

Gemeinde Sulzemoos



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos vom 22.07.2024

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 13 anwesend. Johannes Kneidl Wolfgang Huber Matthias Schlatterer Dr. Matthias Aßenmacher Dr. Annegret Braun Alexander Brunner Martin Fieber Elfriede Heinzinger Christian Huber Rudolf Rupp Michael Schmid jun. Martina Trout Stefan Winter nimmt ab 19:41 Uhr an der Sitzung teil.
Es fehlen entschuldigt	Andreas Fieber Klaus Schäffler Andreas Wallner Markus 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 01.07.2024 wird ohne Einwand genehmigt.
	12 : 0

1 Bekanntgabe der zu veröffentlichen Tagesordnungspunkte aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Sachverhalt:

In der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 01.07.2024 wurde beschlossen den folgenden Tagesordnungspunkt zu veröffentlichen:

TOP 2 – Auftragsvergabe für die Erneuerung des Parkettbodens im Kinderhaus Sulzemoos und Feuerwehrhaus Wiedenzhausen

Der Gemeinderat hat beschlossen den Auftrag zur Erneuerung der Parkettböden an die Firma Schell GmbH, Schwabhausen, zu vergeben.

Kein Beschluss erforderlich.

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

2.1 Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.10.2022 der Ansiedelung der Dr.-Elisabeth-Bamberger-Schule am Sportgelände auf der Flurnummer 190 grundsätzlich zugestimmt.

Die Flächen mit der Fl.- Nr. 190 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 187 und 250, alle Gemarkung Sulzemoos, befinden sich im Außenbereich und sollen nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 als Sonderbauflächen (S), eine sog. Gemeinbedarfsfläche „Förderschule“, ausgewiesen werden. Die Flächen grenzen an das vorhandene Sportgelände an der Mörtlstraße an und sind in dem nachfolgend abgebildeten Lageplan rot umrandet.



Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 31. Flächennutzungsplanänderung (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 190, 187 (TF) und 250 (TF), alle Gemarkung Sulzemoos. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Sulzemoos „Dr.-Elisabeth-Bamberger-Schule“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 12:0

3 Bebauungsplan Sulzemoos, Dr.-Elisabeth-Bamberger-Schule

3.1 Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Es wird auf den vorherigen TOP zur 31. Flächennutzungsplanänderung Bezug genommen. Für die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche „Förderschule“ ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das zukünftige Gebiet grenzt an das vorhandene Sportgelände an der Mörtlstraße an. Der Umgriff ist im nachfolgenden Lageplan rot umrandet gekennzeichnet.



Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Sulzemoos „Dr.-Elisabeth-Bamberger-Schule“ (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) für den Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 190, 187 (TF) und 250 (TF), alle Gemarkung Sulzemoos. Die Aufstellung des Bebauungsplans Sulzemoos „Dr.-Elisabeth-Bamberger-Schule“ erfolgt im Parallelverfahren mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 12:0

4 Bebauungsplan Wiedenzhausen "Rohrbachanger"

4.1 Vorprüfung des Einzelfalls

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos hat in seiner Sitzung vom 19.12.2022 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Wiedenzhausen „Rohrbachanger“ gefasst. Der Beschluss wurde am 21.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Damit wurde das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 b BauGB förmlich eingeleitet.

Das Verfahren nach § 13 b BauGB wurde vom Bundesverwaltungsgericht gekippt und darf nicht mehr angewendet werden. Es wurde zum 01.01.2024 eine Reparaturvorschrift (§ 215 a BauGB) eingeführt. Von diesem ergänzenden Verfahren nach § 215 a BauGB soll Gebrauch gemacht werden. Hierfür ist nach den vorgegebenen Kriterien der Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind hierzu zu beteiligen.

Der Entwurf der Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde vom Büro OPLA ausgearbeitet (Fassung vom 10.07.2024) und den Gemeinderäten übersandt.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 22.07.2024

Öffentlicher Teil

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, vom ergänzenden Verfahren nach § 215 a BauGB Gebrauch zu machen. Dem Entwurf der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 215 a Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 10.07.2024 wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, zur Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

5 Bebauungsplan Orthofen "Wirtsgarten"

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 01.07.2024 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 25.06.2024 - 10.07.2024 erfolgt. An der Anhörung haben sich das Wasserwirtschaftsamt München und die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Dachau beteiligt. Einwendungen gegen das Ergebnis der Vorprüfungen wurden nicht vorgetragen bzw. erhebliche negative Umweltauswirkungen nicht festgestellt.

Die Gemeinde kommt 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).

Beschluss:

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.

Das Bebauungsplanverfahren wird demnach mit den Verfahrenserleichterungen nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortgeführt.

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

Abstimmungsergebnis: 12:0

5.2 Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Dem Gemeinderat liegt der Satzungsentwurf des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München inkl. Begründung vom 11.07.2024 (Vorabzug Entwurf) vor.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 5

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 22.07.2024

Öffentlicher Teil

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München für den Bebauungsplan Orthofen „Wirtsgarten“ mit folgenden Änderungen:

- Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.
- Wandhöhe: das Wort „traufseitig“ ist zu streichen
- Die Festsetzung 4.3 soll ergänzt werden: die Überschreitung der Baugrenzen ist in den Flächen für Kanalleitungsrecht nicht zulässig.
- Festsetzung 7.5: Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und nicht der Eigentümer
- Bei Doppelhäuser keine Pultdächer zulassen.
- Unter die Hinweise soll eingefügt werden: Die Stichstraße ist zum Wenden mit Müllfahrzeugen nicht geeignet. Deswegen müssen die Mülltonnen am Entleerungstag an der Ringstraße aufgestellt werden.

Die Fassung der Satzung erhält das Datum 22.07.2024.

Abstimmungsergebnis: 12:0

5.3 Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

6 Satzung über die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung "Ziegelstadel"

6.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Vorbemerkungen

Für die Satzung über die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung „Ziegelstadel“ 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 22.11.2023 bis einschließlich 22.12.2023 durchgeführt.

Öffentlichkeit

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Träger öffentlicher Belange

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz
- Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
- 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
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 6

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 22.07.2024

Öffentlicher Teil

- Energienetze Bayern (Erdgas), Netzbetrieb d. Energie Südbayern GmbH
- Evangelische Kirche
- Landesbund für Vogelschutz
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Vermessungsamt Dachau
- Wasserwirtschaftsamt München
- Gemeinde Erdweg
- Gemeinde Maisach
- Gemeinde Schwabhausen

Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

- Erzbischöfliches Ordinariat München, R1, FB Pastoralraumanalyse vom 08.12.2023
- Gemeinde Bergkirchen vom 05.12.2023
- Gemeinde Egenhofen vom 27.11.2023
- Gemeinde Odelzhausen vom 24.11.2023
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 04.12.2023
- Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft vom 29.11.2023
- Regionaler Planungsverband München vom 12.12.2023
- Staatliches Bauamt Freising – Servicestelle München vom 06.12.2023

Beschluss:

Der Gemeinderat Sulzemoos 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 sind.

Abstimmungsergebnis: 12:0

6.1.1 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Rechtliche Belange, vom 11.12.2023

Sachverhalt:

Inhalt

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

Ein Verfahren gem. § 13 a BauGB ist für die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung „Ziegelstadel“ nicht möglich. § 13 a Abs. 4 BauGB regelt diese Möglichkeit nur für Bebauungspläne.

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Reguläres Verfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB

Abwägung

Da die Splitterverdichtungssatzung aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegelstadel“, in dem die Auswirkungen auf die Schutzgüter betrachtet wurden, erfolgt, sind infolge der Aufhebung der Satzung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, sodass auf ein zweistufiges Verfahren verzichtet wurde. Aufgrund dieser gegenseitigen Wechselwirkung der beiden Bauleitpläne wird an dem Verfahren gemäß § 13a BauGB festgehalten.

Darüber hinaus verweist die Gemeinde auf § 214 BauGB, wonach eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nur beachtlich ist, wenn es sich um die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB handelt bzw. um formelle und materielle Fehler oder Abwägungsdefizite handelt; beides liegt nicht vor.

Die Aufhebung der Satzung wird erst nach Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes bekanntgemacht.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 7

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 22.07.2024

Öffentlicher Teil

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung der Satzung über die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung.

Abstimmungsergebnis: 12:0

6.1.2 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Kreisbrandrat, vom 23.11.2023

Sachverhalt:

Inhalt

Zu oben bezeichnetem Vorhaben bitten Sie um Stellungnahme hinsichtlich der Belange des Brandschutzes in Abstimmung mit der Feuerwehr.

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände.

1. Allgemeines

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe, im eigenen Wirkungsbereich 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.

Die Ausrüstung der Freiwilligen Feuerwehren im betroffenen Bereich ist nach aktuellem Stand als ausreichend zu bewerten.

2. Feuerwehr

Örtlich zuständige Feuerwehr: FF Sulzemoos

- Stärke: 1 Löschgruppe nach FwDV 3 ist überwiegend gesichert zur Verfügung
- Einhaltung der Hilfsfrist: überwiegend gesichert
- Bemerkungen: keine

Unterstützende Feuerwehr: weitere Freiwillige Feuerwehren nach Bereichsfolge

- Bemerkungen: ein Hubrettungsgerät der Feuerwehr steht innerhalb der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

3. Löschwasser

Durch die Gemeinde ist die notwendige Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Trinkwasser durch die Gemeinde 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. Grundlage dafür ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405.

Gemeinde Sulzemoos

Bauliche Nutzung nach §17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR) Allgem. Wohngebiete (WA) Besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE) Kerngebiete (MK)			Industriegebiete (GI)
	N<=3	N>3	N<=3	N=1	N>1	
Zahl der Vollgeschosse (N)	N<=3	N>3	N<=3	N=1	N>1	-
Geschossflächenanzahl (GFZ)	0,3 <= GFZ <= 0,7	0,7 < GFZ <= 1,2	0,3 <= GFZ <= 0,7	0,7 < GFZ <= 1	1 < GFZ <= 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	BMZ <=9
Löschwasserbedarf						
Bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	l/min (m3/h)	l/min (m3/h)	l/min (m3)	l/min (m3/h)	l/min (m3/h)	l/min (m3/h)
Klein	800 (48)	1.600 (96)	800 (48)	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)
Mittel	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	3.200 (192)
Groß	1.600 (96)	3.200 (192)	1.600 (96)	3.200 (192)	3.200 (192)	3.200 (192)

Somit ergibt sich für den vorliegenden Bereich ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m3/h über min. 2 h. (Hinweis: Kennzeichnung in der Tabelle).

Beim Bau von Gewerbebauten in diesem Gebiet ist eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m3/h) über mindestens 2h bereitzustellen. Eine Neubewertung für diesen Fall halten wir dann für erforderlich.

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.

4. Flächen der Feuerwehr

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erstellen und in Betrieb zu halten, sowie entsprechend freizuhalten. Dies betrifft insbesondere notwendige Zufahrten, Durchfahrten und Durchgänge. So ist der Laufweg von einer für die Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Haustüre auf 50 m beschränkt. Darüber hinaus sind weitere Abstimmungen erforderlich.

5. Leitern der Feuerwehr zur Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungswegs

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.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 9

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 22.07.2024

Öffentlicher Teil

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.

6. Anleiterbare Stellen

Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg aus Aufenthaltsbereichen im Dachgeschoss ist zu beachten, dass evtl. 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.

Der horizontale Abstand zwischen für die Rettung von Menschen notwendigen Dachfenstern und der Traufe darf 1 m nicht überschreiten.

Sollen Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die dafür vorgesehenen Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein entsprechend den Regelungen für Flächen für die Feuerwehr.

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

Abwägung

Die aufgeführten Hinweise betreffen die nachfolgende Bebauungsplanebene; auf die Beschlussvorlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung der Satzung über die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung.

Abstimmungsergebnis: 12:0

6.1.3 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 24.11.2023

Sachverhalt:

Inhalt

Planung

Die Gemeinde beabsichtigt die 1992 aufgestellte Splitterverdichtungssatzung aufzuheben und durch einen einfachen Bebauungsplan zu ersetzen. Der Bereich entspräche nicht mehr den Maßstäben einer Splittersiedlung und soll als Innenbereich gemäß § 34 BauGB behandelt werden. Das ca. 1,9 ha große Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und soll im Bebauungsplan ohne Gebietscharakter festgesetzt werden. Die Planung orientiert sich im Wesentlichen am Bestand.

Bewertung

Vor dem Hintergrund der raumordnerischen Ziele, ist eine Innenentwicklung zu priorisieren (LEP 3.2 Z) sowie eine Zersiedelung zu vermeiden (LEP 3.3 Z) und damit die Aufstellung eines Bebauungsplans für das zum Innenbereich entwickelte Plangebiet zu begrüßen. Den Zielsetzungen trägt zudem der sich am aktuellen Bestand orientierte Planumgriff Rechnung. Im dargestellten Siedlungsgebiet existieren gemäß Darstellung des Rauminformationssystems Bayern RISBY lediglich Potenzialflächen für weitere Siedlungsentwicklung in geringem Umfang. Es wird daher begrüßt, dass die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Grundlagen schafft, die städtebauliche Ordnung der Siedlung zu gewährleisten. Eine darüberhinausgehende weitere Siedlungsentwicklung ist an diesem Standort – auch aufgrund nachfolgend dargestellter Aspekte – nicht zu empfehlen.

Der Planumgriff grenzt an die Baubeschränkungszone der A8. Auch in Bezug auf die südlich angrenzenden Gewerbeflächen empfiehlt sich zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation die Beteiligung der zuständigen Fachbehörde.

Die Schutzgutkarte des Landesamts für Umwelt stellt das Gebiet selbst als Belastungsstufe 2 dar mit einer weniger günstigen, aber keiner ungünstigen humanbioklimatischen Situation unter Annahme eines schwachen oder starken Klimawandels. Allerdings grenzen sowohl nördlich wie auch südlich an stärker belastete Flächen direkt an das Plangebiet. Gemäß LEP 1.3.2 (G) sollen die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Eine weitere Verdichtung und Versiegelung ist vor diesem Hintergrund zu prüfen.

Westlich angrenzend befinden sich mit dem Steindlbachgraben Flächen, die dem überörtlichen, regionalen Biotopverbundsystem zugeordnet sind, dessen Belange zu berücksichtigen sind (RP 14 B I Z 1.3.2 und Z 1.3.3).

Ergebnis

Gegen die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung bestehen keine raumordnerischen Einwände. Der einfache Bebauungsplan steht bei Berücksichtigung bzw. Beachtung o.g. Ziele und Grundsätze den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Wir bitten die gegebenen Hinweise zu berücksichtigen.

Hinweis

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass sich die Stellungnahme nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit und den Umgriff der Satzung bezieht. Die baurechtliche Beurteilung obliegt dem Landratsamt.

Im Übrigen bitten wir mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters um entsprechende Mitteilung, sobald Bauleitpläne bezüglich der verfahrensgegenständlichen Änderung Rechtskraft erlangen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Abwägung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung keine raumordnerischen Einwände bestehen. Die aufgeführten Hinweise betreffen die nachfolgende Bebauungsplanebene; auf die Beschlussvorlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung der Satzung über die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung.

Abstimmungsergebnis: 12:0

6.1.4 Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes vom 11.12.2023

Sachverhalt:

Inhalt

Die Bauleitplanungen "Ziegenstadel" der Gemeinde Sulzemoos haben einen Abstand von ca. 88 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der A 8/W und liegen somit innerhalb des Geltungsbereiches (40 m Bauverbots- bzw. 100 m - Baubeschränkungszone) nach § 9 Abs. 1 FStrG und § 9 Abs. FStrG.

Ein Ausbau der A 8/W im gegenständlichen Bereich ist mittel- bis langfristig nicht vorgesehen.

In die textlichen Festsetzungen/Hinweise und die Begründung der jeweiligen Bauleitpläne ist Folgendes aufzunehmen bzw. zu ergänzen:

- Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter Grenze wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens pauschal nicht zugestimmt und bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall (§ 9 Abs 8 FStrG). Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleiche hinausragt. Das gilt z.B. auch für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen, Überdachungen, überdachte Stellplätze, Masten, Pylone etc. und gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
- Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen.
- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
- Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.
- 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 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
- Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.
- Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß 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. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.

Hinweis:

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern und deren Mitarbeitern.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 12

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 22.07.2024

Öffentlicher Teil

Mit den vorgelegten Planungsunterlagen besteht Einverständnis.

Abwägung

Die aufgeführten Hinweise betreffen die nachfolgende Bebauungsplanebene; auf die Beschlussvorlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung der Satzung über die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung.

Abstimmungsergebnis: 12:0

6.1.5 Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH, Servicestelle Unterschleißheim, vom 24.11.2023

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.

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 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.

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

Die aufgeführten Hinweise betreffen die nachfolgende Bebauungsplanebene; auf die Beschlussvorlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung der Satzung über die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung.

Abstimmungsergebnis: 12:0

6.1.6 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstfeldbruck, vom 27.12.2023

Sachverhalt:

Inhalt

Auf den Punkt 3.3 des Bebauungsplanes legen wir äußersten Wert.

Ansonsten haben wir keine Einwände.

Abwägung

Der aufgeführte Hinweis betrifft die nachfolgende Bebauungsplanebene; auf die Beschlussvorlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung der Satzung über die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung.

Abstimmungsergebnis: 12:0

6.1.7 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 22.12.2023

Sachverhalt:

Inhalt

Die Gemeinde Sulzemoos beabsichtigt die seit 1993 rechtskräftige „Splitterverdichtungssatzung“ aufzuheben und mit Erweiterungen ergänzt, einen einfachen Bebauungsplan im insgesamt nun 1,9 ha großen Bereich der Ortslage Ziegelstadel nördlich des Gewerbegebiets Sulzemoos zur städtebaulichen Ordnung an deren Stelle aufzustellen, auch um gewisse Nachverdichtungsmöglichkeiten durch die festgelegten großräumigen Baugrenzen sowie das neu festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,5 und GFZ von 1,2 zu schaffen. Künftige Bauvorhaben im Geltungsbereich richten sich, was die Art der baulichen Nutzung betrifft, nach § 34 BauGB.

Die Grundstücke sind bereits wohnbaulich, aber auch durch kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe genutzt.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung.

Zu o.a. Planvorhaben bestehen von unserer Seite prinzipiell keine Anmerkungen oder Einwände.

Im Rahmen der weiteren Planungen ist, dem Gebietscharakter mit seiner dörflichen Struktur entsprechend, das Nebeneinander von nicht (wesentlich) störenden, gewerblichen Nutzungen und Wohnen weiterhin zu fördern. Eine gute Nutzungsmischung trägt zur nachhaltigen Entwicklung eines lebendigen Ortsteils bei, indem sie Arbeiten und Wohnen wieder näher zusammenbringt und damit z.B. auch wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze sichert.

Abwägung

Der aufgeführte Hinweis betrifft die nachfolgende Bebauungsplanebene; auf die Beschlussvorlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung der Satzung über die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung.

Abstimmungsergebnis: 12:0

6.1.8 Stellungnahme des Zweckverbands der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach vom 21.12.2023

Sachverhalt:

Inhalt

Der Zweckverband hat keinerlei Bedenken und keine Anregungen bezüglich der bauleitplanerischen Maßnahmen der Gemeinde Sulzemoos den Ortsteil Ziegelstadel betreffend.

Der Ortsteil ist vollständig von uns erschlossen, die Maßnahmen berühren uns insofern nicht, zumal ja auch keine neuen Bauflächen durch den beabsichtigten Bebauungsplan ausgewiesen werden sollen.

Abwägung

Der aufgeführte Hinweis betrifft die nachfolgende Bebauungsplanebene; auf die Beschlussvorlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung der Satzung über die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung.

Abstimmungsergebnis: 12:0

6.2 Satzungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt die vom Planungsbüro OPLA ausgearbeiteten Unterlagen zur Satzung über die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung „Ziegelstadel“ in der Fassung vom 22.07.2024 als Satzung gemäß § 10 BauGB.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss für die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung „Ziegelstadel“ in der Fassung vom 22.07.2024 gleichzeitig mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Ziegelstadel“ bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

7 Bebauungsplan "Ziegelstadel"

7.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Vorbemerkungen

Für den Bebauungsplan „Ziegelstadel“ 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 22.11.2023 bis einschließlich 22.12.2023 durchgeführt.

Öffentlichkeit

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Träger öffentlicher Belange

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflege
- 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
- Energienetze Bayern (Erdgas), Netzbetrieb d. Energie Südbayern GmbH
- Evangelische Kirche
- Landesbund für Vogelschutz
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Vermessungsamt Dachau
- Gemeinde Maisach
- Gemeinde Schwabhausen

Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.12.2023
- Erzbischöfliches Ordinariat München, R1, FB Pastoralraumanalyse vom 08.12.2023
- Gemeinde Bergkirchen vom 05.12.2023
- Gemeinde Egenhofen vom 27.11.2023
- Gemeinde Erdweg vom 28.11.2023
- Gemeinde Odelzhausen vom 24.11.2023
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 04.12.2023
- Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft vom 29.11.2023
- Regionaler Planungsverband München vom 12.12.2023
- Staatliches Bauamt Freising – Servicestelle München vom 06.12.2023

Beschluss:

Der Gemeinderat Sulzemoos 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 sind.

Abstimmungsergebnis: 12:0

7.1.1 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Rechtliche Belange, vom 11.12.2023

Sachverhalt:

Inhalt

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

Ein Verfahren gem. § 13 a BauGB ist nicht möglich. Dieses Verfahren ist nur Bauflächen im Innenbereich zulässig.

Das Gebiet „Ziegelstadel“ ist aber im Außenbereich.

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Änderung des FNP und Aufstellen eines BP im Parallelverfahren gem. § 8 III BauGB. Zu diesem Verfahren wurde der Gemeinde bereits in einem Gespräch am 11.03.2021 geraten.

Abwägung

Zwischenzeitlich hat ein Vor-Ort-Termin mit Vertretern des Landratsamtes stattgefunden. Bei diesem Termin wurde seitens des Landratsamtes festgestellt, dass die Bebauung im Plangebiet als Innenbereich gewertet werden kann. Somit kann das Verfahren nach § 13a BauGB beibehalten werden; eine Änderung der Planung bzgl. der Verfahrensart erfolgt daher nicht.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 12:0

7.1.2 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Naturschutz, vom 18.12.2023

Sachverhalt:

Inhalt

Zu § 5 (3) Baumerhalt und Neupflanzung (Textliche Festsetzung)

Laut Textliche Festsetzung ist der Gehölzbestand zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, darf jedoch im Zuge eines Bauvorhabens unter der Vorgabe von entsprechender Ersatzpflanzung entfernt werden. Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch auch einzelne Bäume mit Kronendurchmesser von teils bis zu 15 m befinden, welche den dörflichen Charakter prägen, sollten zumindest diese Gehölze und die randlichen Gehölzstrukturen als zu erhalten festgesetzt und im Bebauungsplan als Planzeichen dargestellt werden. Selbst in der zu aufhebenden Splitterverdichtungssatzung „Ziegelstadel“ sind Bäume als zu erhalten dargestellt. Alte Bäume mit großen Ausmaßen sind allein aufgrund der deutlich höheren Ökosystemleistung gegenüber jungen Nachpflanzungen und dem damit verbundenen positiven Effekt auf die Umgebung sowie der Eignung als Habitatpotential v.a. für Vögel und Fledermäuse zu erhalten.

Zu Ziffer 8. Artenschutz (Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)

Aus Artenschutzgründen sollten eben genau Gehölze oder Gehölzbestände, welche Habitatstrukturen aufweisen für die Artenvielfalt erhalten bleiben.

Abwägung

Den „dörflichen“ Charakter prägende Bestandsbäume, die sich außerhalb der blauen Baugrenzen befinden, werden per Planzeichen als zu erhalten festgesetzt.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt eine Änderung der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Abstimmungsergebnis: 12:0

7.1.3 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Technischer Umweltschutz, vom 30.11.2023

Sachverhalt:

Inhalt

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm ausgehend von der nördlich gelegenen Bundesautobahn A8. Entsprechend der Lärmkartierung des Bayer. Landesamtes für Umwelt sind im südlichen Planbereich Beurteilungspegel von 55 bis 59 dB(A) dargestellt. An der nördlichen Bestandsbebauung sind sogar Beurteilungspegel von 60 dB(A) und darüber abgebildet. Dies ist für die vorliegende Planung jedoch nur bedingt aussagekräftig, da die Berechnungspunkte der Lärmkartierung nur 4 m über Gelände liegen und bei den geplanten Gebäudehöhen mit drei Vollgeschossen erfahrungsgemäß noch höhere Beurteilungspegel zu erwarten sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass insbesondere an den Nordfassaden, ggf. auch an Ost- und Westfassaden, Beurteilungspegel zu erwarten sind, die über dem Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts liegen. Da gemäß Rechtsprechung des BVerwG (Az. 4 C 40/87 und 4 A 18/04) bei Unterschreitung der Grenzwerte für Mischgebiete die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse noch als gegeben anzusehen sind, sind bei Überschreitung dieser Werte ungesunde Wohnverhältnisse nicht auszuschließen. Bei Erreichen oder Überschreiten der Lärmsanierungswerte der 16. BImSchV von 60 dB(A) nachts liegt zudem ein wichtiges Indiz für Gesundheitsgefahr durch Verkehrslärm vor.

Aus fachlicher Sicht sind daher bei Neubauten oder Änderungen von schutzbedürftigen Nutzungen an Nord- und ggf. Ost- und Westfassaden im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Bei Überschreitung der Lärmsanierungswerte der 16. BImSchV von 60 dB(A) nachts sind Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern mit baulichen Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten, Prallscheiben, Hafencity-Fenster etc. zu versehen. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass bei teilgeöffnetem Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Bei Beurteilungspegeln von 54 bis 59 dB(A) nachts können Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer auch alternativ mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Eine ausreichende Luftwechselrate muss sichergestellt werden.

Aus fachlicher Sicht ist eine detaillierte Berechnung der Beurteilungspegel im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich, um fassaden- und stockwerksscharfe Festsetzungen zum Lärmschutz treffen zu können.

Zudem bitten wir die Begründung entsprechend anzupassen.

Gewerbelärm

Entsprechend Nr. 6.7 der Begründung sollen im Planbereich Wohnraum und Arbeitsplätze geschaffen werden. Eine Vereinbarkeit möglicher gewerblicher Nutzungen mit der geplanten Wohnnutzung sollte im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungen geprüft werden. Wir empfehlen daher für gewerbliche Nutzungen die Genehmigungsfreistellung auszunehmen.

Hinweise zum Immissionsschutz

In Nr. 3.1 wird auf die Vorlage eines Schallschutznachweises bei Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben verwiesen. Entsprechend der technischen Baubestimmungen ist aktuell die DIN 4109-1: 2018-01 einzuhalten. Wir bitten um Aktualisierung des Textes und bitten den Schallschutznachweis für Neubauten oder Änderungen als Festsetzung aufzunehmen.

Betriebsbereich:

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 18

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 22.07.2024

Öffentlicher Teil

Abwägung

Den Einwänden kann teilweise nachgekommen werden.

Verkehrslärm

Der Gemeinde ist dieser Sachverhalt bekannt. Dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass im Wesentlichen keine neuen schutzbedürftigen Nutzungen zugelassen werden. Es wird im Wesentlichen das bestehende Gebiet neu geordnet. Somit werden durch den Bebauungsplan keine neuen Konflikte geschaffen, da das Baurecht auch ohne den Bebauungsplan vorhanden ist.

Die vom Landratsamt richtigerweise geforderten Maßnahmen zum Lärmschutz sind im Rahmen der Genehmigungsplanung entsprechend anzuwenden. Um dies zu verdeutlichen, wird zusätzlich ein Hinweis auf den erforderlichen Schallschutz unter Pkt. 3.1 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen aufgenommen.

Zudem wird die Begründung unter Pkt. 6.7, 8.1 und 8.7 geändert und ergänzt.

Die Festsetzung von fassaden- und stockwerksscharfen Festsetzungen zum Lärmschutz sind in der Regel nur bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich, da gerade bei einem, wie hier vorliegenden Angebotsbaugebiet, die Ausrichtung der Fassaden und die maximal zulässigen Höhen der Stockwerke nicht festgesetzt sind, erfolgt eine solche Festsetzung nicht.

Gewerbelärm

Dem Einwand wird nachgekommen. Die Genehmigungsfreistellung wird ausgenommen.

Hinweise zum Immissionsschutz

Der Hinweis unter Punkt 3.1 wird entsprechend aktualisiert.

Betriebsbereich:

Der Hinweis wird so übernommen. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

Weitere Fachliche Würdigung

Zwischenzeitlich hat ein Vor-Ort-Termin mit dem LRA stattgefunden. Als Ergebnis ist nun die Festsetzung eines „Besonderen Wohngebietes“ nach § 4a BauNVO vorgesehen.

Das für den Gewerbelärm relevante Regelwerke, die TA Lärm, kennt kein besonderes Wohngebiet. Daher wird zur Klarstellung die Begründung wie folgt ergänzt:

Es wird für das Plangebiet ein „Besonderes Wohngebietes“ nach §4a BauNVO festgesetzt. Das für den Gewerbelärm relevante Regelwerke, die TA Lärm, kennt kein besonderes Wohngebiet. Eine Festsetzung der zutreffenden Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes ist mangels Ermächtigung nicht möglich. Gleichwohl 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.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 12:0

7.1.4 Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Kreisbrandrat, vom 23.11.2023

Sachverhalt:

Inhalt

Zu oben bezeichnetem Vorhaben bitten Sie um Stellungnahme hinsichtlich der Belange des Brandschutzes in Abstimmung mit der Feuerwehr.

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände.

1. Allgemeines

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe, im eigenen Wirkungsbereich 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.

Die Ausrüstung der Freiwilligen Feuerwehren im betroffenen Bereich ist nach aktuellem Stand als ausreichend zu bewerten.

2. Feuerwehr

Örtlich zuständige Feuerwehr: FF Sulzemoos

- Stärke: 1 Löschgruppe nach FwDV 3 ist überwiegend gesichert zur Verfügung
- Einhaltung der Hilfsfrist: überwiegend gesichert
- Bemerkungen: keine

Unterstützende Feuerwehr: weitere Freiwillige Feuerwehren nach Bereichsfolge

- Bemerkungen: ein Hubrettungsgerät der Feuerwehr steht innerhalb der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

3. Löschwasser

Durch die Gemeinde ist die notwendigen Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Trinkwasser durch die Gemeinde an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme-einrichtungen (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. Grundlage dafür ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405.

Bauliche Nutzung nach §17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR) Allgem. Wohngebiete (WA) Besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE) Kerngebiete (MK)			Industriegebiete (GI)
	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	-
Geschossflächenanzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf						
Bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	l/min (m3/h)	l/min (m3/h)	l/min (m3)	l/min (m3/h)	l/min (m3/h)	l/min (m3/h)
Klein	800 (48)	1.600 (96)	800 (48)	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)
Mittel	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	3.200 (192)
Groß	1.600 (96)	3.200 (192)	1.600 (96)	3.200 (192)	3.200 (192)	3.200 (192)

Somit ergibt sich für den vorliegenden Bereich ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h über min. 2 h. (Hinweis: Kennzeichnung in der Tabelle).

Beim Bau von Gewerbebauten in diesem Gebiet ist eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über mindestens 2h bereitzustellen. Eine Neubewertung für diesen Fall halten wir dann für erforderlich.

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.

4. Flächen der Feuerwehr

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erstellen und in Betrieb zu halten, sowie entsprechend freizuhalten. Dies betrifft insbesondere notwendige Zufahrten, Durchfahrten und Durchgänge. So ist der Laufweg von einer für die Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Haustüre auf 50 m beschränkt. Darüber hinaus sind weitere Abstimmungen erforderlich.

5. Leitern der Feuerwehr zur Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungswegs

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 Festhaltemöglichkeiten 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.

6. Anleiterbare Stellen

Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg aus Aufenthaltsbereichen im Dachgeschoss ist zu beachten, dass evtl. 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.

Der horizontale Abstand zwischen für die Rettung von Menschen notwendigen Dachfenstern und der Traufe darf 1 m nicht überschreiten.

Sollen Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die dafür vorgesehenen Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein entsprechend den Regelungen für Flächen für die Feuerwehr.

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

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Zudem wird Pkt. 7 der Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen angepasst.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt eine redaktionelle Anpassung des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis: 12:0

7.1.5 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 24.11.2023

Sachverhalt:

Inhalt

Planung

Die Gemeinde beabsichtigt die 1992 aufgestellte Splittersiedlungssatzung aufzuheben und durch einen einfachen Bebauungsplan zu ersetzen. Der Bereich entspräche nicht mehr den Maßstäben einer Splittersiedlung und soll als Innenbereich gemäß § 34 BauGB behandelt werden. Das ca. 1,9 ha große Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und soll im Bebauungsplan ohne Gebietscharakter festgesetzt werden. Die Planung orientiert sich im Wesentlichen am Bestand.

Bewertung

Vor dem Hintergrund der raumordnerischen Ziele, ist eine Innenentwicklung zu priorisieren (LEP 3.2 Z) sowie eine Zersiedelung zu vermeiden (LEP 3.3 Z) und damit die Aufstellung eines Bebauungsplans für das zum Innenbereich entwickelte Plangebiet zu begrüßen. Den Zielsetzungen trägt zudem der sich am aktuellen Bestand orientierte Planumgriff Rechnung. Im dargestellten Siedlungsgebiet existieren gemäß Darstellung des Rauminformationssystems Bayern RISBY lediglich Potenzialflächen für weitere Siedlungsentwicklung in geringem Umfang. Es wird daher begrüßt, dass die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Grundlagen schafft, die städtebauliche Ordnung der Siedlung zu gewährleisten. Eine darüberhinausgehende weitere Siedlungsentwicklung ist an diesem Standort – auch aufgrund nachfolgend dargestellter Aspekte – nicht zu empfehlen.

Der Planumgriff grenzt an die Baubeschränkungszone der A8. Auch in Bezug auf die südlich angrenzenden Gewerbeflächen empfiehlt sich zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation die Beteiligung der zuständigen Fachbehörde.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 22

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 22.07.2024

Öffentlicher Teil

Die Schutzgutkarte des Landesamts für Umwelt stellt das Gebiet selbst als Belastungsstufe 2 dar mit einer weniger günstigen, aber keiner ungünstigen humanbioklimatischen Situation unter Annahme eines schwachen oder starken Klimawandels. Allerdings grenzen sowohl nördlich wie auch südlich an stärker belastete Flächen direkt an das Plangebiet. Gemäß LEP 1.3.2 (G) sollen die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Eine weitere Verdichtung und Versiegelung ist vor diesem Hintergrund zu prüfen.

Westlich angrenzend befinden sich mit dem Steindlbachgraben Flächen, die dem überörtlichen, regionalen Biotopverbundsystem zugeordnet sind, dessen Belange zu berücksichtigen sind (RP 14 B I Z 1.3.2 und Z 1.3.3).

Ergebnis

Gegen die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung bestehen keine raumordnerischen Einwände. Der einfache Bebauungsplan steht bei Berücksichtigung bzw. Beachtung o.g. Ziele und Grundsätze den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Wir bitten die gegebenen Hinweise zu berücksichtigen.

Hinweis

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass sich die Stellungnahme nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit und den Umgriff der Satzung bezieht. Die baurechtliche Beurteilung obliegt dem Landratsamt.

Im Übrigen bitten wir mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters um entsprechende Mitteilung, sobald Bauleitpläne bezüglich der verfahrensgegenständlichen Änderung Rechtskraft erlangen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Abwägung

Das Landratsamt Dachau, Technischer Immissionsschutz wurde am Verfahren beteiligt und hat auch eine Stellungnahme abgegeben; auf die zugehörige fachliche Würdigung / Abwägung wird verwiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeiten der Splitterverdichtungssatzung kein zusätzliches Baurecht für Wohnnutzung weder Richtung Autobahn noch Richtung Gewerbegebiet geschaffen wird. Die Planung löst somit keine Verschärfung der räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren aus.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. In die westlich angrenzenden Flächen, die dem Biotopverbundsystem zugeordnet sind, wird nicht eingegriffen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 12:0

7.1.6 Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes vom 11.12.2023

Sachverhalt:

Inhalt

Die Bauleitplanungen "Ziegenstadel" der Gemeinde Sulzemoos haben einen Abstand von ca. 88 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der A 8/W und liegen somit innerhalb des Geltungsbereiches (40 m Bauverbots- bzw. 100 m - Baubeschränkungszone) nach § 9 Abs. 1 FStrG und § 9 Abs. FStrG.

Ein Ausbau der A 8/W im gegenständlichen Bereich ist mittel- bis langfristig nicht vorgesehen.

In die textlichen Festsetzungen/Hinweise und die Begründung der jeweiligen Bauleitpläne ist Folgendes aufzunehmen bzw. zu ergänzen:

- Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Einer

Gemeinde Sulzemoos

möglichen Unterschreitung der 40-Meter Grenze wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens pauschal nicht zugestimmt und bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall (§ 9 Abs 8 FStrG). Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleiche hinausragt. Das gilt z.B. auch für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen, Überdachungen, überdachte Stellplätze, Masten, Pylone etc. und gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

- Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen.
- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
- Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.
- 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 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
- Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.
- Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß 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. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.

Hinweis:

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern und deren Mitarbeitern.

Mit den vorgelegten Planungsunterlagen besteht Einverständnis.

Abwägung

Die Hinweise zu den Hochbauten werden in der Begründung ergänzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die 40 m – Anbauverbotszone außerhalb des Bebauungsplanumgriffs befindet und somit der vorliegende Bebauungsplan keine Festsetzungen bzgl. Pflanzgeboten oder Ausgleichsflächen trifft. Damit erübrigt sich eine derartige Regelung.

Die Hinweise zu den baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG werden in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise zu den konkreten Bauvorhaben werden in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise zu den Werbeanlagen werden in der Begründung ergänzt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Werbeanlagen an diese Stelle unwahrscheinlich ist.

Die Hinweise zu den Photovoltaikanlagen werden in der Begründung ergänzt.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 24

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 22.07.2024

Öffentlicher Teil

Die Hinweise zu der Errichtung von Zäunen werden in der Begründung ergänzt.

Der Hinweis bezüglich der Lärmmissionen ist bereits unter Pkt. 3.2 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen enthalten.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 12:0

7.1.7 Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH, Servicestelle Unterschleißheim, vom 24.11.2023

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.

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 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.

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.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 25

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 22.07.2024

Öffentlicher Teil

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Plan-
auskunftportal 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

Die Stellungnahme 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: 12:0

7.1.8 Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstfeldbruck, vom 27.12.2023

Sachverhalt:

Inhalt

Auf den Punkt 3.3 des Bebauungsplanes legen wir äußersten Wert.

Ansonsten haben wir keine Einwände.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 12:0

7.1.9 Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 22.12.2023

Sachverhalt:

Inhalt

Die Gemeinde Sulzemoos beabsichtigt die seit 1993 rechtskräftige „Splitterverdichtungssatzung“ aufzuheben und mit Erweiterungen ergänzt, einen einfachen Bebauungsplan im insgesamt nun 1,9 ha großen Bereich der Ortslage Ziegelstadel nördlich des Gewerbegebiets Sulzemoos zur städtebaulichen Ordnung an deren Stelle aufzustellen, auch um gewisse Nachverdichtungsmöglichkeiten durch die festgelegten großräumigen Baugrenzen sowie das neu festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,5 und GFZ von 1,2 zu schaffen. Künftige Bauvorhaben im Geltungsbereich richten sich, was die Art der baulichen Nutzung betrifft, nach § 34 BauGB.

Die Grundstücke sind bereits wohnbaulich, aber auch durch kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe genutzt.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung.

Zu o.a. Planvorhaben bestehen von unserer Seite prinzipiell keine Anmerkungen oder Einwände.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 26

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 22.07.2024

Öffentlicher Teil

Im Rahmen der weiteren Planungen ist, dem Gebietscharakter mit seiner dörflichen Struktur entsprechend, das Nebeneinander von nicht (wesentlich) störenden, gewerblichen Nutzungen und Wohnen weiterhin zu fördern. Eine gute Nutzungsmischung trägt zur nachhaltigen Entwicklung eines lebendigen Ortsteils bei, indem sie Arbeiten und Wohnen wieder näher zusammenbringt und damit z.B. auch wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze sichert.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; eine Festsetzung wird als nicht erforderlich erachtet. Es erfolgt keine Änderung der Unterlagen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 12:0

7.1.10 Stellungnahme des Zweckverbands der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach vom 21.12.2023

Sachverhalt:

Inhalt

Der Zweckverband hat keinerlei Bedenken und keine Anregungen bezüglich der bauleitplanerischen Maßnahmen der Gemeinde Sulzemoos den Ortsteil Ziegelstadel betreffend.

Der Ortsteil ist vollständig von uns erschlossen, die Maßnahmen berühren uns insofern nicht, zumal ja auch keine neuen Bauflächen durch den beabsichtigten Bebauungsplan ausgewiesen werden sollen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

7.1.11 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München vom 21.12.2023

Sachverhalt:

Inhalt

Wir möchten betonen, dass die Inhalte des Satzungsentwurfs aus wasserwirtschaftlicher Sicht außergewöhnlich gut getroffen sind. Aus heutiger Sicht sind Anforderungen an die Rückhaltung von Niederschlagswasser und ein Erhalt eines möglichst naturnahen Wasserhaushalts damit gut abgebildet. Auch die Ausführungen zu technischen Regeln und Vorschriften sind sehr gut.

Wir haben noch eine Empfehlung als Ergänzung der Satzung:

1. Starkregen und Sturzfluten

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Aufgrund der Hanglage empfiehlt es sich Festsetzungen zur Vorsorge gegen derartige Ereignisse in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 27

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 22.07.2024

Öffentlicher Teil

oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände bzw. der Zufahrt wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägung

Der vorgebrachte Hinweis wird unter Pkt. 2.4 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen ergänzt.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt eine nachrichtliche Ergänzung der textlichen Hinweise zum Bebauungsplan.

Abstimmungsergebnis: 12:0

7.2 Billigungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Begründung) des Planungsbüros OPLA in der Fassung vom 22.07.2024.

Abstimmungsergebnis: 12:0

7.3 Auslegungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB mit der Vorgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und die Dauer der Auslegung sowie die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt wird.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den Entwurf des Planungsbüros OPLA in der Fassung vom 22.07.2024 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

8 Bebauungsplan Einsbach "Am Selacher Weg, Nr. 2"

8.1 Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Sachverhalt:

Es wird auf die öffentliche Sitzung vom 06.05.2024 Bezug genommen. Die Gemeinde hat vom ergänzendem Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 Gebrauch gemacht und die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 215 a BauGB Abs. 3 vorgenommen.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 28

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 22.07.2024

Öffentlicher Teil

Hierfür hat sie nach den vorgegebenen Kriterien der Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB die Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Dies ist in der Zeit vom 06.06.2024 - 21.06.2024 erfolgt. An der Anhörung haben sich das Wasserwirtschaftsamt München und die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Dachau beteiligt.

Die abgegebenen Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes München und der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dachau werden erläutert. Das Wasserwirtschaftsamt bezieht sich inhaltlich zum Einen auf den Bebauungsplan. Dieser Themenbelang ist in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Zum Anderen teilt das Wasserwirtschaftsamt mit, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen wasserwirtschaftlichen Umweltauswirkungen haben wird. Auch die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde stellt inhaltlich fest, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Gemeinde kommt 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. Der bereits aufgestellte Bebauungsplan kann demnach gemäß § 215 a Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortgeführt und Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

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

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis und stimmt dem Ergebnis der Vorprüfung im Einzelfall zu. Der Bebauungsplan wird gemäß § 215 a Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortgeführt.

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

Abstimmungsergebnis: 12:0

8.2 Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf den zuvor beschlussmäßig behandelten Top 7.1. Das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt. Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos beschließt den Bebauungsplan Einsbach „Am Sela-scher Weg, Nr. 2“ mit Begründung in der Fassung vom 22.07.2024 als Satzung.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan tritt gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 09.08.2022 in Kraft.

Abstimmungsergebnis: 13:0

9 Bestellung von Frau Veronika Simon zur stellvertretenden Leitung des Standesamtes Sulzemoos

Sachverhalt:

Herr Michael Ramsteiner ist seit dem 01.01.2017 zum Standesbeamten und gleichzeitig zum stellvertretenden Leiter des Standesamtes Sulzemoos bestellt. Wie in der Sitzung vom 03.06.2024 beschlossen, endet sein Beschäftigungsverhältnis nun zum 31.08.2024. Somit erlöschen auch diese Bestellungen automatisch.

Es ist jedoch gemäß § 4 Abs. 1 der Ausführungsverordnung zum Personenstandsgesetz (AVPStG) für jedes Standesamt zwingend eine stellvertretende Leitung zu bestellen. Diese Funktion kann ab dem 01.09.2024 an Frau Veronika Simon übertragen werden. Sie ist seit dem 01.04.2018 bereits zur weiteren Standesbeamtin bestellt.

Beschluss:

Frau Veronika Simon wird ab dem 01.09.2024 zur stellvertretenden Leitung des Standesamtes Sulzemoos auf jederzeitigen Widerruf bestellt.

Abstimmungsergebnis: 13:0

10 Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken im Rahmen von Baulandmodellen der Gemeinde Sulzemoos

Sachverhalt:

Auf die Sitzungen des Gemeinderats Sulzemoos vom 14.02.2022, TOP 4, nichtöffentlich sowie vom 07.03.2022, TOP 3, nichtöffentlich, wird verwiesen. Der Gemeinderat hat am 28.03.2022 (TOP 2 öffentlich) zuletzt neue Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken im Rahmen von Baulandmodellen der Gemeinde Sulzemoos vorgenommen.

In seiner Sitzung vom 01.07.2024 (TOP 1 nichtöffentlich) hat der Gemeinderat beschlossen, die Vergaberichtlinien hinsichtlich der Einkommensgrenzen anzupassen.

Es ist zielführend, einen Mittelwert aus dem Preisindizes für Bauwerke des Statistischen Bundesamts (+ 20,6 % im verfahrensgegenständlichen Zeitraum) und dem Reallohnindex des Statistischen Bundesamts (+ 12,0 %) zu bilden. Diese Informationen haben die Gemeinderäte mit der Einladung zur Sitzung erhalten. Es errechnet sich ein Mittelwert von 16,3 %.

Dieser wird auf die jeweiligen Einkommensgrenzen bei den Vergaberichtlinien von Baugrundstücken im Rahmen von Baulandmodellen in der Gemeinde Sulzemoos aufgeschlagen (aufgerundet auf volle hundert EUR). Der einschlägige Entwurf der Vergaberichtlinien mit Stand 12.07.2024 haben die Gemeinderäte im Vorfeld zur Sitzung erhalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat Sulzemoos beschließt die Richtlinie für die Vergabe von Grundstücken von Baulandmodellen der Gemeinde Sulzemoos mit folgenden Änderungen in der Punkte-Tabelle:

	Einkommen der/des Antragstellers/-in	Gemeinsames Einkommen (Ehepaar/Lebensgemeinschaft)	
unter/bis	65.000,-- €* 75.000,-- €* 90.000,-- €* 100.000,-- €* 120.000,-- €* 130.000,-- €* 140.000,-- €* 150.000,-- €* 160.000,-- €* 170.000,-- €* 180.000,-- €* 190.000,-- €* 200.000,-- €* 210.000,-- €* 220.000,-- €* 230.000,-- €* 240.000,-- €* 250.000,-- €* 260.000,-- €* 270.000,-- €* 280.000,-- €* 290.000,-- €* 300.000,-- €* 310.000,-- €* 320.000,-- €* 330.000,-- €* 340.000,-- €* 350.000,-- €* 360.000,-- €* 370.000,-- €* 380.000,-- €* 390.000,-- €* 400.000,-- €* 410.000,-- €* 420.000,-- €* 430.000,-- €* 440.000,-- €* 450.000,-- €* 460.000,-- €* 470.000,-- €* 480.000,-- €* 490.000,-- €* 500.000,-- €* 510.000,-- €* 520.000,-- €* 530.000,-- €* 540.000,-- €* 550.000,-- €* 560.000,-- €* 570.000,-- €* 580.000,-- €* 590.000,-- €* 600.000,-- €* 610.000,-- €* 620.000,-- €* 630.000,-- €* 640.000,-- €* 650.000,-- €* 660.000,-- €* 670.000,-- €* 680.000,-- €* 690.000,-- €* 700.000,-- €* 710.000,-- €* 720.000,-- €* 730.000,-- €* 740.000,-- €* 750.000,-- €* 760.000,-- €* 770.000,-- €* 780.000,-- €* 790.000,-- €* 800.000,-- €* 810.000,-- €* 820.000,-- €* 830.000,-- €* 840.000,-- €* 850.000,-- €* 860.000,-- €* 870.000,-- €* 880.000,-- €* 890.000,-- €* 900.000,-- €* 910.000,-- €* 920.000,-- €* 930.000,-- €* 940.000,-- €* 950.000,-- €* 960.000,-- €* 970.000,-- €* 980.000,-- €* 990.000,-- €* 1.000.000,-- €* 1.010.000,-- €* 1.020.000,-- €* 1.030.000,-- €* 1.040.000,-- €* 1.050.000,-- €* 1.060.000,-- €* 1.070.000,-- €* 1.080.000,-- €* 1.090.000,-- €* 1.100.000,-- €* 1.110.000,-- €* 1.120.000,-- €* 1.130.000,-- €* 1.140.000,-- €* 1.150.000,-- €* 1.160.000,-- €* 1.170.000,-- €* 1.180.000,-- €* 1.190.000,-- €* 1.200.000,-- €* 1.210.000,-- €* 1.220.000,-- €* 1.230.000,-- €* 1.240.000,-- €* 1.250.000,-- €* 1.260.000,-- €* 1.270.000,-- €* 1.280.000,-- €* 1.290.000,-- €* 1.300.000,-- €* 1.310.000,-- €* 1.320.000,-- €* 1.330.000,-- €* 1.340.000,-- €* 1.350.000,-- €* 1.360.000,-- €* 1.370.000,-- €* 1.380.000,-- €* 1.390.000,-- €* 1.400.000,-- €* 1.410.000,-- €* 1.420.000,-- €* 1.430.000,-- €* 1.440.000,-- €* 1.450.000,-- €* 1.460.000,-- €* 1.470.000,-- €* 1.480.000,-- €* 1.490.000,-- €* 1.500.000,-- €* 1.510.000,-- €* 1.520.000,-- €* 1.530.000,-- €* 1.540.000,-- €* 1.550.000,-- €* 1.560.000,-- €* 1.570.000,-- €* 1.580.000,-- €* 1.590.000,-- €* 1.600.000,-- €* 1.610.000,-- €* 1.620.000,-- €* 1.630.000,-- €* 1.640.000,-- €* 1.650.000,-- €* 1.660.000,-- €* 1.670.000,-- €* 1.680.000,-- €* 1.690.000,-- €* 1.700.000,-- €* 1.710.000,-- €* 1.720.000,-- €* 1.730.000,-- €* 1.740.000,-- €* 1.750.000,-- €* 1.760.000,-- €* 1.770.000,-- €* 1.780.000,-- €* 1.790.000,-- €* 1.800.000,-- €* 1.810.000,-- €* 1.820.000,-- €* 1.830.000,-- €* 1.840.000,-- €* 1.850.000,-- €* 1.860.000,-- €* 1.870.000,-- €* 1.880.000,-- €* 1.890.000,-- €* 1.900.000,-- €* 1.910.000,-- €* 1.920.000,-- €* 1.930.000,-- €* 1.940.000,-- €* 1.950.000,-- €* 1.960.000,-- €* 1.970.000,-- €* 1.980.000,-- €* 1.990.000,-- €* 2.000.000,-- €* 2.010.000,-- €* 2.020.000,-- €* 2.030.000,-- €* 2.040.000,-- €* 2.050.000,-- €* 2.060.000,-- €* 2.070.000,-- €* 2.080.000,-- €* 2.090.000,-- €* 2.100.000,-- €* 2.110.000,-- €* 2.120.000,-- €* 2.130.000,-- €* 2.140.000,-- €* 2.150.000,-- €* 2.160.000,-- €* 2.170.000,-- €* 2.180.000,-- €* 2.190.000,-- €* 2.200.000,-- €* 2.210.000,-- €* 2.220.000,-- €* 2.230.000,-- €* 2.240.000,-- €* 2.250.000,-- €* 2.260.000,-- €* 2.270.000,-- €* 2.280.000,-- €* 2.290.000,-- €* 2.300.000,-- €* 2.310.000,-- €* 2.320.000,-- €* 2.330.000,-- €* 2.340.000,-- €* 2.350.000,-- €* 2.360.000,-- €* 2.370.000,-- €* 2.380.000,-- €* 2.390.000,-- €* 2.400.000,-- €* 2.410.000,-- €* 2.420.000,-- €* 2.430.000,-- €* 2.440.000,-- €* 2.450.000,-- €* 2.460.000,-- €* 2.470.000,-- €* 2.480.000,-- €* 2.490.000,-- €* 2.500.000,-- €* 2.510.000,-- €* 2.520.000,-- €* 2.530.000,-- €* 2.540.000,-- €* 2.550.000,-- €* 2.560.000,-- €* 2.570.000,-- €* 2.580.000,-- €* 2.590.000,-- €* 2.600.000,-- €* 2.610.000,-- €* 2.620.000,-- €* 2.630.000,-- €* 2.640.000,-- €* 2.650.000,-- €* 2.660.000,-- €* 2.670.000,-- €* 2.680.000,-- €* 2.690.000,-- €* 2.700.000,-- €* 2.710.000,-- €* 2.720.000,-- €* 2.730.000,-- €* 2.740.000,-- €* 2.750.000,-- €* 2.760.000,-- €* 2.770.000,-- €* 2.780.000,-- €* 2.790.000,-- €* 2.800.000,-- €* 2.810.000,-- €* 2.820.000,-- €* 2.830.000,-- €* 2.840.000,-- €* 2.850.000,-- €* 2.860.000,-- €* 2.870.000,-- €* 2.880.000,-- €* 2.890.000,-- €* 2.900.000,-- €* 2.910.000,-- €* 2.920.000,-- €* 2.930.000,-- €* 2.940.000,-- €* 2.950.000,-- €* 2.960.000,-- €* 2.970.000,-- €* 2.980.000,-- €* 2.990.000,-- €* 3.000.000,-- €* 3.010.000,-- €* 3.020.000,-- €* 3.030.000,-- €* 3.040.000,-- €* 3.050.000,-- €* 3.060.000,-- €* 3.070.000,-- €* 3.080.000,-- €* 3.090.000,-- €* 3.100.000,-- €* 3.110.000,-- €* 3.120.000,-- €* 3.130.000,-- €* 3.140.000,-- €* 3.150.000,-- €* 3.160.000,-- €* 3.170.000,-- €* 3.180.000,-- €* 3.190.000,-- €* 3.200.000,-- €* 3.210.000,-- €* 3.220.000,-- €* 3.230.000,-- €* 3.240.000,-- €* 3.250.000,-- €* 3.260.000,-- €* 3.270.000,-- €* 3.280.000,-- €* 3.290.000,-- €* 3.300.000,-- €* 3.310.000,-- €* 3.320.000,-- €* 3.330.000,-- €* 3.340.000,-- €* 3.350.000,-- €* 3.360.000,-- €* 3.370.000,-- €* 3.380.000,-- €* 3.390.000,-- €* 3.400.000,-- €* 3.410.000,-- €* 3.420.000,-- €* 3.430.000,-- €* 3.440.000,-- €* 3.450.000,-- €* 3.460.000,-- €* 3.470.000,-- €* 3.480.000,-- €* 3.490.000,-- €* 3.500.000,-- €* 3.510.000,-- €* 3.520.000,-- €* 3.530.000,-- €* 3.540.000,-- €* 3.550.000,-- €* 3.560.000,-- €* 3.570.000,-- €* 3.580.000,-- €* 3.590.000,-- €* 3.600.000,-- €* 3.610.000,-- €* 3.620.000,-- €* 3.630.000,-- €* 3.640.000,-- €* 3.650.000,-- €* 3.660.000,-- €* 3.670.000,-- €* 3.680.000,-- €* 3.690.000,-- €* 3.700.000,-- €* 3.710.000,-- €* 3.720.000,-- €* 3.730.000,-- €* 3.740.000,-- €* 3.750.000,-- €* 3.760.000,-- €* 3.770.000,-- €* 3.780.000,-- €* 3.790.000,-- €* 3.800.000,-- €* 3.810.000,-- €* 3.820.000,-- €* 3.830.000,-- €* 3.840.000,-- €* 3.850.000,-- €* 3.860.000,-- €* 3.870.000,-- €* 3.880.000,-- €* 3.890.000,-- €* 3.900.000,-- €* 3.910.000,-- €* 3.920.000,-- €* 3.930.000,-- €* 3.940.000,-- €* 3.950.000,-- €* 3.960.000,-- €* 3.970.000,-- €* 3.980.000,-- €* 3.990.000,-- €* 4.000.000,-- €* 4.010.000,-- €* 4.020.000,-- €* 4.030.000,-- €* 4.040.000,-- €* 4.050.000,-- €* 4.060.000,-- €* 4.070.000,-- €* 4.080.000,-- €* 4.090.000,-- €* 4.100.000,-- €* 4.110.000,-- €* 4.120.000,-- €* 4.130.000,-- €* 4.140.000,-- €* 4.150.000,-- €* 4.160.000,-- €* 4.170.000,-- €* 4.180.000,-- €* 4.190.000,-- €* 4.200.000,-- €* 4.210.000,-- €* 4.220.000,-- €* 4.230.000,-- €* 4.240.000,-- €* 4.250.000,-- €* 4.260.000,-- €* 4.270.000,-- €* 4.280.000,-- €* 4.290.000,-- €* 4.300.000,-- €* 4.310.000,-- €* 4.320.000,-- €* 4.330.000,-- €* 4.340.000,-- €* 4.350.000,-- €* 4.360.000,-- €* 4.370.000,-- €* 4.380.000,-- €* 4.390.000,-- €* 4.400.000,-- €* 4.410.000,-- €* 4.420.000,-- €* 4.430.000,-- €* 4.440.000,-- €* 4.450.000,-- €* 4.460.000,-- €* 4.470.000,-- €* 4.480.000,-- €* 4.490.000,-- €* 4.500.000,-- €* 4.510.000,-- €* 4.520.000,-- €* 4.530.000,-- €* 4.540.000,-- €* 4.550.000,-- €* 4.560.000,-- €* 4.570.000,-- €* 4.580.000,-- €* 4.590.000,-- €* 4.600.000,-- €* 4.610.000,-- €* 4.620.000,-- €* 4.630.000,-- €* 4.640.000,-- €* 4.650.000,-- €* 4.660.000,-- €* 4.670.000,-- €* 4.680.000,-- €* 4.690.000,-- €* 4.700.000,-- €* 4.710.000,-- €* 4.720.000,-- €* 4.730.000,-- €* 4.740.000,-- €* 4.750.000,-- €* 4.760.000,-- €* 4.770.000,-- €* 4.780.000,-- €* 4.790.000,-- €* 4.800.000,-- €* 4.810.000,-- €* 4.820.000,-- €* 4.830.000,-- €* 4.840.000,-- €* 4.850.000,-- €* 4.860.000,-- €* 4.870.000,-- €* 4.880.000,-- €* 4.890.000,-- €* 4.900.000,-- €* 4.910.000,-- €* 4.920.000,-- €* 4.930.000,-- €* 4.940.000,-- €* 4.950.000,-- €* 4.960.000,-- €* 4.970.000,-- €* 4.980.000,-- €* 4.990.000,-- €* 5.000.000,-- €* 5.010.000,-- €* 5.020.000,-- €* 5.030.000,-- €* 5.040.000,-- €* 5.050.000,-- €* 5.060.000,-- €* 5.070.000,-- €* 5.080.000,-- €* 5.090.000,-- €* 5.100.000,-- €* 5.110.000,-- €* 5.120.000,-- €* 5.130.000,-- €* 5.140.000,-- €* 5.150.000,-- €* 5.160.000,-- €* 5.170.000,-- €* 5.180.000,-- €* 5.190.000,-- €* 5.200.000,-- €* 5.210.000,-- €* 5.220.000,-- €* 5.230.000,-- €* 5.240.000,-- €* 5.250.000,-- €* 5.260.000,-- €* 5.270.000,-- €* 5.280.000,-- €* 5.290.000,-- €* 5.300.000,-- €* 5.310.000,-- €* 5.320.000,-- €* 5.330.000,-- €* 5.340.000,-- €* 5.350.000,-- €* 5.360.000,-- €* 5.370.000,-- €* 5.380.000,-- €* 5.390.000,-- €* 5.400.000,-- €* 5.410.000,-- €* 5.420.000,-- €* 5.430.000,-- €* 5.440.000,-- €* 5.450.000,-- €* 5.460.000,-- €* 5.470.000,-- €* 5.480.000,-- €* 5.490.000,-- €* 5.500.000,-- €* 5.510.000,-- €* 5.520.000,-- €* 5.530.000,-- €* 5.540.000,-- €* 5.550.000,-- €* 5.560.000,-- €* 5.570.000,-- €* 5.580.000,-- €* 5.590.000,-- €* 5.600.000,-- €* 5.610.000,-- €* 5.620.000,-- €* 5.630.000,-- €* 5.640.000,-- €* 5.650.000,-- €* 5.660.000,-- €* 5.670.000,-- €* 5.680.000,-- €* 5.690.000,-- €* 5.700.000,-- €* 5.710.000,-- €* 5.720.000,-- €* 5.730.000,-- €* 5.740.000,-- €* 5.750.000,-- €* 5.760.000,-- €* 5.770.000,-- €* 5.780.000,-- €* 5.790.000,-- €* 5.800.000,-- €* 5.810.000,-- €* 5.820.000,-- €* 5.830.000,-- €* 5.840.000,-- €* 5.850.000,-- €* 5.860.000,-- €* 5.870.000,-- €* 5.880.000,-- €* 5.890.000,-- €* 5.900.000,-- €* 5.910.000,-- €* 5.920.000,-- €* 5.930.000,-- €* 5.940.000,-- €* 5.950.000,-- €* 5.960.000,-- €* 5.970.000,-- €* 5.980.000,-- €* 5.990.000,-- €* 6.000.000,-- €* 6.010.000,-- €* 6.020.000,-- €* 6.030.000,-- €* 6.040.000,-- €* 6.050.000,-- €* 6.060.000,-- €* 6.070.000,-- €* 6.080.000,-- €* 6.090.000,-- €* 6.100.000,-- €* 6.110.000,-- €* 6.120.000,-- €* 6.130.000,-- €* 6.140.000,-- €* 6.150.000,-- €* 6.160.000,-- €* 6.170.000,-- €* 6.180.000,-- €* 6.190.000,-- €* 6.200.000,-- €* 6.210.000,-- €* 6.220.000,-- €* 6.230.000,-- €* 6.240.000,-- €* 6.250.000,-- €* 6.260.000,-- €* 6.270.000,-- €* 6.280.000,-- €* 6.290.000,-- €* 6.300.000,-- €* 6.310.000,-- €* 6.320.000,-- €* 6.330.000,-- €* 6.340.000,-- €* 6.350.000,-- €* 6.360.000,-- €* 6.370.000,-- €* 6.380.000,-- €* 6.390.000,-- €* 6.400.000,-- €* 6.410.000,-- €* 6.420.000,-- €* 6.430.000,-- €* 6.440.000,-- €* 6.450.000,-- €* 6.460.000,-- €* 6.470.000,-- €* 6.480.000,-- €* 6.490.000,-- €* 6.500.000,-- €* 6.510.000,-- €* 6.520.000,-- €* 6.530.000,-- €* 6.540.000,-- €* 6.550.000,-- €* 6.560.000,-- €* 6.570.000,-- €* 6.580.000,-- €* 6.590.000,-- €* 6.600.000,-- €* 6.610.000,-- €* 6.620.000,-- €* 6.630.000,-- €* 6.640.000,-- €* 6.650.000,-- €* 6.660.000,-- €* 6.670.000,-- €* 6.680.000,-- €* 6.690.000,-- €* 6.700.000,-- €* 6.710.000,-- €* 6.720.000,-- €* 6.730.000,-- €* 6.740.000,-- €* 6.750.000,-- €* 6.760.000,-- €* 6.770.000,-- €* 6.780.000,-- €* 6.790.000,-- €* 6.800.000,-- €* 6.810.000,-- €* 6.820.000,-- €* 6.830.000,-- €* 6.840.000,-- €* 6.850.000,-- €* 6.860.000,-- €* 6.870.000,-- €* 6.880.000,-- €* 6.890.000,-- €* 6.900.000,-- €* 6.910.000,-- €* 6.920.000,-- €* 6.930.000,-- €* 6.940.000,-- €* 6.950.000,-- €* 6.960.000,-- €* 6.970.000,-- €* 6.980.000,-- €* 6.990.000,-- €* 7.000.000,-- €* 7.010.000,-- €* 7.020.000,-- €* 7.030.000,-- €* 7.040.000,-- €* 7.050.000,-- €* 7.060.000,-- €* 7.070.000,-- €* 7.080.000,-- €* 7.090.000,-- €* 7.100.000,-- €* 7.110.000,-- €* 7.120.000,-- €* 7.130.000,-- €* 7.140.000,-- €* 7.150.000,-- €* 7.160.000,-- €* 7.170.000,-- €* 7.180.000,-- €* 7.190.000,-- €* 7.200.000,-- €* 7.210.000,-- €* 7.220.000,-- €* 7.230.000,-- €* 7.240.000,-- €* 7.250.000,-- €* 7.260.000,-- €* 7.270.000,-- €* 7.280.000,-- €* 7.290.000,-- €* 7.300.000,-- €* 7.310.000,-- €* 7.320.000,-- €* 7.330.000,-- €* 7.340.000,-- €* 7.350.000,-- €* 7.360.000,-- €* 7.370.000,-- €* 7.380.000,-- €* 7.390.000,-- €* 7.400.000,-- €* 7.410.000,-- €* 7.420.000,-- €* 7.430.000,-- €* 7.440.000,-- €* 7.450.000,-- €* 7.460.000,-- €* 7.470.000,-- €* 7.480.000,-- €* 7.490.000,--		

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 30

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 22.07.2024

Öffentlicher Teil

Als Grundstücksverkaufspreis für die Baulandmodelle der Gemeinde Sulzemoos bleibt unverändert bestehen (490,00 Euro/qm zzgl. Erschließungskosten (ca. 180,00 Euro/qm)).
Bei einer Bauweise, die die energetischen Vorgaben einer KfW-Förderung um eine Stufe übersteigt, werden nach wie vor 20,00 EUR/qm rückvergütet.

Abstimmungsergebnis: 13:0

11 Informationen

Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Kneidl informiert den Gemeinderat über folgende Themen:

- Zuschussantrag
Der Sportverein Sulzemoos 1947 e. V. bittet um einen Zuschuss in Höhe von € 12.625,00. Im Jahre 2023 wurden € 12.125,00 und im Jahre 2022 € 11.750,00 ausbezahlt.
- zweite Asylunterkunft
Es werden 10 Personen im Anwesen Hauptstraße 1, 85254 Sulzemoos untergebracht.

gez.

gez.

Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

Csilla Keller-Theuermann
Schriftführer