

# Gemeinde Sulzemoos



## Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Sulzemoos vom 29.05.2017

### Öffentlicher Teil

<b>Ort</b>	<b>Sulzemoos, Kirchstraße 3</b>
<b>Vorsitzender</b>	<b>Hainzinger, Gerhard</b>
<b>Schriftführer</b>	<b>Keller-Theuermann, Csilla</b>
<b>Eröffnung der Sitzung</b>	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um <b>19:00 Uhr</b> 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.
<b>Anwesend</b>	<b>Von den 15 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 15 anwesend.</b>  Hainzinger, Gerhard Kneidl, Johannes Schmid, Paul Dr. Braun, Annegret Fried jun., Michael Heinzinger, Elfriede Huber, Wolfgang Ketterl, Siegfried Kraut, Josef Schlatterer, Matthias Schmid jun., Michael Stumpferl, Johann Wallner, Andreas Winter, Markus Wohlmut, Richard
	Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Sulzemoos somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.
<b>Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift</b>	Die letzte Sitzungsniederschrift vom 15.05.2017 wird ohne Einwand genehmigt.

15 : 0

Herr Bürgermeister Hainzinger fragt den Gemeinderat, ob die Tagesordnung um einen weiteren Punkt, den Antrag auf Befreiung zum Bauantrag Am Ziegelberg 1, Wiedenzhausen, erweitert werden kann?

Der Gemeinderat stimmt der Erweiterung der Tagesordnung zu.

15 : 0

## 1 **Bauantrag zum Neubau eines Erdbeckens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 944, Gemarkung Einsbach, Oberwinden 7**

### **Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Biogasanlage Oberwinden“.

Das geplante Erdbecken soll westlich angrenzend dem Gelände der Biogasanlage Oberwinden errichtet werden und der Lagerung von Gärresten dienen.

Die Außenmaße des Beckens sind mit 42,88 m x 55,88 m geplant **und ist erforderlich, da sich die Düngemittelverordnung dahingehend geändert hat, dass Gärreste eine bestimmte Zeit vor Ort gelagert werden müssen.**

### **Beschluss:**

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Zum Schutz von Mensch und Tier sollte eine ausreichend hohe Einzäunung des Beckens erfolgen.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 2 **Einbeziehungssatzung Einsbach "Südlich der Brucker Straße"**

### 2.1 **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung**

#### **Sachverhalt:**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.04.2017 bis 19.05.2017 statt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Autobahndirektion Südbayern
- Wasserwirtschaftsamt München
- Bayerischer Bauernverband
- Vermessungsamt Dachau
- Bund Naturschutz
- Kreisheimatpfleger
- Deutsche Bahn AG
- Evangelische Kirche

Folgende Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen:

- Regierung von Oberbayern
- Regionaler Planungsverband München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Katholische Kirche

## 2.1.1 Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation (GIS), Schreiben vom 03.05.2017

**Sachverhalt:**

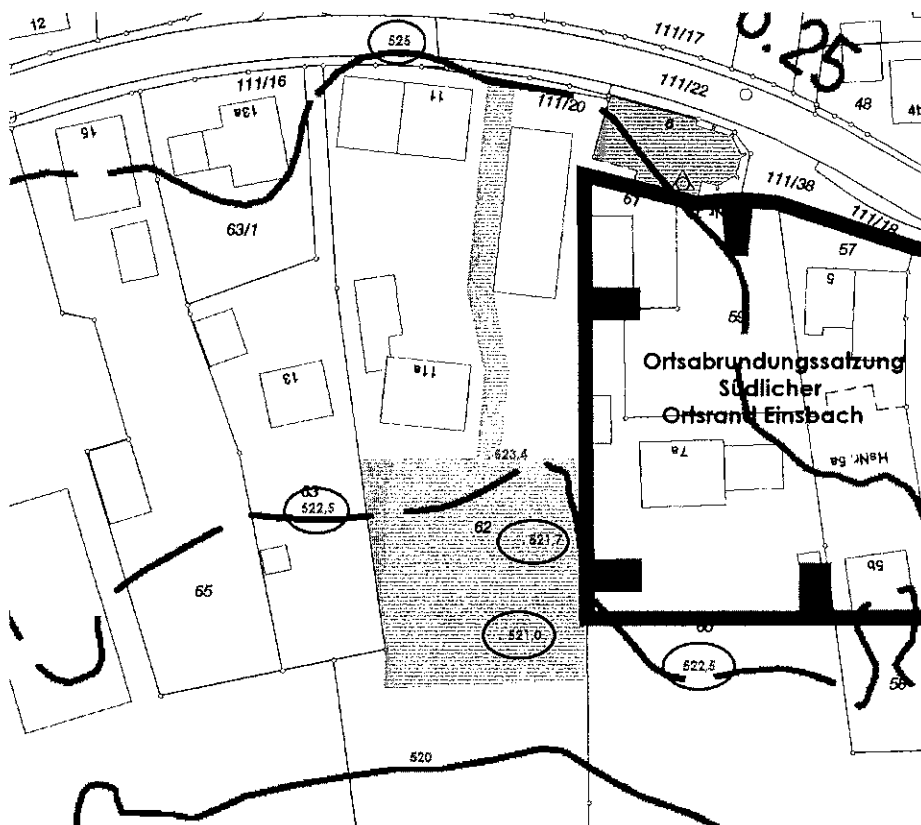
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Zur Plandarstellung:

Folgende Angaben bitten wir zu ergänzen:

- Straßenbezeichnung St 2054
- Bei der Ein-/ Ausfahrt ist die Freihaltung sogenannter Sichtdreiecke im Hinblick auf die Staatsstraße sowie den Fuß- und Radweg zu berücksichtigen.
- Auf Flst. 61 befindet sich ein Baudenkmal. Bei der Darstellung von Gebäuden ist eine Unterscheidung von öffentlichen Gebäuden in der Planzeichnung wünschenswert. Dies gilt insbesondere für die „ehemalige Wallfahrtskirche Hl. Blut“.
- Das Gelände befindet sich im Bereich des Bauraumes auf einem Höhengiveau zw. 521 u. 523 üNN, siehe Abb. 1. Die Höhenangabe für die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden steht somit im Widerspruch zur bestehenden Topografie. Aufgrund der Topografie bitten wir die Planzeichnung mit Höhenlinien und Höhenangaben zu dokumentieren. Die Höhenfestsetzung von 524,00 üNN ist zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.

Abb1. Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau



Geobasisdaten (DFK, DGM 5, Höhenlinienkarte 1:5000): © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017  
Geofachdaten: Denkmal-Daten: © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 2017  
Geofachdaten: Rauminformationssystem Dachau 2017

# Gemeinde Sulzemoos

- Die graphische Darstellung der Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB steht im Widerspruch zum Geltungsbereich der bestehenden rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung „Südlicher Ortsrand Einsbach“. Den Geltungsbereich bitten wir an die bestehende Satzung anzugleichen bzw. die Abgrenzung wird neu definiert und mit einem größeren Planausschnitt dokumentiert.
- Die Ausgleichsfläche von 700 qm auf Flst. 62 bitten wir nach PlanZV zu dokumentieren.

## Zu den Festsetzungen:

Bei den Hinweisen bitten wir unter Punkt 5 auch das Baudenkmal „ehemalige Wallfahrtskirche Hl. Blut“ zu erwähnen.

## **Beschluss:**

Die Sichtdreiecke, die Straßenbezeichnung und das Baudenkmal (außerhalb des Geltungsbereiches werden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Höhenlinien werden aufgenommen. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens soll sich an der Umgebungsbebauung orientieren. Diese (Brucker Straße Haus Nr. 11a, 7a) stehen auf einer Geländeerhebung. An der geplanten Stelle der gegenständlichen Planung ist eine Vertiefung festzustellen, die über eine Böschung hinter dem bestehenden Haus Nr. 11a zwischen 0,75 m auf bis zu 2,90 m hinter dem geplanten Bauplatz absinkt. Die Gemeinde beabsichtigt den Übergang zur freien Landschaft möglichst harmonisch zu gestalten. Dies zeigt sich in der Festsetzung einer privaten Grünfläche im Anschluss an den Bauplatz. Ferner wird zur gestalterischen Verbesserung die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens um einen Meter tiefer auf 523 m ü NN festgesetzt. Damit keine übermäßig großen Stützmauern entstehen, wird eine maximale Höhe über Geländeoberkante von 1,0 m festgesetzt.

Eine schematische Lagedarstellung der Ausgleichsfläche wird in der Planzeichnung ergänzt. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB. Die Maßnahmen und deren Umsetzung werden im Bebauungsplan ausführlicher festgesetzt.

Ferner wird festgelegt, dass der Belang der Wohnraumschaffung gegenüber einer Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Durchführung der Eingriffs-, Ausgleichsregelung insofern Vorrang hat, als dass die Eingriffsfläche auf das durch Baugrenze festgesetzte Bau- feld beschränkt wird. Hinzugezogen wird der noch unversiegelte Anteil der notwendigen Zufahrt. Eine Anwendung des Leitfadens würde zu einer unverhältnismäßigen Flächengröße für den Ausgleich führen. Die Gemeinde hält die Anpassung für gerechtfertigt, da der bauliche Eingriff durch die Festsetzungen ganz überwiegend auf das Bau- feld beschränkt ist. Die Flächengröße der Ausgleichsmaßnahmen reduziert sich entsprechend.

Die Gemeinde hat bewusst den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung aus im Vergleich zur angrenzenden Ortsabrundungssatzung „Südlicher Ortsrand Einsbach“ geweitet. Dies dient zur Festsetzung einer privaten Grünfläche, die den Übergang zum Außenbereich regelt.

Die Abgrenzung wird aus der Planzeichnung entfernt. Bei der Satzung handelt es sich fortan ausschließlich um eine Einbeziehungssatzung. Die städtebauliche Ordnung ist damit ausreichend gesichert. Weitere ortsplanerische Fragestellungen am Ortsrand stellen sich derzeit nicht. Die Festsetzung einer Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich stellt sich demnach außerhalb der Einbeziehungssatzung nicht.

Die Stellungnahme wird entsprechend in Teilen zurückgewiesen. Die redaktionellen Änderungen werden entsprechend eingearbeitet.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

ohne Gemeinderat Matthias Schlatterer, da beteiligt

## 2.1.2 Landratsamt Dachau, Fachbereich Bauordnung, Schreiben vom 04.05.2017

### Sachverhalt:

#### Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind:

- Festsetzung 1.2:  
Sind die 50%-Überschreitung ausreichend für Zufahrten, Terrassen usw.? Hier sollte die Erklärung aus 4.2 der Begründung mit aufgenommen werden, dass die GR für Zufahrten und Stellplätze zusätzlich überschritten werden darf, wobei eine maximale Überschreitung anzugeben ist.
- Festsetzung 2.3:  
Die maximale OK Erdgeschoß-Rohfußboden im EG mit 524müNN ist zu hoch angesetzt. Die Höhenkoten laut GIS bewegen sich im Bauraum zwischen ca.521 müNN und 523 müNN. Somit ergäbe sich eine OK EG RFB die bis zu 3m über dem Gelände liegt. Daher ist es erforderlich ein Höhen-aufmaß durchzuführen und einen Schemaschnitt mit Geländeverlauf vorzulegen.
- Festsetzung 2.4:  
Der Bereich der aufgefüllt werden darf ist festzulegen, da ansonsten auch bis zur Grundstücksgrenze massive Auffüllungen zulässig wären.

### Beschluss:

Die GRZ wird nochmals überprüft. Wichtig ist der Gemeinde eine ausreichende Flexibilität zur Schaffung von Wohnbauflächen. Gleichzeitig soll die Versiegelung in einem verträglichen Rahmen begrenzt bleiben. Eine Gesamt-GRZ dient der Begrenzung der Gesamtversiegelung im Baugrundstück. Diese berücksichtigt auch die Zufahrtswege zu Garagen und Stellplätzen um eine gesamthafte Begrenzung im Baugebiet zu erreichen. Die Höhenlinien werden aufgenommen.

Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens soll sich an der Umgebungsbebauung orientieren. Diese (Brucker Straße Haus Nr. 11a, 7a) stehen auf einer Geländeerhebung. An der geplanten Stelle der gegenständlichen Planung ist eine Vertiefung festzustellen, die über eine Böschung hinter dem bestehenden Haus Nr. 11a zwischen 0,75 m auf bis zu 2,90 m hinter dem geplanten Bauplatz absinkt. Die Gemeinde beabsichtigt den Übergang zur freien Landschaft möglichst harmonisch zu gestalten. Dies zeigt sich in der Festsetzung einer privaten Grünfläche im Anschluss an den Bauplatz. Ferner wird zur gestalterischen Verbesserung die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens um einen Meter tiefer auf 523 m ü NN festgesetzt. Damit keine übermäßig großen Stützmauern entstehen, wird eine maximale Höhe von Stützmauern über Geländeoberkante von 1,0 m festgesetzt. Die Auffüllungen sind damit deutlich im Umfang reduziert. Grundsätzlich sind im Baugebiet Auffüllungen bis zur Oberkante Rohfußbodenhöhe zulässig um einen gestalterisch ansprechenden Übergang des Geländes in die Umgebungshöhen zu ermöglichen. Bereiche festzusetzen in denen Auffüllungen zulässig oder nicht zulässig sind, erscheint vor diesem Hintergrund nicht zielführend.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Eine schematische Darstellung der Höhenentwicklung wird nicht für erforderlich erachtet, da grundsätzlich das Einfügen in die Eigenart der Umgebung einzuhalten ist.

Die Stellungnahme wird entsprechend in Teilen zurückgewiesen. Die redaktionellen Änderungen werden entsprechend eingearbeitet.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

ohne Gemeinderat Matthias Schlatterer, da beteiligt

## 2.1.3 Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 04.05.2017

### Sachverhalt:

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelung, die der Abwägung zugänglich sind:

#### Zeichnerische Plandarstellung:

Die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist mit der Grenze der bereits rechtskräftigen Innenbereichssatzung „Südlicher Ortsrand Einsbach“ abzugleichen bzw. anzupassen.

#### Festsetzung 1.2 und Begründung 4.2:

Die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gilt nicht nur für Garagen und Stellplätze, sondern auch für deren Zufahrten. Die Aussage in der Begründung sollte hierzu überarbeitet werden. Weiter sollte geprüft werden, ob die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit ausreichend ist. Dies erscheint derzeit schon allein wegen der langen Zufahrt eher unwahrscheinlich.

#### Hinweis 5.1:

Neben dem bereits angeführten Bodendenkmal gibt es auch das qualifizierte Baudenkmal „ehemalige Wallfahrtskirche Hl. Blut“. Um Ergänzung des Hinweises wird gebeten. Das Landesamt für Denkmalpflege ist am Verfahren – soweit noch nicht geschehen – zu beteiligen.

### Beschluss:

Die Gemeinde hat bewusst den Geltungsbereich der Einziehungssatzung ausgeweitet im Vergleich zur angrenzenden Ortsabrundungssatzung „Südlicher Ortsrand Einsbach“. Dies dient zur Festsetzung einer privaten Grünfläche, die den Übergang zum Außenbereich regelt.

Die Abgrenzung wird aus der Planzeichnung entfernt. Bei der Satzung handelt es sich fortan ausschließlich um eine Einziehungssatzung. Die städtebauliche Ordnung ist damit ausreichend gesichert. Weitere ortsplanerische Fragestellungen am Ortsrand stellen sich derzeit nicht. Die Festsetzung einer Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich stellt sich demnach außerhalb der Einziehungssatzung nicht.

Die GRZ wird nochmals überprüft. Wichtig ist der Gemeinde eine ausreichende Flexibilität zur Schaffung von Wohnbauflächen. Gleichzeitig soll die Versiegelung in einem verträglichen Rahmen begrenzt bleiben. Eine Gesamt-GRZ dient der Begrenzung der Gesamtversiegelung im Baugrundstück. Diese berücksichtigt auch die Zufahrtswege zu Garagen und Stellplätzen um eine gesamthafte Begrenzung im Baugebiet zu erreichen.

Das Baudenkmal wird nachrichtlich übernommen.

Die Stellungnahme wird in Teilen zurückgewiesen. Die redaktionellen Änderungen werden entsprechend eingearbeitet.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

ohne Gemeinderat Matthias Schlatterer, da beteiligt

## 2.1.4 Landratsamt Dachau, Fachbereich Naturschutz, Schreiben vom 04.05.2017

### Sachverhalt:

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind:

Zu Ziffer 4.2, Begründung (Einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB)

Die in o.g. Ziffer beschriebene Festsetzung „Prägender Baumbestand wird als erhaltenswert festgesetzt. (...)“ kann in der zeichnerischen Plandarstellung einschließlich der Legende nicht nachvollzogen werden. Dargestellt ist ein zu pflanzender Baum im südwestlichen Bereich, jedoch fehlt die Darstellung des Orts- und Landschaftsbild prägenden Großbaumes im südöstlichen Bereich. Von daher ist

der prägende Baumbestand in die zeichnerische Plandarstellung einschließlich der Legende zu ergänzen (Vermeidungsgebot).

Rechtsgrundlagen:

§1a Abs. 3 BauGB i.V. m. §18 Abs. 1 BNatSchG

Grenzen der Abwägung:

§1 Abs. 7 BauGB

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Zu Ziffer 4.4 Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung

Spätestens beim Satzungsbeschluss über eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (siehe § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB) muss die Durchführbarkeit des Ausgleichs sichergestellt sein. Hierzu muss die Ausgleichsfläche für diesen Zweck zur Verfügung stehen (ggf. Sicherung) und festgelegt sein, wer zu welchem Zeitpunkt die Ausgleichsmaßnahme herstellt und die Erhaltungspflege übernimmt (ggf. Vertrag gem. § 11 BauGB).

Zur Sicherung gibt es grundsätzlich folgende Möglichkeiten:

1. Sicherung der Ausgleichsfläche durch gemeindliche Verfügbarkeit auf Grund Eigentums. In diesem Fall genügt es, in der Begründung des Bebauungsplanes bzw. der Satzung den Standort der Fläche und das angestrebte Entwicklungsziel bzw. die geplanten Aufwertungsmaßnahmen (inkl. Erhaltungspflege) zu beschreiben und auf das Eigentumsverhältnis hinzuweisen.
2. Falls die gemeindliche Verfügbarkeit auf Grund Eigentums nicht gegeben ist, Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung gem. § 11 BauGB über die Durchführung des Ausgleichs (inkl. Durchführung der Erhaltungspflege) mit entsprechendem Verweis in der Begründung der Einbeziehungssatzung und einer dinglichen Sicherung der Ausgleichsfläche und –maßnahme zugunsten der Gemeinde und des Freistaats Bayern –Untere Naturschutzbehörde-
3. Festsetzung der Fläche und/oder Maßnahme nach § 9 BauGB entweder im sonstigen – ggf. zweigeteilten - Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes oder in einem gesonderten Ausgleichsbebauungsplan

Die Darstellung der Ausgleichsfläche einschließlich der Beschreibung der erforderlichen Pflegemaßnahmen zum Erreichen des Entwicklungszieles müssen eindeutig bestimmbar sein und sind von daher in die zeichnerische Plandarstellung und Legende aufzunehmen.

Das Aufwertungspotential der geplanten Ausgleichsfläche um 1 Wertstufe (Anrechenbarkeit der Ausgleichsfläche 1:1) ist nachvollziehbar zu dokumentieren und darzustellen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens mit Beginn der ersten Baumaßnahme durchzuführen. Dieser erforderliche zeitliche Zusammenhang zwischen Beginn des Eingriffs in Natur und Landschaft und Durchführung des Ausgleichs ist auf geeignete Art und Weise sicherzustellen (z.B. durch vertragliche Vereinbarung, Verankerung im Bebauungsplan).

Die Fertigstellung der Ausgleichsfläche ist der UNB anzuzeigen.

Es fehlen Angaben zum Umweltmonitoring im Umweltbericht

Folgende Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (§ 4c BauGB) werden empfohlen:

- Überwachung der Einhaltung umweltrelevanter Festsetzungen (u.a. Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen)
- Überprüfung der Entwicklung der Ausgleichsflächen nach Ende der Herstellung und Entwicklungspflege (Vergleich mit angegebenen Entwicklungsziel) und ggf. Ergreifen von Steuerungsmaßnahmen.

## Beschluss:

Die Begründung wird hinsichtlich des prägenden Baumbestandes aktualisiert, nachdem festgestellt wurde, dass der Großbaum nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Der Standort wird als Hinweis geführt.

Die Durchführung der Ausgleichsfläche wird mittels städtebaulichen Vertrags gesichert. In der Planzeichnung wird der prägende Baum im Osten nachrichtlich übernommen. Die Maßnahmen der Ausgleichsfläche werden deutlicher ausgearbeitet. Die Lage der Ausgleichsfläche ist das Flurstück Nr. 62, Gemarkung Einsbach. Angaben zum Monitoring (Überwachung der Umweltauswirkungen und zur Wirksamkeit von Ausgleichsmaßnahmen) sind bei der Aufstellung von Einbeziehungssatzungen nicht erforderlich. Es wird auch kein Umweltbericht erstellt. Grundsätzlich ist eine Überwachung der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll. Eine geeignete Überprüfung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ferner wird festgelegt, dass der Belang der Wohnraumschaffung gegenüber einer Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Durchführung der Eingriffs-, Ausgleichsregelung insofern Vorrang hat, als dass die Eingriffsfläche auf das durch Baugrenze festgesetzte Baufeld beschränkt wird. Hinzugezogen wird der noch unversiegelte Anteil der notwendigen Zufahrt. Eine Anwendung des Leitfadens würde zu einer unverhältnismäßigen Flächengröße für den Ausgleich führen. Die Gemeinde hält die Anpassung für gerechtfertigt, da der bauliche Eingriff durch die Festsetzungen ganz überwiegend auf das Baufeld beschränkt ist. Die Flächengröße der Ausgleichsmaßnahmen reduziert sich entsprechend.

Die Gemeinde hat das Innenentwicklungspotenzial Einsbachs auf Potenziale der Innenentwicklung überprüft. Aus unterschiedlichen Gründen stehen die sämtlich in privatem Eigentum stehenden Grundstücke momentan nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Die Flächenverfügbarkeit für den freien Markt ist somit nicht gegeben.

Die Stellungnahme wird entsprechend in Teilen zurückgewiesen. Die redaktionellen Änderungen werden eingearbeitet.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

ohne Gemeinderat Matthias Schlatterer, da beteiligt

2.1.5 Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 19.05.2017

## Sachverhalt:

### Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

### 2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen  
- keine -

### 2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes  
- keine -

### 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

## Erschließung:

Das von der Bauleitung betroffene Gebiet befindet sich im Bereich der Ortsdurchfahrt (Erschließungsbereich) der Staatsstraße 2054 Abschnitt 550 Station 3,190.



Die Zufahrt zum Anwesen Brucker Str. 11 und 11 a bleibt bestehen.

### **Sichtfelder:**

Im Bereich der bestehenden Zufahrt auf die Brucker Straße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten und auf Dauer freizuhalten.

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung aufzunehmen:

„Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene Erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Größe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

### **Entwässerung:**

Gegenwärtig ist eine ausreichende und funktionsfähige Straßenentwässerung der Staatsstraße darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Der Staatsstraße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus dem Grundstück zugeführt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG)

## **2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

Aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Die rechtsgültige Satzung ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München zu übersenden.

### **Beschluss:**

Die Sichtfelder an der Anbindung an die Brucker Straße werden in den Umgriff übernommen. Die Satzung wird textlich entsprechend der Stellungnahme ergänzt. Die Straßenentwässerung der Brucker Straße wird durch das Bauvorhaben nicht beeinflusst. Die einschlägigen gesetzlichen Regelungen sind durch den Bauherrn zu berücksichtigen. Die Hinweise zu evtl. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

ohne Gemeinderat Matthias Schlatterer, da beteiligt

2.1.6 Kreisbrandinspektion Dachau, Schreiben vom 11.04.2017

### **Sachverhalt:**

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.

Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

## Löschwasserversorgung

### **Rechtliche Vorgaben:**

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 ausreichende 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.

**Sie haben außerdem in diesem Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.**

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereines für Gas- und Wasserfach e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die baulichen Anlagen herangezogen werden, d.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

### **Hinweis:**

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellungen 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 oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

### **Hinweis:**

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen, die aufgrund der Betriebsgröße und art- und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe bzw. sonstiger Gegebenheiten einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten (Art. 1 BayFwG).

### **Beschluss:**

Die Ausführungen betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung. Ein Hinweis auf die Löschwasserversorgung ist bereits vorhanden. Die Löschwasserversorgung wird geprüft und ggf. ertüchtigt. Der Bauplatz ist mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Aufgrund dessen sind Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr vorzuhalten. Die Zufahrt ist mit 4,0 m Breite grundsätzlich mit Rettungsfahrzeugen befahrbar. Der Vorhabenträger muss die Belastbarkeit entsprechend sicherstellen. Die Bewegungsflächen für die Feuerwehr können grundsätzlich im Baugebiet hergestellt werden, die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung stehen der Umsetzung nicht im Wege. Die Lage ist durch den Bauherrn nachzuweisen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht angezeigt.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

ohne Gemeinderat Matthias Schlatterer, da beteiligt

## 2.1.7 Bayernwerk AG, Netzcenter Unterschleißheim, Schreiben vom 21.04.2017

### **Sachverhalt:**

Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

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

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 abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

### **Beschluss:**

Die Hinweise betreffen die Ausführungsplanung und sind dort zu berücksichtigen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht angezeigt.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

ohne Gemeinderat Matthias Schlatterer, da beteiligt

## 2.1.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 24.04.2017

### **Sachverhalt:**

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auf unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen.

In der Nähe des Planungsgebiets befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal:

- D-1-74-146-10, Ehem. Wallfahrtskirche Hl. Blut, Saalbau mit eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, im südlichen Winkel Turm mit dünnem Maßwerk, Oktagon und Spitzhelm, spätgotisch, um 1670/80 umgestaltet; mit Ausstattung.

Wir bitten um Berücksichtigung dieses Denkmals und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht.

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 12

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde  
Sulzemoos vom 29.05.2017

Öffentlicher Teil

Die Denkmäler sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Esembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

## Beschluss:

Das Baudenkmal „Hl. Blut“ wird entsprechend der Stellungnahme in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:** 14:0

ohne Gemeinderat Matthias Schlatterer, da beteiligt

## 2.1.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 11.04.2017

### Sachverhalt:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsgebiet Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese bei uns angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Montage vor Baubeginn, in Verbindung mit:

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 13

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde  
Sulzemoos vom 29.05.2017

Öffentlicher Teil

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2  
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

## **Beschluss:**

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung und sind dort zu berücksichtigen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht angezeigt.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

ohne Gemeinderat Matthias Schlatterer, da beteiligt

## 2.1.10 Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach, Schreiben vom 11.05.2017

### **Sachverhalt:**

Der Zweckverband hat gegen die Aufstellung der oben genannten Einbeziehungssatzung keine Bedenken.

Beim Zweckverband liegen für den betroffenen Bereich derzeit keinerlei Planungen vor.

Die Flurnummer 62 ist bereits mit Trinkwasser erschlossen. Das geplante Bauvorhaben kann an eine vorhandene Hausanschlussleitung, welche ein Bestandsgebäude der Flurnummer 62 versorgt, an das Trinkwassernetz angeschlossen werden.

Sollte im Rahmen der Bebauung jedoch ein zusätzlicher, dann neu zu erstellender Hausanschluss vom Bauwerber gewünscht werden, weisen wir aber schon zum jetzigen Zeitpunkt darauf hin, dass die Kosten für einen derartigen Grundstücksanschluss bereits ab der Hauptleitung im Straßenbereich voll vom Bauwerber zu übernehmen wären.

### **Beschluss:**

Die Hinweise betreffen die Ausführungsplanung und sind dort zu berücksichtigen. Die Versorgung mit Trinkwasser ist grundsätzlich gesichert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht angezeigt.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

ohne Gemeinderat Matthias Schlatterer, da beteiligt

## 2.1.11 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 18.05.2017

### **Sachverhalt:**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit, zu o.a. Verfahren Stellung zu nehmen.

Im Rahmen des Erlasses der o.g. Einbeziehungssatzung soll für das Hinterliegergrundstück Fl.Nr. 62 Gem. Einsbach südlich der Brucker Straße die Möglichkeit zur Realisierung eines zusätzlichen Einfamilienhauses geschaffen werden. Die umgebende Bebauung ist durch Mischnutzung geprägt und im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt (vgl. Begründung S 2 f.)

# Gemeinde Sulzemoos

Gemäß der Zweckbestimmung in der Baunutzungsverordnung sind Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) prinzipiell in ihrem Charakter als ländliche Mischgebiete“ zu entwickeln. Das heißt, dass für diesen Gebiets-typ grundsätzlich ein Gleichgewicht von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Wohnnutzung sowie (nicht wesentlich störenden) Handwerksbetrieben angestrebt werden sollte.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine vergleichsweise kleinflächige Arrondierung handelt, erscheint die beabsichtigte „Monostruktur“ des Vorhabens jedoch als sicherlich akzeptabel.

Dementsprechend bestehen gegenüber dem Planvorhaben aus unserer Sicht prinzipiell keine Ein-wände, solange sichergestellt wird, dass die geplante Bebauung im Umgriff bestehende, bestands-künftig genehmigte gewerbliche Nutzungen weder in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften noch im Hinblick auf Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt oder gar gefährdet. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Wir bitten Sie, auch bei zukünftigen Planungen sicherzustellen, dass der gemischtgenutzte Charakter des Gebiets südlich der Brucker Straße in der planerischen Entwicklung fortgeführt wird.

Denn gerade jene Flächen in Dorf- und Mischgebieten stellen für kleine und mittlere, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe wichtige Standorte dar – und damit auch Möglichkeiten, durch kleinteilige Nutzungsmischungen lebendige Wohnstandorte mitzugestalten.

Daher ist aus unserer Sicht die Sicherung der gemischten Nutzungen im vorliegenden Fall, aber auch im gesamten Gemeindegebiet ein wichtiges Unterfangen, wird hier doch ein gleichwertiges und gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen und kleinstrukturiertem Gewerbe zugelassen, ohne dass die gewerbliche Nutzung zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Entwicklungs-möglichkeiten zurückstehen muss. Wir möchten Sie daher bitten, Ihre Bemühungen zur Ansiedlung von gewerblicher Nutzung in den ausgewiesene Mischbauflächen grundsätzlich weiter zu verfolgen und neben einer ausgewogenen qualitativen vor allem auch eine quantitative Durchmischung des Gebietes anzustreben.

## **Beschluss:**

Das grundsätzliche Einverständnis mit der geplanten Nutzung wird zur Kenntnis genommen. Die Ge-meinde beabsichtigt die bestehende Mischnutzung in der näheren Umgebung soweit möglich zu er-halten. Zur gegenständlichen Einbeziehungssatzung wurden seitens der Unteren Immissionsschutz-behörde keine Einwände vorgebracht. Die Gemeinde geht davon aus, dass nach einer überschlägigen Prüfung der immissionsschutzfachlichen Situation durch die Fachbehörde kein Anlass zur Annahme besteht, dass die gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen durch die schützenswerten Nut-zungen im Plangebiet erheblich eingeschränkt würden. Die Gemeinde ist sich der Bedeutung der dörf-lichen Mischnutzung bewusst und beabsichtigt diese bei weiteren Bauleitplanungen zu erhalten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht angezeigt.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

ohne Gemeinderat Matthias Schlatterer, da beteiligt

## 2.2 Satzungsbeschluss

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Einbeziehungssatzung Einsbach „Südlich der Brucker Straße“ mit den heute beschlossenen Änderungen als Satzung.

**Abstimmungsergebnis: 14:0**

ohne Gemeinderat Matthias Schlatterer, da beteiligt

## 3 Bebauungsplan Sulzemoos "Östlich der Lindenstraße"

### 3.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung

#### Sachverhalt:

Die erneute öffentliche Auslegung fand verkürzt in der Zeit vom 04.05.2017 bis 18.05.2017 statt.

#### 3.1.1 Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation (GIS), Schreiben vom 09.05.2017

#### Sachverhalt:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

#### Zur Plandarstellung:

Die Flurstücksnummer 97/3 bitten wir lesbar zu dokumentieren.  
Die aufzuhebenden Grundstücksgrenzen bitten wir aus zu kreuzen.

#### Zu den Festsetzungen Teil A:

zu Punkt 7.9)

Die Textangabe Sportplatz bitten wir in **Spielplatz** zu ändern.

#### Zu den Festsetzungen Teil B:

Die aufzuhebenden Grundstücksgrenzen bitten wir zu dokumentieren.

#### Zur Begründung Teil A:

zu Punkt 2)

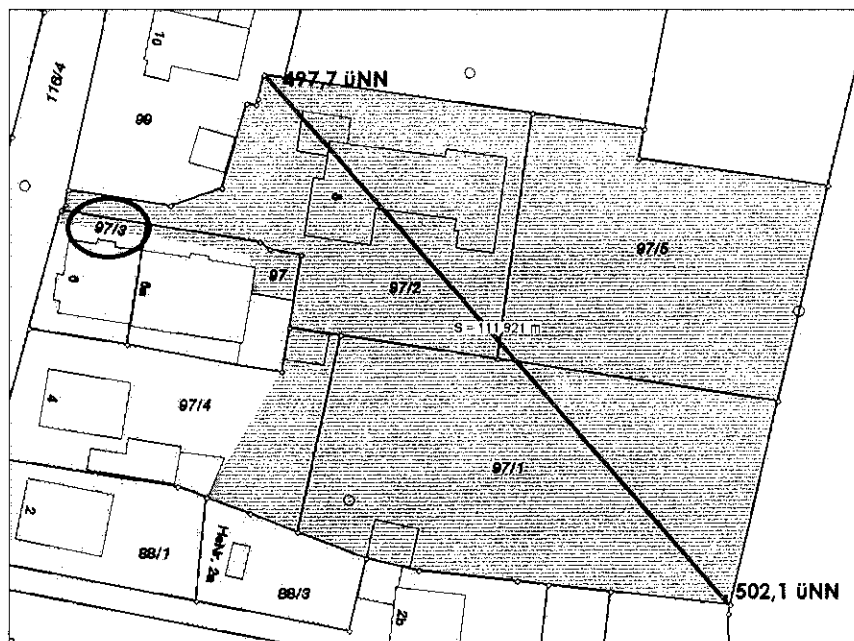
Überplant wurde auch das Flurstück 97/3.

Die Aufzählung sämtlicher überplanter Flurstücksnummern bitten wir zu korrigieren.

Das Gelände steigt von **497,7 üNN** (nicht 498,7) an der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks **97/2** (nicht 97/5) auf 502 üNN an der südöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 97/1 auf einer Distanz von ca. 112 m um rund **4,4 m** (nicht 3,4) an und weist daher eine leichte Hanglage auf, siehe Abb. 1

Die Höhenangaben bitten wir zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.

Abb. 1: Teilauszug aus dem Rauminformationssystem Dachau:



**Beschluss:**

Die Lesbarkeit der Flurstücksnummern wird geprüft und ggf. entsprechend hergestellt. Die Aufzählung in der Begründung wird analog ergänzt. Die aufzuhebenden Grundstücksgrenzen sind derzeit nicht genau zu definieren, da die Grundstücke nach Kenntnis der Gemeinde vorerst nicht den Eigentümer wechseln. Eine Grundstücksteilung ist somit vorläufig nicht vorgesehen. Die redaktionellen Anmerkungen zur Zweckbestimmung „Spielplatz“ und zu den Höhenangaben im Gelände werden geprüft und ggf. angepasst.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 3.1.2 Landratsamt Dachau, Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 15.05.2017

**Sachverhalt:**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Unsere Anforderungen aus den Stellungnahmen vom 11.11.2016 u.23.03.2017 gelten fort.
2. Wenn das Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden kann (da nur Teilstrecken angepasst wurden) sind die Mülltonnen am Abfuhrtag zur Leerung an die Lindenstraße zur Abholung bereitzustellen.

**Abwägung:**

Die vorliegende Stellungnahme der kommunalen Abfallwirtschaft verweist auf die Stellungnahmen vom 11.11.2016 und vom 23.03.2017 im Rahmen der bisher durchgeführten Verfahrensschritte. Die bisherigen Abwägungen entsprechen den folgenden Ausführungen. Nach Aussage des Vorhabenträgers (vertreten durch Architekten Herr Kolanowitsch, E-Mail vom 21.01. und 23.01.2017) sind die Belange der Abfallwirtschaft in der Vorhabenplanung mit Stand 25.01.2017 berücksichtigt. Eine Prüfung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erfolgte auftragsgemäß nicht. Die erforderlichen Breiten der Straßen für das Befahren mit Sammelfahrzeugen wurden auf Teilstrecken der Zufahrt von der Lindenstraße entsprechend angepasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde entsprechend erweitert. Die Wendeanlage im zentralen Bereich des Plangebiets wurde, nach Aussage des Architekten entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) erweitert. Der Nachweis zur Befahrbarkeit der Verkehrsflächen bis zur vorgesehenen Wendeanlage mit zentraler Sammelstelle für Müllbehälter im mittleren Bereich des Plangebietes im WA 3 erfolgt auf Ebene der Ausführungsplanung. Dies obliegt dem Vorhabenträger. Die Müllbehälter von Grundstücken, die nicht angefahren werden können, müssen zur Sammelstelle gebracht werden.

**Beschluss:**

Dem Einwand wurde bereits gefolgt. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan bereits enthalten. Eine Planänderung wird nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 3.1.3 Landratsamt Dachau, Fachbereich Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 08.05.2017

**Sachverhalt:**

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände. Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen. Bitte beachten Sie folgende Hinweise:



## Löschwasserversorgung

### Rechtliche Vorgaben:

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende 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.

### Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

### Hinweis

Wird die Bereitstellung von Wasser 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 oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

**Die Feuerwehr** ist bei der Ansiedlung von Gewerbetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen, die aufgrund der Betriebsgröße und art- und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe bzw. sonstiger Gegebenheiten einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, **entsprechend auszurüsten** (Art. 1 BayFwG).

### Abwägung:

Die Kapazität der Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft und ggf. ertüchtigt. Die Hinweise des Bebauungsplanes wurden entsprechend ergänzt. Nach Aussage des Vorhabenträgers (vertreten durch Architekten Herr Kolanowitsch, E-Mail vom 23.01.2017) sind die Belange des Brandschutzes abgestimmt und berücksichtigt. Die Einhaltung der einschlägigen Richtlinien obliegt dem Vorhabenträger. Eine Prüfung durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erfolgte auftragsgemäß nicht. Die Ausrüstung der Feuerwehr wird ggf. geprüft und angepasst. Gewerbetriebe sind aufgrund der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) nur sehr eingeschränkt zulässig.

### Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

3.1.4 Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 14.12.2016

### Sachverhalt:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle

Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese bei uns angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)  
Fax: +49 391 580213737  
Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Montage vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2  
D-86368 Gersthofen

## **Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung und werden entsprechend berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 3.2 Satzungsbeschluss

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Sulzemoos „Östlich der Lindenstraße“ mit den heute beschlossenen Änderungen als Satzung.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 4 Vergabe eines Straßennamens für das Baugebiet Sulzemoos "Östlich der Lindenstraße"

### **Sachverhalt:**

Da im Baugebiet Sulzemoos „Östlich der Lindenstraße“ Wohnhäuser errichtet werden sollen, ist es sinnvoll, die Zufahrtsstraße (Privatstraße) eine eigene Straßenbezeichnung zu geben.

# Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 19

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde  
Sulzemoos vom 29.05.2017

Öffentlicher Teil

Vom Eigentümer wurden folgende Namen vorgeschlagen:

- Am Platzl (weil es der Platz der Familie Suppmair ist - wo alle Suppmairs daheim sind)
- Sommerfeld (weil um das Baugebiet herum blühende Felder liegen)
- Sattlerweg (weil der Großvater des Bauherrn Sattler war)

## Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Bezeichnung Sattlerweg für die Privatstraße im Baugebiet Sulzemoos „Östlich der Lindenstraße“.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

## 5 Antrag auf Befreiung zum Bauantrag eines Einfamilienhauses mit Carport, Am Ziegelberg 1, Wiedenzhausen


### Sachverhalt:

Dem Bauantrag zum o. g. Bauvorhaben und dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes wegen Bauraumüberschreitung wurde im Gemeinderat am 13.03.2017 bereits zugestimmt. Die Bauherren beantragen nun eine Befreiung vom Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ für die Tieferlegung des Erdgeschoss-Fußbodens.

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zu.

**Abstimmungsergebnis: 15:0**

  
Bernhard Hainzinger  
1. Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Csilla Keller-Theuermann  
Schriftführer