



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos vom 16.09.2024

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 Alexander Brunner Andreas Fieber Martin Fieber Elfriede Heinzinger Christian Huber Rudolf Rupp Klaus Schäffler Michael Schmid jun. Martina Trout Andreas Wallner Markus Winter
Es fehlen entschuldigt	Dr. Matthias Aßenmacher Dr. Annegret Braun 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 22.07.2024 wird ohne Einwand genehmigt.

14 : 0

1 Bekanntgabe der zu veröffentlichenden Tagesordnungspunkte aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Sachverhalt:

In der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 22.07.2024 wurde beschlossen, die folgenden Tagesordnungspunkte zu veröffentlichen:

TOP 2 – 31 Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sulzemoos für die Dr.-Elisabeth-Bamberger-Schule – Auftragsvergabe

Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde das Büro EGL GmbH, Landshut, beauftragt.

TOP 3 – Bebauungsplan Sulzemoos, Dr.-Elisabeth-Bamberger-Schule – Auftragsvergabe

Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde das Büro EGL GmbH, Landshut, beauftragt.

Top 5 – Kläranlage Einsbach – Vergabe Klärschlamm Entsorgung aus dem Vorkläerteich

Mit der Entschlammung des Vorkläerteiches in der Kläranlage Einsbach im Frühjahr 2025 wird die Firma Wedel beauftragt.

Kein Beschluss erforderlich.

2 Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes "Erweiterung Am Selacher Weg"

Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Johannes Kneidl hat im Wege einer Eilentscheidung folgende Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre erlassen:

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Am Selacher Weg“ vom 09.09.2024

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 in Verbindung mit Art. 37 Abs. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt der Erste Bürgermeister der Gemeinde Sulzemoos, Herr Johannes Kneidl, im Wege einer EILENTSCHIEDUNG folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand der Satzung

Die mit Satzung vom 12.09.2022 erlassene und am 13.09.2022 in Kraft getretene Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans „Erweiterung Am Selacher Weg“ wird um ein Jahr verlängert.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis: Diese Eilentscheidung wird in der nächsten Sitzung des Gemeinderats Sulzemoos vom 16.09.2024 durch den Gemeinderat bestätigt.

Sulzemoos, den 09.09.2024

Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 3

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 16.09.2024

Öffentlicher Teil

Beschluss:

Der Gemeinderat Sulzemoos beschließt im Nachgang zur Eilentscheidung des Ersten Bürgermeisters Johannes Kneidl die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Erweiterung am Selacher Weg“ vom 09.09.2024 in der vorliegenden Fassung. Die Satzung ist bereits mit ihrer Bekanntmachung am 10.09.2024 in Kraft getreten.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3 Bebauungsplan "Südlicher Ortsteil Einsbach", 3. Änderung

3.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Vorbemerkung

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Südlicher Ortsteil Einsbach“ der Gemeinde Sulzemoos wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2024 bis einschließlich 19.08.2024 durchgeführt.

Dem Landratsamt Dachau wurde eine Fristverlängerung bis zum 22.08.2024 gewährt.

Öffentlichkeit

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Träger öffentlicher Belange

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Dachau
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Dachau, Bauleitplanung
- Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange
- Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz
- Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck vom 24.07.2024
- Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 06.08.2024
- Regierung von Oberbayern vom 12.07.2024

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass o. g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt wird.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.1 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Untere Naturschutzbehörde, vom 30.07.2024

Sachverhalt:

Inhalt

Die Fl.Nr. 137/1 der Gemarkung Einsbach ist zwischen bestehender Bebauung gelegen und wird aktuell als Wiese mit Beweidung genutzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist nicht zu erwarten. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind im Bebauungsplan vorgesehene Grünflächen und die Pflanzung von Gehölzen auch in der Innenentwicklung geeignete Maßnahmen zur besseren Eingliederung von Gebäuden in die Landschaft und zur Aufrechterhaltung von Funktionen des Naturhaushaltes wie etwa Versickerungsflächen.

Als kleiner Hinweis sei noch erwähnt, dass in der Artenliste der Gehölze teils die botanische Nomenklatur nicht korrekt dargestellt wird.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Artenliste wird redaktionell angepasst.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Artenliste zum Bebauungsplan.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.2 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Kreisbrandrat, vom 15.07.2024

Sachverhalt:

Inhalt

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

Wir bitten, bei den konkreten Bebauungsverfahren auch weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Allgemeines:

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe, im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichend technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Feuerwehr:

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Einsbach. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren aus dem Gemeindebereich Sulzemoos und Bergkirchen.

Örtlich zuständige Feuerwehr: Freiwillige Feuerwehr Einsbach

- Stärke: 1 Staffel nach FwDV 3
- Einhaltung der Hilfsfrist: als bedingt gesichert zu bewerten
- Bemerkungen: keine

Unterstützende Feuerwehr: Freiwillige Feuerwehr Sulzemoos

- Stärke: 1 Löschgruppe nach FwDV 3
- Einhaltung der Hilfsfrist: als überwiegend gesichert zu bewerten
- Bemerkungen: keine

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 5

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 16.09.2024

Öffentlicher Teil

Unterstützende Feuerwehr: Freiwillige Feuerwehr Lauterbach

- Stärke: 1 Staffel nach FwDV 3
- Einhaltung der Hilfsfrist: als überwiegend gesichert zu bewerten
- Bemerkungen: keine

Ein Hubrettungsfahrzeug steht hier in der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

Die Ausrüstung der Feuerwehr wird als ausreichend erachtet.

Hilfsfristen:

Die Hilfsfrist wird im betroffenen Bereich des Gemeindegebietes Sulzemoos durch die o.g. Einheiten in der Regel eingehalten.

Löschwasser:

Durch die Gemeinde ist die notwendigen Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Löschwasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) einschließlich deren Pflege vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze und Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich sind.

Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach der Art und Größe der Bebauung und ist dementsprechend zu ermitteln.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist in der Regel bei freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) über mindestens 2h zu bemessen.

Bei Gewerbebauten und Gebäuden mit einer Grundflächenzahl von 0,7 oder höher ergibt sich der Löschwasserbedarf nach DVGW 405 mit 1600 l/min (96 m³/h) über mindesten 2h.

Der Löschwasserbedarf für Objekt mit Gewerblicher Nutzung ergibt sich je nach Bebauung durch die DVGW 405.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von max. 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus und von max. 100 m bis zur Haupteingangstür sichergestellt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll dabei eine Entnahme von mindestens 24 m³/h ermöglichen.

Darüber hinaus können weitere Entnahmestellen bis zu einer Entfernung von 300 m Lauflinie herangezogen werden.

Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

Sofern die erforderliche Löschwassermenge über das Hydrantennetz nicht vollumfänglich zur Verfügung gestellt werden kann, sind ergänzend auch alternative Versorgungsmöglichkeiten denkbar. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche und unterirdische Löschwasserbehälter sind den einschlägigen DIN-Normen entsprechend zu errichten und zu unterhalten. Auf die dafür notwendigen Flächen für die Feuerwehr ist dabei zu achten.

Die Festlegung über die Positionierung dieser Löschwasserversorgungseinrichtungen ist im Vorfeld mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Flächen der Feuerwehr:

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ und der DIN 14 090 mit Stand 02/2024 zu erstellen und in Betrieb zu halten, sowie entsprechend freizuhalten.

Anleiterbare Stellen:

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für die Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 6

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 16.09.2024

Öffentlicher Teil

Sollten Tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein.

Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr, darf die 50 m Lauflänge nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche ausgemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

Tragbare Leitern:

Ein zugelassenes Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr steht im betroffenen Bereich in der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

Grundsätzlich wird durch die Feuerwehr als zweiter Flucht- und Rettungsweg die vierteilige Steckleiter bereitgestellt und verwendet. Bei einer Gesamtlänge von 8,40 m kann eine Rettung von Personen aus einer Höhe von max. 8,00 m (Anstellwinkel 65 – 75 Grad) bei geeigneten Festhaltungsmöglichkeiten wie beispielsweise Fensterrahmen oder Balkongeländer ermöglicht werden. Dies entspricht i.d.R. einem dreigeschossigen Gebäude (E + 2; Oberkante Fußboden 7,00 m + max. 1,00 m Brüstungshöhe).

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die oben genannten Bedingungen für den Einsatz der vierteiligen Steckleiter nicht gegeben sind, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

Dies ist bei der Planung der Gebäude hinsichtlich Höhe der oberen Aufenthaltsräume zur Sicherung des zweiten Flucht- und Rettungswegs zu beachten.

Bei der Betrachtung von über die Leitern der Feuerwehren zu rettenden Personen geht man von folgenden Punkten aus, was sich auf die Personenzahl in Nutzungseinheiten auswirkt.

- Bei Wohngebäuden je Nutzungseinheit 3-4 Personen
- Grundsätzlich selbständig handelnde und sich bewegende Menschen, Zeitanatz ca. 3 min pro Person
- Bei mehr als 10 Personen, die über Leitern der Feuerwehr zu retten sind, ist im Allgemeinen nicht mehr von einer Rettung im Sinne einer körperlichen Unversehrtheit auszugehen (Zeitbedarf ca. 30 min zuzüglich der Hilfsfrist von 10 min).
- Handelt es sich bei den zu rettenden Personen um Kinder, ältere Personen, vergleichbare Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität und Selbstrettungsfähigkeit, vergrößert sich der Zeitanatz bzw. reduziert sich die Anzahl der über die Leitern der Feuerwehr zu rettenden Personen entsprechend.

In allen anderen Fällen ist eine Rettung durch die Feuerwehr über Leitern nicht anzusetzen. Der zweite Rettungsweg muss dann ggf. baulich durch weitere Treppen (notwendige Treppen oder Fluchttreppen) sichergestellt werden.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.3 Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH, Servicestelle Unterschleißheim, vom 15.07.2024

Sachverhalt:

Inhalt

Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir wei-

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 7

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 16.09.2024

Öffentlicher Teil

sen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Abwägung

Die Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgen nachrichtliche Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.4 Stellungnahme der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach vom 16.07.2024

Sachverhalt:

Inhalt

Zum geplanten Bebauungsplan für den o. g. Bereich hat der Zweckverband weder Anregungen noch Bedenken.

Das verfahrensgegenständliche Baugrundstück verfügt sogar bereits über einen vorverlegten Trinkwasser-Grundstücksanschluss, der für das Neubauvorhaben genutzt werden kann.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.1.5 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München vom 14.08.2024

Sachverhalt:

Inhalt

1. Niederschlagswasser

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können auch Festsetzungen zur Sammlung von Niederschlagswasser und Nutzung für die Gartenbewässerung oder im Haushalt (Zisternen) getroffen werden. Dabei handelt es sich um Anpassungsmaßnahmen aus Klimaschutzgründen, um einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegenzuwirken.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 8

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 16.09.2024

Öffentlicher Teil

Im Sinne einer Anpassung hin zu einer klimaresiliente Kommune empfehlen wir eine Festsetzung zur (teilweisen) Sammlung des Niederschlagswasser von gering verschmutzten Dachflächen in Zisterne zum Zweck der Gartenbewässerung.

Darüber hinaus haben wir keine Anmerkungen zum Bebauungsplan.

Abwägung

Der Anregung wird gefolgt; unter § 5 der Satzung wird eine entsprechende Festsetzung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser ergänzt.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt eine Ergänzung der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Ein erneutes Auslegungsverfahren wird infolge der Ergänzung nicht begründet, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3.2 Billigungs- und Satzungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos nimmt das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit, und § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden, zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos beschließt den Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil Einsbach“, 3. Änderung, mit Begründung in der Fassung vom 16.09.2024 als Satzung gemäß § 10 BauGB.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

4 Bebauungsplan Ziegelstadel

4.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Vorbemerkungen

Für den Bebauungsplan „Ziegelstadel“ der Gemeinde Sulzemoos wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB verkürzt in der Zeit vom 31.07.2024 bis einschließlich 19.08.2024 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden darüber mit Schreiben vom 29.07.2024 informiert und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Dem Landratsamt wurde eine Fristverlängerung bis zum 22.08.2024 gewährt.

Öffentlichkeit

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 9

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 16.09.2024

Öffentlicher Teil

Träger öffentlicher Belange

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Dachau
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Odelzhausen - Pfaffenhofen - Sulzemoos
- Deutsche Bahn AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Erzbischöfliches Ordinariat München, R1, FB Pastoralraumanalyse
- Evangelische Kirche
- Gemeinde Maisach
- Gemeinde Odelzhausen
- Gemeinde Schwabhausen
- Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion / Brandschutzdienststelle
- Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft
- Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
- Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange
- Staatliches Bauamt Freising – Servicestelle München
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Vermessungsamt Dachau
- Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnabach

Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck vom 21.08.2024
- Gemeinde Bergkirchen vom 01.08.2024
- Gemeinde Egenhofen vom 30.07.2024
- Gemeinde Erdweg vom 30.07.2024
- Regionaler Planungsverband München vom 14.08.2024
- Wasserwirtschaftsamt München vom 29.07.2024

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass o. g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt wird.

Abstimmungsergebnis: 14:0

4.1.1 Stellungnahme des Landratsamts Dachau - Fachbereich Untere Naturschutzbehörde vom 13.08.2024

Sachverhalt:

Inhalt

Positiv wird der Teilerhalt von ökologisch wertvollem Baumbestand im Geltungsbereich bewertet. Aus in der Stellungnahme vom 18.12.2023 genannten Gründe wäre auch ein Erhalt von ortsbildprägenden Großbäumen in der Ortsmitte wünschenswert. Dies betrifft vorwiegend die „baumfreie Lücke“ der Planzeichnung, obwohl auf den Flurnummern 1046/4 und 1048 prägnante Hofbäume stehen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, da der Bebauungsplan jedoch auch ein gewisses Maß an Nachverdichtung im Innenbereich ermöglichen soll (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), wurden die Bäume innerhalb der Baugrenzen nicht als zu erhalten festgesetzt. Bei einer Nachverdichtung der beiden genannten Grundstücke werden jedoch auch Neupflanzungen und im Falle eine Rodung auch eine Ersatzpflanzung (für den Hofbaum auf Fl.Nr. 1048) notwendig, die im Laufe der Zeit vermutlich ebenfalls eine ökologische Wertigkeit oder prägnante Wirkung entwickeln werden.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 10

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 16.09.2024

Öffentlicher Teil

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis: 14:0

4.1.2 Stellungnahme Landratsamt Dachau - Fachbereich Technischer Umweltschutz vom 12.08.2024

Sachverhalt:

Inhalt

Gebietskategorie / Gewerbelärm

Zunächst weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der städtebaulichen Planung entgegen den Ausführungen in Nr. 8.1 der Begründung nicht die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, sondern die Orientierungswerte nach DIN 18005 zur Beurteilung des Gewerbelärms heranzuziehen sind.

Nach DIN 18005 sind für besondere Wohngebiete Beurteilungspegel für Gewerbelärm von 60 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts festgesetzt. Die Nachtwerte liegen damit um 5 dB(A) niedriger als für Misch- bzw. Dorfgebiete. Durch die Ausweisung als besonderes Wohngebiet haben die Bewohner zukünftig einen höheren Schutzanspruch gegenüber Gewerbelärm.

Die Umwandlung eines Misch-/Dorfgebietes in ein besonderes Wohngebiet stellt zudem einen Eingriff in die bestehende Rechtslage für das angrenzende Gewerbegebiete Sulzemoos dar. In diesem Zusammenhang wird auf Informationen aus dem Verfahren zur 3. Erweiterung des Gewerbegebietes Sulzemoos verwiesen. In der dort vorgelegten schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Bericht-Nr. 8621.1/2024-JB vom 15.03.2024, werden die Immissionsorte in Ziegelstadel weiterhin als Dorfgebiet nach TA Lärm eingestuft. Durch das bestehende Gewerbegebiet Sulzemoos liegen die Immissionsrichtwerte nachts bereits über 40 dB(A) und würden sich durch die Erweiterung noch zusätzlich erhöhen. Die Orientierungswerte für besondere Wohngebiete nach DIN 18005 würden im Plangebiet deutlich überschritten.

Es ist festzuhalten, dass durch die Ausweisung des Plangebietes als besonderes Wohngebiet das bestehende Gewerbegebiet Sulzemoos in seinen Rechten eingeschränkt wird und die geplante Erweiterung aus Sicht des Immissionsschutzes nicht möglich wäre.

In Nr. 8.1 der Begründung wird ausgeführt, dass für das Plangebiet bei Ausweisung als besonderes Wohngebiet weiterhin die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes nach TA Lärm mit 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts entsprochen werden soll. Dies widerspricht den Grundsätzen in der städtebaulichen Planung. Die Ausweisung als besonderes Wohngebiet führt zu Konflikten, die mit Vorlage der Planfassung nicht gelöst werden.

Verkehrslärm

Aufgrund des einwirkenden Verkehrslärms ausgehend von der Bundesautobahn A8 sind bei der Neuerrichtung und Änderung von Wohnbauvorhaben Maßnahmen zum Immissionsschutz zur Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse zu treffen. Daher sollte der Hinweis in Nr. 3.1 zum Schallschutznachweis nicht nur als Hinweis, sondern als textliche Festsetzung aufgenommen werden. Der Schallschutznachweis ist eine technische Baubestimmung und eine Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde ist hier nicht erforderlich. Wir bitten daher, den letzten Satz unter Nr. 3.1 zu streichen.

Bei der Erstellung des Schallschutznachweises nach DIN 4109-1;2018-01 wird der bauliche Schallschutz nur für die Bauteile der Fassaden festgelegt. Schallschutzmaßnahmen an Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 bleiben jedoch unberücksichtigt. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 30.11.2023 ausgeführt, sind an der der Autobahn zugewandten Fassaden Beurteilungspegel nachts von > 54 dB(A) und sogar > 60 dB(A) zu erwarten. Bei Überschreitung von 54 dB(A) nachts können gemäß Rechtsprechung ungesunde Wohnverhältnisse nicht ausgeschlossen werden. Bei Überschreitung von 60 dB(A) nachts liegt zudem ein gewichtiges Indiz für eine Gesundheitsgefährdung durch Verkehrslärm vor.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 11

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 16.09.2024

Öffentlicher Teil

Wir bitten daher folgende Festsetzungen zum Lärmschutz bei Neuerrichtung oder Änderung von Wohnnutzung aufzunehmen:

- Grundsätzlich sind die Grundrisse von Wohneinheiten bei Neuerrichtung oder Änderung so zu gestalten, dass die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Wohnküchen, Büroräume) auf die lärmabgewandten Fassadenseiten orientiert werden.
- An Fassaden mit Beurteilungspegeln $\geq 70/60$ dB(A) tags/nachts dürfen keine öffnenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 vorhanden sein. Fenster die ausschließlich der Belichtung dienen, sind zulässig. Diese Fenster dürfen zu Reinigungszwecken geöffnet werden. Eine ausreichende Luftwechselrate durch mechanische Lüftungseinrichtungen ist sicherzustellen. Ausnahmen hiervon sind nur möglich, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Vorbauten, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen Innenpegel von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts erreicht werden können.
- An Fassaden mit Beurteilungspegeln $> 64/54$ dB(A) tags/nachts sind Fenster zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit wirksamen baulichen Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. verglaste Vorbauten, Hafencity-Fenster etc., zu versehen. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass bei teilgeöffnetem Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts und in Wohnräumen im Innenraum 40 dB(A) tags nicht überschritten werden. Alternativ sind die Räume mit kontrollierter Wohnraumlüftung, die ausreichende Luftwechsel bei dauerhaft geschlossenen Fenstern sicherstellt, auszustatten.

Rechtsgrundlagen:

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der 16. BImSchV und der TA Lärm.

Abwägung

Es wurde von der TA Lärm ausgegangen, da in den Genehmigungsverfahren von Planungen im Umgriff und außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes die TA Lärm und nicht die DIN 18005 zur Anwendung kommt.

Um den Anregungen des Landratsamtes nachzukommen, wird die Begründung unter Pkt. 8.1 „Art der baulichen Nutzung“ wie folgt ergänzt:

„Das überwiegend bebaute Plangebiet wird aufgrund der hier vorliegenden Nutzungsstrukturen als Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt, da es eine besondere Eigenart aufweist und unter Berücksichtigung dieser, die vorwiegende Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Das für den Gewerbelärm relevante Regelwerk, die TA Lärm, kennt kein „Besonderes Wohngebiet“. Somit ergibt sich auch kein unmittelbar anzuwendender Immissionsrichtwert im Sinne der TA Lärm. Eine Festsetzung der zutreffenden Schutzwürdigkeit, eines Mischgebietes, ist mangels Ermächtigung nicht möglich.

Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ gilt für besondere Wohngebiete ein Orientierungswert von tagsüber 60 dB(A) und nachts 40 dB(A). Dies entspricht aber in der Anwendung nicht der Rechtsprechung, da sich die Schutzwürdigkeit eines besonderen Wohngebietes nach der tatsächlichen Nutzung richtet. Dabei wird in der Regel von dem Bereich zwischen den Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebietes (tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) und denen eines Mischgebietes (tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) ausgegangen.

Die Gemeinde geht in dem hier vorliegenden Fall von den höheren Immissionsrichtwerten eines Mischgebietes aus, da hier durch die Lärmbelastung des Verkehrslärmes der Autobahn und der besonderen Lage des eher kleinen Plangebietes, in dem fast alle schutzbedürftigen Gebäude am Rand des Plangebietes liegen, in der Gesamtschau davon aus, dass die Zulässigkeit der Lärmimmissionen eines Mischgebietes gegeben ist.

Dies könnte in der hier vorliegenden Konstellation selbst bei einem allgemeinen Wohngebiet angenommen werden.

Der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Bericht-Nr. 8621.1/2024-JB vom 15.03.2024 kann keine Gesamtlärmbelastung entnommen werden. Es kann eine Gewerbelärmgesamtbelastung in dem hier gegenständlichen Bebauungsplangebiet von tagsüber etwa 59 dB(A) und nachts etwa 42 dB(A) angenommen werden. Somit liegt diese Gewerbelärmgesamtbelastung in dem hier möglichen Bereich. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich keine relevanten Nachteile für die bestehenden und planungsrechtlich zulässigen Gewerbelärmemissionen er-

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 12

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 16.09.2024

Öffentlicher Teil

geben. Zudem sei anzumerken, dass die TA Lärm im Regelfall eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zulässt.

Somit geht die Gemeinde davon aus, dass die Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 als zumutbar anzusehen ist und das Genehmigungsbehörden, bei Genehmigungsverfahren für Vorhaben, die sich auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet auswirken können, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet zum Ansatz bringen können.

Somit geht die Gemeinde für das Plangebiet von der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes aus. Dies ist sachgerecht, da bisher auch die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes gegeben war. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind in einem Mischgebiet und in einem Dorfgebiet identisch. Somit ergibt sich auch keine Diskrepanz zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes.

Es ergeben sich weder für die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet, noch für die Emittenten im Umfeld des Plangebiets Nachteile. Dies steht dann auch im Einklang mit den bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.

Bei der Lärmbetrachtung zur Gewerbegebietserweiterung wurde von der Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes für das hier gegenständliche Plangebiet angenommen.“

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich hier nicht um ein neues Plangebiet handelt, sondern dass bestehende Baustrukturen einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden sollen.

Daher geht die Gemeinde davon aus, dass in dem hier vorliegenden Fall keine schalltechnische Begutachtung der Verkehrslärmimmissionen erforderlich war und damit auch keine Festsetzung zu dem baulichen Schallschutz und der Zulässigkeit von Fenstern an bestimmten Fassaden erforderlich ist.

Wie vom Landratsamt angemerkt wird in den Hinweisen der Satz „Es wird eine Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt vor der Erstellung des Schallschutznachweises empfohlen.“ gelöscht.

In den Hinweisen wird übernommen:

- Auf die in der bayerischen Bauordnung (BayBO) geforderte Erstellung eines Schallschutznachweises nach der DIN 4109 wird hingewiesen.
- Grundsätzlich sollen die Grundrisse von Wohneinheiten bei Neuerrichtung oder Änderung so gestaltet werden, dass die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Wohnküchen usw.) auf die von der Autobahn abgewandte Fassadenseiten orientiert werden.
- Eine ausreichende Luftwechselrate durch mechanische Lüftungseinrichtungen ist sicherzustellen. Dies kann auch durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Vorbauten, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen erreicht werden.

Außer an der von der Autobahn abgewandten Fassaden sollen Fenster zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit wirksamen baulichen Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten, Hafencity-Fenster etc., versehen werden. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass bei teilgeöffnetem Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts und in Wohnräumen im Innenraum 40 dB(A) tags nicht überschritten werden. Diese Räume sollen zusätzlich mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet werden.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgen redaktionelle bzw. nachrichtliche Ergänzungen des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis: 14:0

4.1.3 Stellungnahme Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 14.08.2024

Sachverhalt:

Inhalt

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Bauleitplanung mit Schreiben vom 24.11.2023 bereits Stellung genommen. Darin stellten wir fest, dass der am aktuellen Bestand orientierte Planumgriff zu begrüßen ist und eine darüberhinausgehende Siedlungsentwicklung an diesem Standort nicht zu empfehlen ist. Im Ergebnis bestanden gegen die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung keine raumordnerischen Einwände. Der einfache Bebauungsplan stand

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 13

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 16.09.2024

Öffentlicher Teil

bei Berücksichtigung bzw. Beachtung der verschiedenen genannten Ziele und Grundsätze den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Die Unterlagen liegen nun mit Stand 22.07.2024 erneut vor. Unter anderem konkretisiert wurde die Art der baulichen Nutzung. Festgesetzt werden soll ein besonderes Wohngebiet WB. Ausgeschlossen sind u.a. gewerbliche Nutzungen, Vergnügungsstätten und Tankstellen. Des Weiteren wird der Umgriff für Nebenanlagen mit Ausschluss von Wohnnutzung konkretisiert. Die Festsetzungen werden im Hinblick auf die Sicherung der bisherigen Siedlungsstruktur begrüßt. Der nun festgesetzte Erhalt der Bäume in diesem Bereich wird u.a. auch im Hinblick auf die Anforderungen der Klimawandelanpassung ebenfalls begrüßt (LEP 1.3.2 G). In Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes wird auf die zuständige Fachbehörde verwiesen.

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin grundsätzlich nicht entgegen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis: 14:0

4.1.4 Stellungnahme Die Autobahn GmbH des Bundes vom 30.07.2024

Sachverhalt:

Inhalt

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Fernstraßengesetzes (40 m - Anbauverbotszone und 100 m – Baubeschränkungszone) nach § 9 Abs. 1 FStrG und § 9 Abs. 2 FStrG. Das Bauvorhaben liegt unmittelbar auf der 100m Baubeschränkungsgrenze. Ausbauabsichten im Zusammenhang mit der A 8 West bestehen nicht. Ebenfalls gibt es keine planerischen Berührungspunkte.

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen der A8 ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte hat der Bauherr auf eigene Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Süd Bayern und deren Mitarbeitern.

Ferner möchten wir auf folgendes hinweisen.

Längs der Bundesautobahnen dürfen jegliche Hochbauten, einschließlich Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie gilt seit dem 29.12.2023 der § 9 Abs. 2c FStrG. Gemäß § 9 Abs. 2c S. 2 FStrG ist das Fernstraßen-Bundesamt im Genehmigungsverfahren für eine Photovoltaikanlage zu beteiligen, wenn diese Anlage längs einer Bundesautobahn in Entfernung bis zu 100 m oder längs einer Bundesstraße in Bundesverwaltung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden soll. Bedarf eine Anlage nach § 9 Abs. 2c S. 1 FStrG keiner Genehmigung, hat der Vorhabenträger

das Vorhaben vor Baubeginn bei der jeweils zuständigen Behörde nach § 9 Abs. 2c S. 2 FStrG anzuzeigen. Bei der Genehmigung, der Errichtung und dem Betrieb einer solchen Photovoltaikanlage sind gemäß § 9 Abs. 2c S. 4 FStrG einerseits straßenrechtlichen Belange wie die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, etwaige Ausbauabsichten und Maßnahmen der Straßenbaugestaltung zu berücksichtigen. Andererseits sind auch die in § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes genannten Belange zu beachten.

Bitte nehmen Sie daher in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans den Hinweis auf, dass das Fernstraßen-Bundesamt gemäß § 9 Abs. 2c FStrG im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.

Bezüglich der möglichen Errichtung von Zäunen - insbesondere zur Einfriedung – wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Danach dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden.

Abwägung

Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits weitestgehend berücksichtigt; auf Pkt. 3.2 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen sowie auf Pkt. 11 der Begründung wird verwiesen. Sofern diese in den Bebauungsplanunterlagen noch nicht enthalten sind, werden diese redaktionell bzw. nachrichtlich ergänzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nur eine kleine, bereits bebaute Teilfläche des Baugebietes in der 100m-Baubeschränkungszone zu liegen kommt. Es ist nicht anzunehmen, dass auf der nach Norden gerichteten Dachfläche eine Photovoltaikanlage errichtet wird. Dennoch wird ein entsprechender Hinweis unter Pkt. 3.4 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen ergänzt.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgen redaktionelle bzw. nachrichtliche Ergänzungen des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis: 14:0

4.1.5 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 30.07.2024

Sachverhalt:

Inhalt

Unsere Stellungnahmen vom 24.11.2023 hat weiterhin Bestand.

Stellungnahmen vom 24.11.2023:

Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Ab-

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 15

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 16.09.2024

Öffentlicher Teil

stand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Der Verweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Stellungnahme vom 24.11.2023 wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis: 14:0

4.1.6 Stellungnahme Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 19.08.2024

Sachverhalt:

Inhalt

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Mitteldruck - Erdgasleitungen der Energienetze Bayern, diese sind im beigefügten Übersichtsplan in Orange und Grün dargestellt.

Wir weisen auf die gemein gültige Spartenauskunftspflicht für alle Tiefbaumaßnahmen hin.

Wir bitten um Beachtung:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 16

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 16.09.2024

Öffentlicher Teil

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet; die Begründung wird unter Pkt. 10.2 nachrichtlich ergänzt.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt eine nachrichtliche Ergänzung des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis: 14:0

4.1.7 Stellungnahme für Vogel- und Naturschutz in Bayern e. V., LBV Kreisgruppe Dachau, vom 17.08.2024

Sachverhalt:

Inhalt

Einwendung: Der LBV möchte eindringlich auf die Wichtigkeit von Bäumen und Gehölzen, sowohl für die Biodiversität als auch für die klein-klimatischen Bedingungen in der Siedlung hinweisen.

Bei der Bebauung im Rahmen einer Nachverdichtung ist dringend geraten, Bäume und Gehölze zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein so sollten im unmittelbaren Umfeld großzügige Ersatzpflanzungen mitgeplant werden.

Gehölz-Strukturen bieten Rückzugsmöglichkeiten und Nahrungsquellen für Vögel, Insekten und Fledermäuse. Dazu spenden sie Schatten, und Kühlung innerhalb eine durch Versiegelung geschaffenen Hitzeinsel.

Begründung: Nach Punkt 8.2 Maß der baulichen Nutzung, handelt es sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung. Das Maß der baulichen Nutzung wurde großzügig festgesetzt.

Es sind keine weiteren Vorgaben zum Erhalt der in der Planzeichnung und Satellitenbild zu erkennenden bestehenden Baum- und Gehölzstrukturen zu entnehmen. Siehe unten.

Wir müssen daher davon ausgehen, dass bei einer "großzügigen Bebauung" die Baum- und Gehölze fallen werden.

Abwägung

Es wird darauf hingewiesen, dass

- gemäß Planzeichnung nahezu alle Bestandsbäume, die sich außerhalb der Baugrenzen jedoch innerhalb des Geltungsbereiches befinden, als zu erhalten festgesetzt wurden,
- gemäß textlicher Festsetzung Bestandsbäume mit einem Stammumfang von größer gleich 100 cm, die im Zuge einer Bebauung entfallen, zu ersetzen sind und
- gemäß textlicher Festsetzung im Zuge einer Neubebauung mit mehr als 20 m² Grundfläche in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße 1-4 Baumneupflanzungen erfolgen müssen.

Auf die Planzeichnung, § 6 (3) der Satzung und Pkt. 8.6 der Begründung wird verwiesen.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis: 14:0

4.1.8 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 08.08.2024

Sachverhalt:

Inhalt

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans "Ziegelstadel" der Gemeinde Sulzemoos nach wie vor Einverständnis. Auch die dargelegten Änderungen erfordern keine veränderte Bewertung.

Rein vorsorglich weisen wir aber auch weiterhin darauf hin, dass es durch die Planung zu keinen Einschränkungen für das südlich des Plangebietes befindliche Gewerbegebiet kommen darf.

Bedanken möchten wir uns für das Hervorheben angepasster Textpassagen, wodurch die Bearbeitung erleichtert wird und die Änderungen leichter nachvollziehbar sind.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis: 14:0

4.1.9 Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 19.08.2024

Sachverhalt:

Inhalt

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Äußerung zu o.a. Beteiligungsverfahren der Gemeinde Sulzemoos.

Im Zuge des vorausgegangenen Beteiligungsverfahrens haben sich für die beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung im Bereich „Ziegelstadel“ wesentliche Änderungen ergeben, die übersichtlich dank farblicher Kennzeichnung aus der Planfassung vom 22.Juli 2024 hervorgehen. Hierzu gehört die neu vorgenommene Festsetzung der Art der baulichen Nutzung eines Besonderen Wohngebiets nach § 4a BauNVO gehört. Schalltechnisch, so ist es als Hinweis unter der Festsetzung 3.1. sowie in der Begründung vermerkt, sei in dem Plangebiet von einem Mischgebiet auszugehen. Die planerische Intention, die die Standortbedingungen hinsichtlich der der ansässigen gewerblichen Nutzungen zu bewahren, ist positiv. Allerdings erscheint die rechtliche Bindungswirkung zweifelhaft und wir bitten um eine Konkretisierung in den Festsetzungen zum Schallschutz, um Planungssicherheit sowohl für die Gebiet bestehenden handwerklichen und gewerblichen Betriebe, aber auch für die im Gewerbegebiet südlich ansässigen und anzusiedelnden Unternehmen zu gewährleisten.

Wir weisen allgemein darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass für diese Unternehmen die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen umfasst. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Licht, Lärm zu Tag- und Nachtzeit, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Gerade die genannten Weiterentwicklungsmöglichkeiten sind vor dem Hintergrund zu betonen, dass es für das Weiterbestehen von Handwerksbetrieben von entscheidender Bedeutung ist, sich flexibel auf sich ändernde Marktbedingungen einstellen zu können.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 18

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 16.09.2024

Öffentlicher Teil

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis: 14:0

4.2 Billigungs- und Satzungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Gemeinderat billigt den vom Büro OPLA ausgearbeiteten Bebauungsplan „Ziegelstadel“ mit Begründung in der Fassung vom 16.09.2024 und beschließt diesen als Satzung gemäß § 10 BauGB.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den o. g. Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5 Bebauungsplan Wiedenzhausen "Rohrbachanger"

5.1 Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Sachverhalt:

Die Gemeinde Sulzemoos hat das Aufstellungsverfahren zum o. g. Bebauungsplan vor Ablauf des 31.12.2022 nach § 13 b BauGB förmlich eingeleitet und macht nach § 215 a BauGB vom ergänzenden Verfahren Gebrauch. Hierfür hat sie nach den vorgegebenen Kriterien der Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommen. Der Gemeinderat hat in der letzten Sitzung dem Entwurf der Vorprüfung des Einzelfalls in der Fassung vom 10.07.2024 zugestimmt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, zur Vorprüfung des Einzelfalls anzuhören.

Dies ist in der Zeit vom 26.07.2024 bis 12.08.2024 erfolgt. An der Anhörung haben sich das Wasserwirtschaftsamt München und die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Dachau beteiligt. Einwendungen gegen das Ergebnis der Vorprüfungen wurden durch das WWA nicht vorgetragen bzw. erhebliche negative Umweltauswirkungen nicht festgestellt.

Die Untere Naturschutzbehörde gab folgende Hinweise und fachliche Informationen mit Schreiben vom 09.08.2024 ab:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst unter anderem den Auebereich des Rohrbachs, der als wassersensibler Bereich und Retentionsraum bei Hochwasser- und Starkregenereignissen fungiert. Die Bedeutung solcher Auebereiche für den Hochwasserschutz sind neben ihrer hohen ökologischen Wertigkeit in diesem Jahr durch die massiven wirtschaftlichen Schäden an Gebäuden und Inventar eindrücklich vor Augen geführt worden. Zudem befinden sich entlang des Rohrbachs natürliche oder naturnahe Bereiche mit der für solche Standorte charakteristischen uferbegleitenden Vegetation und in Teilbereichen auch seggen- und binsenreiche Nasswiesen. Diese Vegetationstypen sind gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt und dürfen weder zerstört noch erheblich beeinträchtigt werden.

Die vorliegende Planung kommt zu dem Ergebnis, dass die umweltbezogene Einzelfallprüfung (Vorprüfung) entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i. V. m. Anlage 2 und 3 BauGB voraussichtlich keine

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 19

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 16.09.2024

Öffentlicher Teil

erheblichen Umweltauswirkungen hat und damit die Eingriffe, die auf Grund der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 als zulässig gelten. Somit sei die Fortführung im beschleunigten Bebauungsplanverfahren auch ohne umfassenden Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i.V. m. Anlage 1 BauGB möglich und es könne auf das Erfordernis eines Eingriffsausgleichs verzichtet werden. Diese Einschätzung wird mit Ausnahme des überplanten höher gelegenen Bereichs mit ausreichend Abstand zur Hangkante seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht geteilt:

In der vorliegenden Planung ist eine ca. 4500 m² große Grün-/Anpflanzfläche als bebauungsfreier Puffer zum Ufer des Rohrbachs u.a. als Schutz vor extremen Überschwemmungsereignissen vorgesehen. Eine nähere Verortung und kartografische Darstellung, der zu entnehmen wäre, dass Eingriffe in wassersensible und ökologisch hochwertige Bereiche in angemessenem Ausmaß ausgeschlossen werden, fehlt jedoch bislang. Auf die aktuellen Auswirkungen von Hochwasser- und Starkregenereignissen im Landkreis Dachau durch Flächenversiegelungen an solchen Standorten sei als warnendes Beispiel nochmal ausdrücklich verwiesen. Ohne konkrete Abgrenzung von Bebauung (dazu zählen auch Nebenanlagen, Einzäunungen, Privatgärten, Zuwegungen etc.) ist die vorliegende Planung daher nicht näher beurteilbar. Eine Zustimmung zur Einschätzung, dass im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten, kann aufgrund o.g. gesetzlich geschützter Struktur ebenfalls nicht erfolgen.

Ergänzend sei erwähnt, dass sich auf Flurstück 297 eine Ausgleichsfläche (2211 m² großes artenreiches Extensivgrünland trockener Ausprägung) für den Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ befindet. Aussagen bzgl. dieser Fläche fehlen gänzlich. Die Vorprüfung beschreibt diese Fläche des Bebauungsplans als intensiv bewirtschaftet landwirtschaftliche Fläche (Wiesenfläche).“

Würdigung:

Im Südwesten und Nordwesten findet die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bis auf 1 bis 2m an den Uferbereich statt, s. Luftbild.

Hier befinden sich definitiv keine Vegetationstypen die gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind.

Im mittleren westlichen Bereich hält die landwirtschaftliche Bewirtschaftung einen Abstand von ca. 10 m zum Uferbereich ein. Dies ist genau der Bereich, der seitens der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als Uferstreifen gesichert wird und von Bebauung und Gartenbereichen freigehalten wird. Bei dem vorliegenden Sachverhalt und mit diesen beschriebenen Abständen benötigt die Gemeinde keine weiteren gutachterlichen Untersuchungen.

Zum Thema Hochwasserschutz ist anzumerken, dass die Behörden die die wasserwirtschaftlichen Belange vertreten, keine Bedenken vorgebracht haben. Die vorgesehene 20 m Freihaltezone von Bebauung wurde damit indirekt positiv gewürdigt.

Die angeführte Ausgleichsfläche auf einem Teil Flur Stück von 297 wird an den Uferbereich des Rohrbachangers nach Norden verlegt.

Die Gemeinde kommt somit nach der Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass sich durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ergeben. Das Bebauungsplanverfahren kann demnach mit den Verfahrenserleichterungen nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortgeführt werden.

Die Fortführung des Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 215a Absatz 3 Satz 3 BauGB).

Das Ergebnis wurde in dem Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis und kommt auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend den Vorgaben des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird demnach mit den Verfahrenserleichterungen nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortgeführt.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 20

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 16.09.2024

Öffentlicher Teil

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Fortführung des Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 215a Absatz 3 Satz 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos billigt den Entwurf des Planungsbüros OPLA für den Bebauungsplan Wiedenzhausen „Rohrbachanger“ in der Fassung vom 16.09.2024.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6 Informationen

Sachverhalt:

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

- Folgende Anträge wurden im Genehmigungsverfahren behandelt:
 - BV Zweifamilienhaus, Moosweg 2, 85254 Sulzemoos
 - BV Einfamilienhaus, Moosweg 8, 85254 Sulzemoos
- Windkraftanlagen
Von Seiten des Landratsamts wurden zwei Vorbescheide genehmigt.
- Asphaltierung ST 2054 Sulzemoos – Erdweg im Oktober 2024

gez.

gez.

Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

Csilla Keller-Theuermann
Schriftführer