ging am 24.03.2014 bei der Gemeinde ein und wurde in der Gemeinderatssitzung am 07.04.2014 behandelt. Der Gemeinderat stimmte dem Bauantrag damals aufgrund der seiner Meinung nach fehlenden Privilegierung nicht zu.

Mit Schreiben vom 28.12.2015 (Eingang bei der VG Odelzhausen am 21.01.2016), dass dem Gemeinderat in Kopie vorliegt, teilte das Landratsamt Dachau mit, dass nach seiner Überprüfung die Privilegierung gemäß § 35 Abs. 4 BauGB vollumfänglich erfüllt wird. Die Gemeinde wurde gebeten, ihre Stellungnahme nochmals zu überprüfen, ob das Einvernehmen weiterhin versagt wird. Sollte die Gemeinde das Einvernehmen erneut (ohne ausreichende Gründe) verweigern, beabsichtigt das Landratsamt, das fehlende Einvernehmen mit Erteilung der Baugenehmigung zu ersetzen.

Die Gemeinde Sulzemoos hat die Rechtsanwaltskanzlei Labbé & Partner um rechtliche Würdigung zum Schreiben des Landratsamtes Dachau gebeten.

Herr Rechtsanwalt Mohr teilt mit Schreiben vom 12.02.2016 mit, dass aufgrund der ihm vorliegenden Informationen der Gemeinderat das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben nicht erteilen muss. Es gibt zwar keine Rechtsprechung, die einen exakt vergleichbaren Sachverhalt zum Gegenstand hat, es lässt sich aber folgendes gut vertreten:

Eine Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB setzt die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB voraus. Dies bedeutet, es muss bisher ein im Außenbereich privilegierter land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb vorhanden gewesen sein und die Nutzung auch tatsächlich ausgeübt worden sein. Nach meinen Informationen ist davon auszugehen, dass das verfahrensgegenständliche Gebäude früher ein solcher landwirtschaftlicher Betrieb war. Diese privilegierte Nutzung ist allerdings schon vor Jahrzehnten durch a) die Aufgabe der Landwirtschaft, b) Veräußerung der Hofstelle und c) vor allem durch die Trennung der landwirtschaftlichen Flächen von der früheren Hofstelle (Veräußerung der Wiesen und Äcker) aufgegeben worden. Damit ist der früheren Hofstelle die Existenzgrundlage und damit die Grundlage der landwirtschaftlichen Privilegierung entzogen worden.

Die Beendigung der früheren landwirtschaftlichen Nutzung und der Beginn der neuen Nutzung stellen im konkreten Fall daher keinen einheitlichen Vorgang mehr dar (vgl. auch BVerwG, Urteil vom 29.10.1982, Az.: 4 C 4/78/). Das Gebäude wurde vielmehr über Jahre hinweg nicht mehr privilegiert genutzt. Es handelt sich daher um keine Änderung einer „bisherigen“ landwirtschaftlichen Nutzung.

Zudem setzt § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 e) BauGB voraus, dass das Gebäude, welches umgenutzt werden soll, im räumlichen-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs stehen muss. Es lässt sich darüber streiten, wie der Begriff „Hofstelle“ hier auszulegen ist. Wurde der landwirtschaftliche Betrieb allerdings schon vor Jahrzehnten vollständig aufgegeben und ist überhaupt kein Bezug mehr zum früheren landwirtschaftlichen Betrieb vorhanden (z.B. früherer Landwirt wohnt noch auf der Althofstelle), lässt sich jedenfalls gut vertreten, dass eine „Hofstelle“ im Sinne der Vorschrift nicht mehr gegeben ist.

Auch Sinn und Zweck der Vorschrift des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB rechtfertigen diese Auslegung: Die Vorschrift bezweckt unter erleichterten Voraussetzungen die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude, die als Folge des Strukturwandels in der Landwirtschaft nicht mehr für diesen Zweck benötigt werden. Ist die landwirtschaftliche Nutzung allerdings schon seit Jahren vollständig aufgegeben worden und ist nicht einmal mehr ein landwirtschaftliches Wohnhaus vorhanden (vgl. BVerwG, Beschl. Vom 14.03.2006, Az.: 4 B 10/06), wird das Gebäude zum reinen Immobilienspekulationsobjekt. Dies hat mit einem Strukturwandel in der Landwirtschaft nichts mehr zu tun.

Zusammenfassend kann der Gemeinderat daher weiterhin mit guten Gründen an der bisherigen Versagung des gemeindlichen Einvernehmens festhalten. Ein Haftungsrisiko für die Gemeinde oder den einzelnen Gemeinderat besteht nicht.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, weiterhin an der bisherigen Versagung des gemeindlichen Einvernehmens aufgrund der vorgenannten Argumentation festzuhalten. Dem Landratsamt Dachau ist dies mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis: 15:0

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Gemeinderates vom 15.02.2016

Öffentlicher Teil

Gerhard Hainzinger
1. Bürgermeister

Keller-Theuermann, Csilla
Schriftführer