

Gemeinde Sulzemoos



**Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom
30.01.2017**

Öffentlicher Teil

Ort	Sulzemoos, Kirchstraße 3
Vorsitzender	Hainzinger, Gerhard
Schriftführer	Keller-Theuermann, Csilla
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.
Anwesend	Von den 15 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 15 anwesend. Hainzinger, Gerhard Kneidl, Johannes Schmid, Paul Dr. Braun, Annegret Fried jun., Michael Heinzinger, Elfriede Huber, Wolfgang Ketterl, Siegfried Kraut, Josef Schlatterer, Matthias Schmid jun., Michael Stumpferl, Johann Wallner, Andreas Winter, Markus Wohlmüt, Richard

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Sulzemoos somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.

Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Die letzte Sitzungsniederschrift des Gemeinderates Sulzemoos vom 19.12.2016 wird ohne Einwand genehmigt.

15 : 0

Die letzte öffentliche Sitzungsniederschrift der Gemeinschaftsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Odelzhausen vom 09.11.2016 wird vom Gemeinderat Sulzemoos als bestellter Rechtsnachfolger genehmigt.

15 : 0

Hinweis:

Die Sitzung vom 09.11.2016 hatte - bis auf die nichtöffentliche Protokollgenehmigung - keinen nichtöffentlichen Teil, der noch genehmigungbedürftig wäre!

1 Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohnungen und 2 Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 50, Gemarkung Sulzemoos, Hauptstraße 15

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist somit nach der Umgebungsbebauung zu beurteilen.

Das Gebäude fügt sich in die Umgebung ein und beeinträchtigt diese nicht.

Die Stellplätze werden ordnungsgemäß nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen, die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 15:0

2 Bauantrag zum Neubau von Folientunnel als Gewächshäuser auf dem Grundstück Fl.-Nr. 218, Gemarkung Sulzemoos

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich ohne Bebauungsplan.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird unter der Voraussetzung der Privilegierung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 15:0

3 Bauantrag zum Neubau einer Produktionshalle mit Bürogebäude und Betriebswohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1079/12 und 1079/30 Tf., Gemarkung Sulzemoos, Werner-Heisenberg-Straße

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1. Erweiterung Gewerbegebiet Sulzemoos“.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

- Errichtung einer Wohneinheit für Aufsichtspersonal (laut Bebauungsplan nur ausnahmsweise zulässig),
- Gebäudelänge von 52 m (laut Bebauungsplan maximal zulässige Gesamtlänge 50 m).

Die Stellplätze werden nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird grundsätzlich zugestimmt. Die beantragte Befreiung bzgl. der Gebäudelänge wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 15:0

4 Antrag auf Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone für das Neubaugebiet Wiedenzhausen "Am Ziegelberg"

Sachverhalt:

Der Antrag liegt dem Gemeinderat in Kopie vor.

Bürgermeister Hainzinger trägt die Stellungnahme der Polizeiinspektion Dachau vor.

Der Gemeinderat diskutiert ausführlich über den Einsatz eines Temposys-Gerätes oder der Errichtung einer 30er-Zone.

Es wird für erforderlich erachtet, die Verkehrsbewegungen und -aufkommen zu erfassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, eine genaue Erfassung des Verkehrsaufkommens mit dem Temposys-Gerät über 14 Tage durchzuführen. Die Auswertung soll nach Abschluss der noch zu erwartenden Bebauung der letzten Grundstücke erneut zur Beratung vorgelegt werden.

Abstimmungsergebnis: 15:0

5 Neuerlass Hebesatzsatzung für die Zeit ab 01.01.2018

Sachverhalt:

Auf die Sitzungen des Gemeinderates Sulzemoos vom 09.11.2015 (TOP 2 öffentlich) und vom 21.12.2015 (TOP 2 öffentlich) wird Bezug genommen.

Der Gemeinderat hat am 09.11.2015 aufgrund der Änderungen des Finanzausgleichsgesetzes (FAG) bzw. der Nivellierungshebesätze mit Wirkung ab 01.01.2016 beschlossen, die Hebesätze für Grundsteuer A und B sowie Gewerbesteuer in drei Stufen dem Niveau der Nivellierungshebesätze im Freistaat Bayern anzupassen.

Die Anpassung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B auf 270 v.H. ab 01.01.2016 erfolgte durch den Erlass einer entsprechenden Hebesatzsatzung in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.12.2015.

Nun soll rechtzeitig der Erlass einer entsprechenden Satzung zur Anpassung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B auf 290 v.H. ab 01.01.2018 erfolgen.

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, die Satzung über die Festlegung der Realsteuerhebesätze der Gemeinde Sulzemoos (Hebesatzsatzung) vom 21.12.2015 mit Wirkung ab 01.01.2018 wie folgt neu zu erlassen:

Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Gemeinde Sulzemoos (Hebesatzsatzung) vom 30.01.2017

Die Gemeinde Sulzemoos erlässt auf Grund der Art. 22 Abs. 2, Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 18 des Bayer. Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit § 16 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) und § 25 des Grundsteuergesetzes (GrStG) folgende Hebesatzsatzung:

§ 1

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden ab 01.01.2018 wie folgt festgesetzt:

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Gemeinderates vom 30.01.2017

Öffentlicher Teil

1. Grundsteuer	
a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (A)	290 v.H.
b) für die Grundstücke (B)	290 v.H.
2. Gewerbesteuer	300 v.H.

§ 2

Diese Satzung tritt am 01.01.2018 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 29.12.2015 mit Ablauf des 31.12.2017 außer Kraft.

Sulzemoos, den 31.01.2017

Gerhard Hainzinger
Erster Bürgermeister

Aus der Mitte des Gemeinderates wird kein Änderungs-/Ergänzungsbedarf am vorgelegten Satzungsentwurf vorgetragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Sulzemoos beschließt den von der Verwaltung vorgelegten Hebesatzsatzungsentwurf vom 30.01.2017 mit Wirkung ab 01.01.2018 ohne jegliche Änderungen; die Hebesatzsatzung vom 29.12.2015 tritt mit Ablauf des 31.12.2017 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: 15:0

6 Zuschussantrag Förderkreis für Dorf- und Betriebshilfe Dachau e.V. für das Jahr 2017

Sachverhalt:

Den Gemeinderäten liegt der Zuschussantrag vom 19.12.2016 in Kopie vor.

Bürgermeister Hainzinger teilt mit, dass in den Jahren 2012-2014 jeweils ein Zuschuss in Höhe von 100,00 € gewährt wurde. Für das Jahr 2015 lag kein Zuschussantrag vor. Im Jahr 2016 wurde erneut ein Zuschuss in Höhe von 100,00 € gewährt.

Beschluss:

Dem Förderkreis für Dorf- und Betriebshilfe Dachau e.V. wird für das Jahr 2017 ein Zuschuss in Höhe von 100,00 € gewährt.

Abstimmungsergebnis: 15:0

7 Zuschussantrag Gartenbauverein Einsbach für das Jahr 2017

Sachverhalt:

Den Gemeinderäten liegt der Antrag vom 5.01.2017 in Kopie vor.

Bürgermeister Hainzinger teilt mit, dass in den letzten beiden Jahren ein Zuschuss von jeweils 500,00 € gewährt wurde.

Beschluss:

Dem Gartenbauverein Einsbach wird für 2017 ein Zuschuss in Höhe von 500,00 € gewährt.

Abstimmungsergebnis: 15:0

8 Zuschussantrag AWO Frauenhaus Dachau gemeinnützige GmbH**Sachverhalt:**

Den Gemeinderäten liegt der Antrag vom 28.10.2016 in Kopie vor.
Bürgermeister Hainzinger teilt mit, dass in den letzten zwei Jahren ein Zuschuss von jeweils 100,00 € gewährt wurde.

Beschluss:

Dem AWO Frauenhaus Dachau gGmbH wird ein Zuschuss von 100,00 € gewährt.

Abstimmungsergebnis: 15:0

9 22. Änderung des Flächennutzungsplanes - Aufhebung des Verfahrens**Sachverhalt:**

Im Jahr 2013 wurde das Verfahren zur 22. Flächennutzungsplanänderung beschlossen, eingeleitet und auch bis zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Es kam jedoch nicht zum Abschluss des Verfahrens, da es keine Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und dem Vorhabenträger gab.

Da das Verfahren auch künftig nicht weiterverfolgt werden soll, ist ein Aufhebungsbeschluss durch den Gemeinderat erforderlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufhebung des Verfahrens zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sulzemoos.

Abstimmungsergebnis: 15:0

10 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage südlich der Autobahn" - Aufhebung des Verfahrens**Sachverhalt:**

Im Jahr 2013 wurde das Verfahren zum o. g. Bebauungsplan beschlossen, eingeleitet und auch bis zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Es kam jedoch nicht zum Abschluss des Verfahrens, da es keine Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und dem Vorhabenträger gab.

Da das Verfahren auch künftig nicht weiterverfolgt werden soll, ist ein Aufhebungsbeschluss durch den Gemeinderat erforderlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufhebung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage südlich der Autobahn“ der Gemeinde Sulzemoos.

Abstimmungsergebnis: 15:0

11 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Sulzemoos "Östlich der Lindenstraße"

11.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Sachverhalt:

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 08.11.2016 bis 08.12.2016 statt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Autobahndirektion Südbayern
- Bayerischer Bauernverband
- Vermessungsamt Dachau
- Bund Naturschutz
- Deutsche Telekom
- Landesamt für Denkmalpflege

Folgende Träger öffentlicher Belang haben eine Stellungnahme ohne Einwände, Anregungen oder Bedenken abgegeben:

- Regierung von Oberbayern
- Regionaler Planungsverband München
- Staatliches Bauamt Freising
- Wasserwirtschaftsamt München
- Deutsche Bahn AG
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- Gemeinde Odelzhausen
- Gemeinde Schwabhausen
- Gemeinde Erdweg
- Gemeinde Maisach
- Gemeinde Bergkirchen
- Gemeinde Egenhofen

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwände, Bedenken oder Hinweise zu den gegenständlichen Planungen vorbringen bzw. deren Belange durch die Planungen nicht berührt sind.

Abstimmungsergebnis: 15:0

11.1.1 Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 16.11.2016 - Stellungnahme zur FNP-Änderung

Sachverhalt:

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind:

Es fehlt in der Begründung der Nachweis, dass der Bedarf zur Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche vorhanden ist und die Bemühungen, vorhandene Innenbereichsflächen zu mobilisieren nicht erfolgreich war (Flächenmanagement!).

Weiter sollte explizit dargelegt werden, wieso eine neue Fläche als Wohnbaufläche entwickelt wird, wenn im rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch nicht entwickelte Wohnbaufläche (W/4) ausgewiesen sind.

Der Umweltbericht lag der 25. Änderung des FNP nicht bei. Es wird darum gebeten, den Umweltbericht im nächsten Verfahrensschritt mit vorzulegen.

Abwägung:

Ein Nachweis über die Nichtverfügbarkeit der im Ortsteil Sulzemoos vorhandenen Baulücken und potenziellen Entwicklungsflächen wurde erarbeitet. Von den im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzemoos dargestellten Baugebieten ist keines geeignet, die vorliegende Planung aufzunehmen. Es handelt sich hierbei um eine zusammenhängende Planung, die für die Schaffung von Wohnraum eines familiären Zusammenhangs geplant ist. Das Mehrfamilienhaus im Plangebiet trägt zur Diversifizierung des Wohnraumangebotes im Plangebiet als auch in Sulzemoos bei. Darüber hinaus sichert es die effektive Flächenausnutzung des ca. 6,5 ha großen Plangebietes. In der Begründung wird dargestellt, dass der Bedarf zur Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche in Sulzemoos vorhanden ist und keine weiteren Innenbereichsflächen mobilisiert werden konnten. Der Gemeinde Sulzemoos ist grundsätzlich bewusst, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 02.03.1992 nicht mehr die aktuellen Planungsabsichten der Gemeinde vollumfänglich abbildet. Die Gemeinde prüft die Möglichkeit zur gesamthaften Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen dieser Überlegungen werden die dargestellten Bauflächen auf Umsetzung geprüft.

Der Umweltbericht wird nach Klärung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen fertiggestellt. Er wird im nächsten Verfahrensschritt als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Beschluss:

Dem Einwand wird gefolgt und die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: 15:0

11.1.2 Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 01.12.2016 - Stellungnahme zur FNP-Änderung

Sachverhalt:

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind:

Zu den Aussagen in Ziffer 6 (Eingriffs- Ausgleichsregelung) sowie in Ziffer 8 (Spezieller Artenschutz) in Teil A Begründung und Teil B Umweltbericht wird auf die naturschutzfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan verwiesen.

Rechtsgrundlagen:

§1 Abs. 6 Nr. 5 und 7a), §1a Abs. 3 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 2 und Satz 3 BauGB

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

Im bestehenden Flächennutzungsplan sind im Planungsbereich Gehölzflächen mit z. T. orts- und landschaftsbildprägenden Baumbestand als Strukturen mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild dargestellt. Bäume sind wichtige Elemente für eine Ortsraumgestaltung, vor allem für den Ortsrandbereich als Eingrünungsmaßnahme in die freie Landschaft, und tragen erheblich zur Verbesserung der Wohnqualität bei.

Leider sind die Bäume bis auf wenige Exemplare im Vorfeld gefällt und die Heckenstrukturen auf Stock gesetzt worden. Von daher wird angeregt, dass der restliche Baumbestand als „zu erhalten“ dargestellt wird. Dies soll vor allem für die große und prächtige Buche im südöstlichen Randbereich des Planungsgebietes gelten.

Abwägung:

Die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan verweist auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan hinsichtlich der Einwendungen zur Eingriffs- Ausgleichsregelung, dem Speziellen Artenschutz und dem Umweltbericht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ortsrandeingrünung in der bisher dargestellten bzw. festgesetzten Breite nicht ausreicht und Monitoringmaßnahmen erforderlich sind. Der Gehölzbestand im Plangebiet ist in seiner Ausprägung vor den Rodungsmaßnahmen zu berücksichtigen und dessen damalige Wertigkeit in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie in die Bear-

beitung des speziellen Artenschutzes einzustellen. Dies löst umfangreiche Änderungen in den Planunterlagen in fachlicher und materieller Hinsicht aus. Grundsätzlich ist ein höherer Ausgleichsflächenbedarf zu erwarten.

Hinsichtlich des speziellen Artenschutzes ist festzustellen, dass eine zoologische bzw. floristische Bestandsaufnahme im Nachgang der Baumrodung nicht möglich ist. Hinweise können Luftbilder z.B. aus dem Jahr 2015 liefern. Die einzig im Plangebiet verbliebene Buche erlaubt zwar in Verbindung mit der Größe und Lage der Wurzelstöcke der gerodeten Bäume Rückschlüsse auf das potenzielle Alter und Ausprägung der Baumbestände, eine eindeutige Bewertung des Artenpotenzials und deren Betroffenheit kann nicht vorgenommen werden. Demnach muss eine sog. Worst Case Betrachtung durchgeführt werden. Diese geht davon aus, dass die potenziellen Arten (laut Untere Naturschutzbehörde sind dies: Fledermäuse und in Feldgehölzen vorkommende Vogelarten) tatsächlich durch die Planung betroffen sind.

Es sind demnach die Erheblichkeit des Eingriffes (potenzieller Lebensstättenverlust) aus artenschutzrechtlicher Sicht, mögliche Alternativen und Vermeidungsmaßnahmen zu prüfen.

Der Fachbeitrag Artenschutz ist als Fachgutachten dem Auslegungsexemplar beizufügen. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Beschluss:

Den Einwendungen wird soweit möglich gefolgt. Die Planunterlagen werden gemäß Sachvortrag angepasst. Ein Fachbeitrag Artenschutz wird ausgearbeitet und den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Abstimmungsergebnis: 15:0

11.1.3 Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange, Schreiben vom 28.11.2016 - Stellungnahme zum Bebauungsplan

Sachverhalt:

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind:

1. Im WA 1 ist mit den geplanten Festsetzungen ein 3-geschossiger Flachdachbau mit einer Attika (=Wandhöhe) von 11,5 m zulässig.
Ist dies wirklich der planerische Wille der Gemeinde?
2. Es wird geraten, in allen WAs' (WA 1 bis WA 3) eine max. zulässige Wandhöhe (analog den Garagen) festzulegen. Die GH ist eine während der Bauphase nicht überprüfbare Größe und wird im Bauablauf vor Ort zu „Fehldeutungen und Interpretationen“ führen, die nicht wegen der damit verbundenen Abstandsflächen zu Klage- und Gerichtsverfahren führen können.
3. Die Ortsrandeingrünung am östlichen Rand des Umgriffs, die mit 3 m ausgewiesen ist und direkt an den Bauraum angrenzt, dürfte nur symbolischen Charakter haben. Hier wird alles entstehen, nur keine Ortsrandeingrünung. Eine Eingrünung sollte daher sichergestellt werden.

Abwägung:

Zu 1.:

Die Gebäudehöhe in WA 1 ist mit 11,5 m festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung auf das Bestandsgebäude Lindenstraße 10 wurde anhand einer Verschattungssimulation untersucht. Daraus geht hervor, dass keine Beeinträchtigungen auf dieses Bestandsgebäude durch die Errichtung eines Gebäudes mit der o.g. Wandhöhe hervorgerufen werden. Die Ergebnisse sind in der Begründung aufgeführt. Die Gemeinde erachtet es als zielführend innerhalb des Baugebietes durch Geschosswohnungsbau eine Mischung im Wohnungsangebot erreichen zu können. In den übrigen Baufeldern sind jeweils 2 Wohneinheiten zulässig, teilweise auf großen Grundflächen. Die Festsetzung eines großen Baukörpers soll deshalb zur effektiven Ausnutzung des Plangebietes führen. Somit entspricht dies dem planerischen Willen der Gemeinde. Die Gestaltungsfreiheit der Dachform wird als notwendiger Bestandteil des Planungskonzeptes erkannt.

Zu 2.:

In allen Baugebieten ist eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist die tatsächliche Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachhaut. Die Gebäudehöhe ist eine abschließend definierte Höhenentwicklung ohne Interpretationsspielraum. In Verbindung mit einer höchstzulässigen Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist eine eindeutig definierte Höhenentwicklung festgesetzt. Während der Bauphase stellt die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens eine hinreichend überprüfbare Größe dar. Die Firsthöhe der geplanten Gebäude ist durch Vermessungstechniker ohne weiteres zu überprüfen. Die maximale Gebäudehöhe ist an dieser Stelle von vorrangigem Belang gegenüber der Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe. Die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO obliegt dem Vorhabenträger.

Zu 3.:

Zur Erschließung von WA 1 und 2 ist die Straße entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets erforderlich. Eine Ortsrandeingrünung ist in diesem Teil nicht möglich. In diesem Teilbereich wird zugunsten des Planungskonzeptes und aufgrund der Tatsache, dass sich im weiteren Umfeld nicht die freie Landschaft anschließt, sondern nördlich der Teichkette weitere Bauflächen, auf die Eingrünung verzichtet.

Die Gemeinde folgt dem Einwand zur erforderlichen Ortsrandeingrünung an der östlichen Plangebietsgrenze. Der Bebauungsplan ist anzupassen und die Ortsrandeingrünung auf ein Minimum von 5 m Breite an der östlichen Plangebietsgrenze festzusetzen. Stützmauern sind in diesem Teilbereich nicht zulässig. Das Baufenster im WA 2 ist demnach geringfügig nach Westen zu verschieben, das Planungskonzept ist ggf. anzupassen.

Die Festsetzung zur Ortsrandeingrünung beschränkt sich im bisherigen Planstand auf ein Pflanzgebot für Sträucher. Diese ist um eine Vorgabe zu einem Anteil an Baumpflanzungen zu ergänzen.

Der erforderliche Grenzabstand für Baumpflanzungen gemäß Art. 48 Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) kann erst an mind. 5 m Breite der Ortsrandeingrünung erfolgen, da ein Mindestabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Flächen bei Baumpflanzungen mit mehr als 2 m Wuchshöhe einzuhalten ist.

Die Festsetzungen von Eingrünungsmaßnahmen sind von den Eigentümern der Grundstücke einzuhalten und durchzuführen. Die Sicherstellung der Ortsrandeingrünung ist aus rechtlicher Sicht daher gewährleistet. Eine öffentliche Widmung dieser Flächen nur zu Sicherung der Umsetzung, ist nicht vorgesehen, zumal die Monitoringmaßnahmen die Umsetzungskontrolle der Ortsrandeingrünung umfassen.

Beschluss:Zu 1.:

Der Einwand wird zurückgewiesen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Zu 2.:

Die Anregung wird gemäß Sachvortrag teilweise zurückgewiesen. Die Geltung der Abstandsregelungen nach BayBO wird mittels Festsetzung angeordnet.

Zu 3.:

Dem Einwand wird teilweise gefolgt. Die Ortsrandeingrünung wird verbreitert, verbleibt aber als private Eingrünungsmaßnahme.

Abstimmungsergebnis: 15:0

11.1.4 Landratsamt Dachau, Fachbereich Bauordnung, Schreiben vom 14.11.2016 - Stellungnahme zum Bebauungsplan

Sachverhalt:

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

A Festsetzungen

Wir regen an, die Planung hinsichtlich folgender Punkte nochmals zu überdenken:

- 1) Größenentwicklung der Baukörper hinsichtlich der Länge und Breite überdimensioniert.
- 2) Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus im WA 2 steht nicht in Relation zur höchstmöglichen Grundfläche bzw. Geschossigkeit.
- 3) Ist die Beschränkung auf Einzelhäuser tatsächlich gewollt (Doppelhäuser nicht zulässig)?
- 4) Bei möglichen 8 Wohneinheiten ist eine ausreichende Dimensionierung von Garagenflächen im WA 1 nicht gegeben.
- 5) Im südwestlichen Gebäude fehlt die Höhenfestsetzung. Die zugelassene GR von 200 qm ist durch die Baugrenzen (13 m * 13 m) nicht möglich.

Gemäß Punkt 5.4 der Begründung sollen die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO Anwendung finden. Dies ist nur dann möglich, wenn die Gemeinde auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine diesbezügliche Regelung anordnet.

Abwägung:

Die Dimensionierung der Baukörper und die Zahl der Wohneinheiten im WA 2 entsprechen der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und tragen zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens unter Beachtung des bestehenden Wohnraumbedarfs im Ortsteil Sulzemoos bei. Die Planung ist in seiner Gesamtheit zu bewerten, dabei ist zu berücksichtigen, dass durch den geplanten Geschosswohnungsbau mit 8 Wohneinheiten eine verdichtete Bebauung ermöglicht wird. Einzelne größere Gebäude sind somit im Gesamtkonzept vertretbar.

Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sollte aufgenommen werden um zukünftig eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen.

Für das WA 1 sind 3 Flächen für Garagen vorgesehen. Zur Erfüllung der Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Sulzemoos können die Garagenflächen durch eine entsprechende Anzahl von zeichnerisch nicht festgesetzten Stellplätzen ergänzt werden. Diese sind durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

Zur Regelung der Höhenentwicklung ist eine Höhenfestsetzung der höchstzulässigen Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens erforderlich. Diese wird für alle Gebäude im Plangebiet ergänzt.

Die Angaben zur Grundfläche (GR) kann durch bestimmte bauliche Anlage grundsätzlich überschritten werden. Es erfolgt eine Anpassung der zeichnerischen Festsetzung um die Eindeutigkeit zu erhöhen.

Die nach Art. 6 BayBO notwendigen Abstandsflächen werden durch die Baugrenzen gesichert und gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Die Geltung der Abstandsflächen wird mittels Festsetzung angeordnet.

Beschluss:

Den Einwendungen werden gemäß Abwägung teilweise gefolgt und die Planunterlagen entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: 15:0

11.1.5 Landratsamt Dachau, Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft, Schreiben vom 11.11.2016 - Stellungnahme zum Bebauungsplan

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. **Straßen müssen für das Befahren mit Sammelfahrzeugen (Schwerlastverkehr bis 26 Tonnen) zu den Abfallbehälterstandplätzen geeignet und jederzeit befahrbar sein (bei Straßen ohne Begegnungsverkehr = Breite 3,55 m bei gerader Streckenführung – im Kurvenbereich 5,50 m, Straßen mit Begegnungsverkehr= 4,75 m, Durchfahrtshöhe 4,00 m). Bei geneigtem Gelände muss eine ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben sein.**
2. Gem. § 16 Nr. 1 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C27) darf Müll in Straßen, **die nach dem 01.10.1979 errichtet wurden**, nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein **Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.**
3. Lt. Durchführungsanweisung zu § 16 Nr. 1 UVV "Müllbeseitigung" (BGV C27) muss bei **Sackgassen eine Wendemöglichkeit** bestehen (z. B. Wendekreis mit 22 m Minstdurchmesser, Wendeschleife mit 25 m, Wendehammer mit ein- bis zweimaligem Zurückstoßen). Straßen bei denen ein Wenden der Sammelfahrzeuge nicht möglich ist, dürfen nicht befahren werden und gelten als unbefahrbar.
4. Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Mülltonnen am Abfuhrtag zur Leerung an einen Sammelplatz an der Lindenstraße gebracht werden.

Abwägung:

Nach Aussage des Vorhabenträgers (in Vertretung durch Architekt Herrn 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 werden auf Teilstrecken der Zufahrt von der Lindenstraße entsprechend angepasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend erweitert. Die Wendeanlage im zentralen Bereich des Plangebiets wird 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 vorgebracht werden.

Beschluss:

Dem Einwand wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: 15:0

11.1.6 Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 16.11.2016 - Stellungnahme zum Bebauungsplan

Sachverhalt:

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind:

Der Umweltbericht lag als Anlage nicht bei. Es wird darum gebeten, den Umweltbericht zu erstellen und ihn im nächsten Verfahrensschritt gem. § 2 a BauGB als Anlage der Begründung beizufügen.

Festsetzungen 3.1 – 3.3, 4.2:

Die Überschreitungsmöglichkeit für Lichthöfe, Balkone, Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen von max. 25% bzw. 35% der festgesetzten GR erscheint sehr hoch. Sie ist in die Gesamtsumme der GR neben der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mit einzurechnen. Insbesondere für das WA1 sollte geprüft werden, ob die GRZ von 0,6 dann noch eingehalten ist.

Ungeachtet dessen sollte grundsätzlich die hohe Überschreitungsmöglichkeit nochmals überdacht werden.

Weiter stellt sich die Frage, inwieweit die Regelung, dass Lichthöfe auf max. 35% des Hauptgebäudeumgriffs hergestellt werden dürfen mit einem dringenden Wohnraumbedarf zu vereinbaren ist. Dieser Raum geht ja für Wohnungen verloren. Es wird deshalb angeregt, diese Regelung zu überdenken.

Festsetzung 5.1:

Für Garagen wurde keine Regelung der Dachform getroffen. Ist das so gewollt?

In der zeichnerischen Plandarstellung fehlt bei einigen Garagen der Stauraum. Auch in der Begründung wird hierzu nichts ausgesagt. Sollte dies von der Gemeinde so gewollt sein, dann ist dies in der Begründung darzulegen. Hilfreich wäre auch das Planzeichen 6.4 „Einfahrt“ um zu verdeutlichen, wie die Garage angefahren werden soll.

Weiter wird bezweifelt, dass ausreichend Stellplätze, insbesondere für Besucher, vorhanden sind. Um „wildes Parken“ zu vermeiden, sollte die Planung diesbezüglich nochmals überdacht werden.

Im WA1 ist bei 8 WE ein Spielplatz herzustellen (Art. 7 Abs. 2 BayBO). Ist das wegen Art und Lage der Wohnungen nicht notwendig, so ist dies in Begründung darzulegen.

Gemäß der vorgelegten Planung ist das Wohngebiet nur über die Lindenstraße zu erreichen. Wurden denn auch Alternativen geprüft, ob eine Verbindung Lindenstraße zur Bergstraße möglich ist? Auch hier wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei Schaffung von Wohnraum für Familien, die Kinder älter werden und oft ein eigenes Auto besitzen. Somit würde der Verkehr und auch Stellplatzbedarf in diesem Wohngebiet zu nehmen.

Abwägung:

Zu Festsetzungen 3.1 – 3.3, 4.2:

Für die Ermittlung der GRZ von 0,6 gemäß Festsetzung A 3.3 ist das gesamte Plangebiet von 0,65 ha heranzuziehen, dies ist in der Festsetzung richtigzustellen. Ansonsten wäre eine Umsetzung der Planung in den einzelnen Baugrundstücken nicht möglich. Da eine Realteilung vom Vorhabenträger zur Planaufstellung explizit nicht gewünscht wurde, kann diese Festsetzung gewählt werden um die in Teilgebieten höhere Versiegelung rechnerisch auf das gesamte Plangebiet zu verteilen. Diese flächenmäßige Konzentration bedingt sich durch die Lage der Hauptzufahrtsstraße von der Lindenstraße in das Plangebiet innerhalb des WA1, das gleichzeitig für die Errichtung des Mehrfamilienhauses vorgesehen ist. Die Einhaltung der Festsetzung obliegt den Bauherren. Gegenwärtig sind die Flurstücke im Besitz eines Eigentümers. Die Einhaltung der GRZ von 0,6 im WA 1 ist unter Beachtung des Vor genannten gewährleistet. Eine Überschreitung der GR für die Hauptgebäudenutzung ist in der festgesetzten Größe erforderlich, um das Planungskonzept realisieren zu können. Während die Flächen für Lichthöfe nicht zur Herstellung von Wohnraum zur Verfügung stehen, ist nicht davon auszugehen, dass ein erheblicher Verlust an Wohnraum durch die Herstellung von Lichthöfen zu erwarten ist. Zum einen werden durch die Bereitstellung von Tageslicht in Kellerräumen auch diese Flächen teilweise einer Aufenthaltsnutzung zugänglich. Zum anderen ist in der Gesamtheit des Planungskonzeptes das Mehrfamilienhaus mit zu berücksichtigen. Dessen Wirkung umfasst eine effektive und verdichtete Bauweise im Plangebiet mit der damit einhergehenden großflächigen Schaffung von Wohnraum.

Zu Festsetzung 5.1:

Die Dachform der Garagen obliegt den Bauherren und schafft damit eine gewisse Gestaltungsfreiheit. Der Stauraum wurde aufgrund der eingegengten Raumsituation vor einigen Garagen bewusst weggelassen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Sulzemoos verbindlich. Diese regelt bereits den Tatbestand des verkürzten Stauraumes. Durch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit öffentlicher Widmung (Eigentümerweg) entspricht die Planstraße einem verkehrsberuhigten Bereich. Das Einverständnis der Gemeinde zur Verkürzung des Stauraumes auf 3 m liegt vor. Der Nachweis einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen obliegt dem Vorhabenträger, grundsätzlich erscheint dies möglich, da die Flächen für Garagen einen Großteil der erforderlichen Stellplätze abdeckt und offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen im erforderlichen Umfang zulässig sind. Es können dort auch Flächen für Besucherstellplätze ausgewiesen werden, wobei die Stellplatzsatzung keine Anforderlichkeit für das gegenständliche Vorhaben auslöst. Es liegt eine vorläufige Schätzung des Stellplatzbedarfes vor, diese kann in die Begründung aufgenommen werden. Eine Markierung der möglichen Zufahrten zu den Garagen kann als Hinweis in die Planzeichnung übernommen werden.

Zu Spielplatz:

In die Vorhabenplanung (Planstand vom 25.01.2017) wurde inzwischen eine Fläche für einen Spielplatz aufgenommen, diese wird mit Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu Erschließung:

Für das Plangebiet wurden mehrere Erschließungsvarianten geprüft. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse mussten diese jedoch in einem frühzeitigen Planungsstadium verworfen werden. Der festgesetz-

te Eigentümerweg mit Anschluss an die Lindenstraße ist die einzig mögliche Zufahrt und gewährleistet eine ausreichende Erschließung. Auf einem Teilstück erfolgt eine Verbreiterung des Querschnittes. Dazu ist der Geltungsbereich auf Teilflächen der Flurstücke 97/3 und 97, Gemarkung Sulzemoos auszuweiten. Diese befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Beschluss:

Zu Umweltbericht:

Dem Einwand wird gefolgt. Der Umweltbericht wird im nächsten Verfahrensschritt als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Zu Festsetzungen 3.1 – 3.3, 4.2:

Der Einwand wird teilweise zurückgewiesen. Eine Änderung der Planunterlagen ist hinsichtlich der Richtigstellung der Festsetzung durch Klarstellung der Bezugsgröße der GRZ-Ermittlung veranlasst.

Zu Festsetzung 5.1:

Der Einwand wird teilweise zurückgewiesen. Eine Änderung der Planunterlagen ist hinsichtlich der Darstellung des vorläufig ermittelten Stellplatzbedarfes und der Hinweise auf mögliche Zufahrten zu den Garagen veranlasst.

Zu Spielplatz:

Dem Einwand wird gefolgt. Eine Fläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird festgesetzt.

Zu Erschließung:

Der Einwand wird zurückgewiesen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 15:0

11.1.7 Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 30.11.2016 - Stellungnahme zum Bebauungsplan

Sachverhalt:

Rechtsgrundlagen:

§1 Abs. 6 Nr. 5 und 7a), §1a Abs. 3 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 2 und Satz 3 BauGB

Möglichkeiten der Überwindung:

§1 Abs. 7 BauGB

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind:

1. Im bestehenden Flächennutzungsplan sind im Planungsbereich Gehölzflächen mit z. T. orts- und landschaftsbildprägenden Baumbestand als Strukturen mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild dargestellt.

Die zeitnahe Beseitigung von wertgebenden Lebensraumstrukturen im Vorfeld eines Genehmigungsverfahrens kann nicht dazu führen, dass deren Bedeutung auf die Schutzgüter außer Acht gelassen werden können. Sie müssen daher bei der Einstufung bzw. Bewertung des Ausgangszustandes berücksichtigt werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass augenscheinlich (Stand: 24.11.2016) Einzel-bäume noch vorhanden und entsprechend zu erhalten sind. Von daher wird angeregt, den restlichen Gehölzbestand als „zu erhalten“ festzusetzen. Dies ist vor allem für die große und prächtige Buche im südöstlichen Randbereich des Planungsbereiches in Hinblick auf das Vermeidungsgebot erforderlich.

Desweiteren sind die Heckenstrukturen auf Stock gesetzt worden, die sich aber wieder entwickeln werden. Von daher kann die Bestandsbewertung („...Gehölze sind; (...), nicht mehr auf dem Grundstück vorhanden.“) gemäß Ziffer 9 BPl, Teil A für den Planungsbereich „Gartenfläche“ aus naturschutzfachlicher Sicht nicht nachvollzogen werden und bedarf einer fachlich fundierten Überprüfung und Neubewertung. Hierzu zählen die Schutzgüter Arten und Biotope und Landschaftsbild:

Aufgrund o.g. Punkte ist aus unserer fachlichen Sicht die Einstufung als Gebiet mittlerer Bedeutung (strukturreiche Gärten und bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingriffsstrukturen) erforderlich. Aufgrund der Neubewertung der betroffenen Schutzgüter ergibt sich damit eine überwiegend mittlere Bedeutung der Eingriffsfläche „Gartenfläche“ für Naturhaushalt

und Gartenfläche (Kategorie II). Dadurch ergibt sich gemäß Leitfaden Matrix Abb. 7 ein Kompensationsfaktor von 0,8 bis 1,0. Die in der Begründung in Ziffer 9.1 aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen „Ortsrandeingrünung“ und „Pflanzung heimischer und standortgerechter Gehölze“ sind nur ansatzweise realistisch (siehe Punkt 3 dieser Stellungnahme) und rechtfertigen unter Berücksichtigung der Erhaltung der o.g. großen Buche eine Reduzierung des Faktors auf 0,9.

2. Zu Ziffer 9.2 und 9.3 Naturschutzfachlicher Ausgleich

In den Unterlagen fehlt die Lage und Beschreibung der Ökokontofläche. Aus der Begründung geht nicht hervor, welches Grundstück hierfür herangezogen wird und ggf. welcher Teilbereich. Es wird empfohlen, dies mittels eines Lageplans als Anhang zur Begründung klarzustellen (§ 1a Abs.3, § 9 Abs. 8 BauGB).

3. Zu Festsetzung Ziffer 7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Grünordnung):

Die Festsetzung ist fachlich nicht realistisch. Die grenznahe Wohnbebauung lässt lediglich einen Eingrünungsstreifen mit einer Breite von 3 m zu. Gemäß Festsetzung sind jedoch 3 Strauchreihen zu pflanzen. Somit müsste eine Strauchreihe an die Hauswand gepflanzt werden und der gesetzliche Grenzabstand kann nicht berücksichtigt werden. Daraus entsteht ein Widerspruch zum Hinweis in Ziffer 13. Eine tatsächliche Umsetzung ist damit nicht möglich. Für eine realistische Umsetzung der geplanten Eingrünungsmaßnahme müsste mehr Fläche zur Verfügung stehen. Desweiteren verhindert die Erschließungsstraße entlang der nördlichen Grenze eine Eingrünung des Wohngebietes in Richtung Norden.

Darüber hinaus muss aufgrund der Tatsache, dass diese wichtige Eingrünungsmaßnahme in Privatgärten liegt, auf ihre realistische Umsetzung und den langfristigen Erhalt hinterfragt werden. Grundsätzlich muss aufgrund der Erfahrungen von Festsetzungen zu Bepflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen auf Privatgrund festgestellt werden, dass diese Eingrünungsmaßnahmen bestenfalls ansatzweise, häufig gar nicht umgesetzt werden. Von daher wird empfohlen, die erforderliche Eingrünungsmaßnahme nicht auf Privatflächen umzusetzen.

4. Zu Ziffer 11 Spezieller Artenschutz:

Insgesamt gehen durch die massiven Baum -bzw. Gehölzrodungen Lebensstätten und Nahrungshabitate für Fledermäuse und Vögel verloren, die über Neupflanzungen kurz- und mittelfristig nicht kompensiert werden können.

Die Aussage, dass der Gemeinde derzeit keine Hinweise auf artenschutzrelevante Arten vorliegen und damit zur Schlussfolgerung zu kommen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen sein dürften, ist unzureichend und bedarf einer Überprüfung und Neubewertung unter Heranziehung des ursprünglichen Gehölzbestandes (ggf. „worst case“-Betrachtung). Entsprechende Artenschutzmaßnahmen sind festzusetzen, z.B. „Anbringen von Nistkästen“ als CEF-Maßnahme für die Fledermaus und für Vogelarten der Feldgehölze.

5. Zu Teil B Umweltbericht

Der Umweltbericht als Anlage konnte in den Unterlagen nicht gefunden werden.

Rechtsgrundlagen:

§1 Abs. 6 Nr. 5 und 7a), §1a Abs. 3 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 2 und Satz 3 BauGB

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:

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

Abwägung:

Zu 1.:

Siehe hierzu Sachvortrag zur Stellungnahme zum Flächennutzungsplan.

Zu 2.:

Siehe hierzu Sachvortrag zur Stellungnahme zum Flächennutzungsplan.

Zu 3.:

Zur Erschließung von WA 1 und 2 ist die Straße entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets erforderlich. Eine Ortsrandeingrünung ist in diesem Teil nicht möglich. In diesem Teilbereich wird zugunsten des Planungskonzeptes und aufgrund der Tatsache, dass sich im weiteren Umfeld nicht die freie Landschaft anschließt, sondern nördlich der Teichkette weitere Bauflächen, auf die Eingrünung verzichtet. Die Gemeinde folgt dem Einwand zur erforderlichen Ortsrandeingrünung an der östlichen Plangebietsgrenze. Der Bebauungsplan ist anzupassen und die Ortsrandeingrünung auf ein Minimum von 5 m Breite an der östlichen Plangebietsgrenze festzusetzen. Stützmauern sind in diesem Teilbereich nicht zulässig. Das Baufenster im WA 2 ist demnach geringfügig nach Westen zu verschieben, das Planungskonzept ist ggf. anzupassen. Die Festsetzung zur Ortsrandeingrünung beschränkt sich im bisherigen Planstand auf ein Pflanzgebot für Sträucher. Diese ist um eine Vorgabe zu einem Anteil an Baumpflanzungen zu ergänzen. Der erforderliche Grenzabstand für Baumpflanzungen gemäß Art. 48 Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) kann erst an mind. 5 m Breite der Ortsrandeingrünung erfolgen, da ein Mindestabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Flächen bei Baumpflanzungen mit mehr als 2 m Wuchshöhe einzuhalten ist. Die Festsetzungen von Eingrünungsmaßnahmen sind von den Eigentümern der Grundstücke einzuhalten und durchzuführen. Die Sicherstellung der Ortsrandeingrünung ist aus rechtlicher Sicht daher gewährleistet. Eine öffentliche Widmung dieser Flächen nur zu Sicherung der Umsetzung, ist nicht vorgesehen, zumal die Monitoringmaßnahmen die Umsetzungskontrolle der Ortsrandeingrünung umfassen.

Zu 4.:

Siehe hierzu Sachvortrag zur Stellungnahme zum Flächennutzungsplan.

Zu 5.:

Siehe hierzu Sachvortrag zur Stellungnahme zum Flächennutzungsplan.

Zum Umweltmonitoring:

Siehe hierzu Sachvortrag zur Stellungnahme zum Flächennutzungsplan.

Beschluss:

Zu 1.:

Dem Einwand wird gefolgt. Die Kategorisierung der Schutzgüter wird bezüglich der im Vorfeld beseitigten Lebensraumstrukturen entsprechend angepasst. Der Kompensationsfaktor und somit die erforderliche Ausgleichsfläche wird entsprechend geändert. Die noch vorhandene Buche im südöstlichen Randbereich des Plangebiets wird im Hinblick auf das Vermeidungsgebot und aufgrund des prägenden Charakters zum Erhalt festgesetzt.

Zu 2.:

Der Empfehlung wird gefolgt. Die Lage und Beschreibung der Ökokontofläche für die Bereitstellung des erforderlichen Ausgleichs wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Zu 3.:

Dem Einwand wird teilweise gefolgt. Die Ortsrandeingrünung wird verbreitert, verbleibt aber als private Eingrünungsmaßnahme.

Zu 4.:

Den Einwendungen wird gefolgt. Die Planunterlagen werden gemäß Sachvortrag angepasst. Ein Fachbeitrag Artenschutz wird ausgearbeitet und den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Zu 5.:

Dem Einwand wird gefolgt. Der Umweltbericht wird im nächsten Verfahrensschritt als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Zum Umweltmonitoring:

Dem Einwand wird gefolgt. Die Angaben zum Umweltmonitoring werden im Umweltbericht aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 15:0

11.1.8 Kreisbrandinspektion Dachau, Schreiben vom 12.12.2016

Sachverhalt:

Als zentrale Stelle zur Wahrung der Belange des Brandschutzes für die Feuerwehren im Landkreis Dachau nehmen wir aufgrund der Anfrage zu dem o.g. Thema aus Sicht der Feuerwehr wie folgt Stellung:

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.

Für den Bereich des Wohngebietes müssen, lt. DVGW Arbeitsblatt W 405, über 2 Stunden, 48 m³ (800 l/min) zur Verfügung gestellt werden.

Flächen der Feuerwehr

Bei den Flächen des Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ unter allen Umständen eingehalten wird. Dies gilt auch für die Zufahrt zum Wohngebiet.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 17

Sitzung des Gemeinderates vom 30.01.2017

Öffentlicher Teil

Hierzu ist es aber erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

Sollte auf den Gebäuden eine Photovoltaikanlage geplant werden, ist sicherzustellen, dass die Feuerwehr in dem Bereich der PV-Anlage eine mögliche Aufstellfläche für die Feuerwehrdreileiter DLk 23 – 12 bekommt. Auch hierfür ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr DIN 14090“ anzusetzen. Sollte die Anlage bzw. der Dachstuhl in Brand geraten, muss die Feuerwehr zur Brandbekämpfung über Drehleitern auf bzw. an das Dach gelangen können. Ferner sollte nach Möglichkeit auch, nach Stand der Technik, ein Trennlastschalter (Trennlastschalter am Übergang zum Modulfeld, SOL30-SAFETY) so eingebaut und gekennzeichnet werden, dass dieser von der Feuerwehr leicht erkenn- bzw. erreichbar ist.

Dieses Schreiben beantwortet nur Ihre Fragen; allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes sowie baurechtliche Aspekte wurden NICHT betrachtet.

Das Schreiben wurde in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Sulzemoos und der Kreisbrandinspektion Dachau erstellt.

Beschluss:

Die Kapazität der Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft und ggf. ertüchtigt. Die Hinweise des Bebauungsplanes werden entsprechend ergänzt. Nach Aussage des Vorhabenträgers (E-Mail Herr Kolanowitsch vom 23.01.2017). Die Einhaltung der einschlägigen Richtlinien obliegt dem Vorhabensträger. Der Hinweis wird deshalb zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 15:0

11.1.9 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck, Schreiben vom 08.11.2016

Sachverhalt:

Mit den vorliegenden Änderungen des FNP „Östlich der Lindenstraße“ sind wir grundsätzlich einverstanden.

Da an das Baugebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, schlagen wir vor, folgenden Hinweis etwa in der textlichen Festsetzung aufzunehmen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden:

„Von den landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr abends und an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.“

Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Dem Einwand wird gefolgt. Der Hinweis unter B 12 wird entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: 15:0

11.1.1 Bayernwerk AG, Netzcenter Unterschleißheim, Schreiben vom 09.11.2016

0

Sachverhalt:

Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 18

Sitzung des Gemeinderates vom 30.01.2017

Öffentlicher Teil

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

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination 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 AG 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 der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich des im Betreff genannten Verfahrens **keine** Hochspannungs- (110-kV) und Fernmeldeanlagen der Bayernwerk AG (ehemals E.ON Netz GmbH) vorhanden sind.

Nachdem eventuell Anlagen anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sein können, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

Alle Bauleitplanverfahren, Bauanträge usw., welche bisher an die E.ON Netz GmbH gestellt wurden, sollen aufgrund der Integration in die Bayernwerk AG ab dem 1. Juli 2014 noch an das für die jeweilige Region zuständige Netzcenter, in diesem Fall, das

Netzcenter Unterschleißheim, Lise-Meitner-Str. 2, 85716 Unterschleißheim

gesendet werden.

Wie bitten Sie, die E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg, Luitpoldstr. 51, 96052 Bamberg, ersatzlos aus Ihrem Verteiler zu streichen.

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 sind in der weiteren Planung durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. Diese betreffen die Ausführungsplanung. Der Bebauungsplan steht der Berücksichtigung nicht im Wege. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 15:0

11.1.1 Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach, Schreiben vom 08.12.2016

1

Sachverhalt:

Gegen die oben genannten Bauleitplanungen hat der Zweckverband weder Anregungen, noch Bedenken.

Der überplante Bereich weist für die Bebauung dann insgesamt 5 Gebäude unterschiedlicher Größe aus. Das derzeitige Bestandsgebäude (Praxis- und Wohngebäude) wird mit einer Hausanschlussleitung versorgt. Diese ist für die vorgesehene Bebauung mit mehr zur Versorgung geeignet, da sie von der Dimension her zu klein ist. Der Zweckverband plant daher zu gegebener Zeit von der Lindenstraße aus eine DN 80 Leitung im Privatweg bis zum Wendepplatz zu verlegen. Dort wird auch ein Unterflurhydrant eingebaut. Von dieser Leitung aus können die Gebäude dann die PE-Hausanschlussleitungen an das Trinkwassernetz angeschlossen werden. Der Zweckverband übernimmt die Kosten bis zur Grundstücksgrenze. Ab der Grundstücksgrenze hat die Kosten der Bauherr zu übernehmen.

Zur Planung und Koordinierung unserer Arbeiten bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren. Ebenso bitten wir um Einladung zu (Bau) Besprechungen und um Mitteilung aller sonstiger Informationen, welche für uns zur Verwirklichung dieses Projektes von Belang sein können.

Beschluss:

Der Punkt 4.3 der Begründung wird entsprechend angepasst. Die Dimensionierung der bestehenden Hausanschlussleitungen ist für die Bebauung unzureichend und muss in ausreichender Dimensionierung zur Erschließung des Baugebietes hergestellt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planänderungen werden entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 15:0

11.1.1 Grundstückseigentümer, Stellungnahmen vom 02.12.2016, 21.01.2017 und 23.01.2017

2

Sachverhalt:

Stellungnahme vom 02.12.2016:

Vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf.

Nach genauerer Durchsicht gibt es dazu von meiner Seite folgende Anmerkungen:

- ad A 3.3:

Mit Herrn Suppmair und den Beteiligten besprochen und vereinbart war, dass man die zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit 0,6 in Bezug setzt zur gesamten im Bebauungsplan definierten Fläche (nach meiner Berechnung 6317,96 m²). Im vorliegenden Text wird aber Bezug genommen auf die höchstzulässige Grundfläche gemäß A 3.1, die sich aber wiederum auf die zulässige Grundfläche der ausgewiesenen Teilnutzungsgebiete bezieht. Ein irgendwie gearteter Bezug der "Gesamt-GRZ" auf eine bestimmte Fläche liegt darüber hinaus nicht vor. Im einfachsten Fall führt das zu sehr problematischen Mißverständnissen mit den späteren Bauanträgen, im Regelfall aber zur fehlenden Umsetzbarkeit des Bauvorhabens. Der Regelfall wäre nämlich, dass sich die jeweilige "Gesamt-GRZ" auf das jeweilige ausgewiesene Teilnutzungsgebiet der Planungsschablone bezieht. Konkret hieße das für WA 1: Zulässige Grundfläche nach A 3.1 360 m², zulässige Grundfläche nach A 3.2 486 m², zulässige Grundfläche nach A 3.3 1.090,276 m². In meiner Planung vorhandene Grundfläche nach A 3.1 359,06 m² (sehr knapp), vorhandene Grundfläche nach A 3.2 387,06 m², vorhandene Grundfläche nach A 3.3 1.396,130 m². Planung nicht umsetzbar. Konkret hieße das für WA 2: Zulässige Grundfläche nach A 3.1 420 m², zulässige Grundfläche nach A 3.2 525 m², zulässige Grundfläche nach A 3.3 990,726 m². In meiner Planung vorhandene Grundfläche nach A 3.1 280,47 m², vorhandene Grundfläche nach A 3.2 436,790 m², vorhandene Grundfläche nach A 3.3 781,71 m². Planung umsetzbar. WA 3 ist völlig unproblematisch. Warum man überhaupt das Planungsgebiet in Bereiche unterschiedlicher Nutzung aufteilt, ist mir bis heute nicht nachvollziehbar, es führt nur zu Mißverständnissen, die bebaubaren Flächen sind ja eh mit Baugrenzen definiert und können entsprechende Nutzungsschablonen erhalten, unabhängig vom beplanten Gebiet.

- ad A 3.6:

Mit Herrn Suppmair besprochen und vereinbart war eine zulässige Gebäudehöhe von OKFFB EG (Oberkante fertiger Fußboden EG) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut und nicht wie beschrieben der Rohfußboden im Erdgeschoss. Meine Planung ist darauf abgestimmt und wäre zumindest für das Wohnhaus von Herrn Suppmair so nicht umsetzbar.

- ad A 3.7:

Die dort beschriebene "Geländeoberkante" ist mißverständlich und führt zu Diskussionsbedarf. Ich schlage wie besprochen vor, die geplante Geländeoberkante als Meßpunkt zu definieren, weil sie dem später gewünschten Ergebnis am besten entspricht.

- ad A 4.2:

In meiner Planung ist seit jeher ein Lichtgraben um die nördliche und östliche Gebäudeseite des Wohnhauses von Herrn Suppmair eingeplant. Dafür werden aber mindestens 50 % des Gebäudeumfangs benötigt und nicht wie beschrieben 35%, die Planung ist so nicht umsetzbar, die Festsetzung willkürlich.

- ad A 5.2:

Ich gehe davon aus, dass unter Dachaufbauten unselbständige Bauteile auf Dächern gemeint sind, die am Mehrfamilienhaus von mir geplanten Standgiebel mit geringerer Dachneigung des Satteldaches aber nicht gemeint sind, diese betragen in Teilen mehr als 1/3 der gesamten Trauflinie.

- ad A 7.7:

Wie bereits mit Herrn Suppmair besprochen bestehen an der Nordgrenze des Planungsgebietes sehr unübersichtliche und in Teilen beträchtliche Höhenunterschiede von 497,54 - 499,74 m ü.NN. Darüber hinaus besteht bereits eine Stützmauer im Nordosten mit beträchtlicher Länge. Damit die Zufahrten zu den Garagen und die Eingänge sauber mit übersichtlichen Steigungen überhaupt in Einklang und umgesetzt werden können ist ein Wegfall der Anforderung im Bebauungsplan notwendig, ggf. kann man auch die Höhe der notwendigen Stützmauern auf 0,600 m begrenzen.

- ad B 3:

Warum man bestehende Grundstücksgrenzen aufheben muss, verstehe ich nicht.

- ad B 7 und Plandarstellung:

Auf Ihren Wunsch hin, hat Herr Suppmair den Lageplan am 20.10.2016 geändert und Ihnen zukommen lassen. Diese Änderungen sind aber in Teilen nicht in den Bebauungsplan eingeflossen. Das betrifft den nun nicht mehr vorgesehenen Abbruch des Gebäudes an der Südgrenze des Planungsgebietes, sowie die geänderte Größe und Lage der Garage für das Dopphaus in der Mitte des Planungsgebietes (6 x 8 m, Ostgrenze bleibt gleich). Für die genannten Punkte bitte ich um Rückmeldung und Änderung im Bebauungsplan.

Wie bereits mit Herrn Suppmair besprochen müsste zur zweiten Auslegung noch das Einfamilienhaus im Südosten in den Bebauungsplan aufgenommen werden, ich bitte um Veranlassung.

Noch vakant ist das Thema Feuerwehruzufahrt (siehe A 10), haben Sie dazu schon Neuigkeiten?

Stellungnahme vom 21.01.2017:

- ad A 3.3:

Warum man überhaupt das Planungsgebiet in Bereiche unterschiedlicher Nutzung aufteilt, wurde von Anfang an von mir gerügt und ist mir bis heute nicht nachvollziehbar, es führt nur zu Mißverständnissen, die bebaubaren Flächen sind ja eh mit Baugrenzen definiert und können entsprechende Nutzungsschablonen erhalten, unabhängig vom beplanten Gebiet. Dass diese Mißverständnisse nun tatsächlich auftreten, zeigen die Stellungnahmen des Landratsamtes Dachau Fachbereich Bauordnung und Rechtliche Belange: *"Insbesondere für das WA 1 sollte geprüft werden, ob die GRZ von 0,6 dann noch eingehalten werden kann"*.

Mit Herrn Suppmair und den Beteiligten besprochen und vereinbart war, dass man die zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit 0,6 in Bezug setzt zur gesamten im Bebauungsplan definierten Fläche (nach meiner Berechnung 6317,96 m²). Im vorliegenden Text wird aber Bezug genommen auf die höchstzulässige Grundfläche gemäß A 3.1, die sich aber wiederum auf die zulässige Grundfläche der ausgewiesenen Teilnutzungsgebiete bezieht. Ein irgendwie gearteter Bezug der "Gesamt-GRZ" auf eine bestimmte Fläche liegt darüber hinaus nicht vor. Im einfachsten Fall führt das zu sehr problematischen Mißverständnissen mit den späteren Bauanträgen, im Regelfall aber zur fehlenden Umsetzbarkeit des Bauvorhabens. Der Regelfall wäre nämlich, dass sich die jeweilige "Gesamt-GRZ" auf das jeweilige ausgewiesene Teilnutzungsgebiet der Planungsschablone bezieht.

Konkret hieße das für WA 1: Zulässige Grundfläche nach A 3.1 360 m², zulässige Grundfläche nach A 3.2 486 m², zulässige Grundfläche nach A 3.3 1.090,276 m². In meiner Planung vorhandene Grundfläche nach A 3.1 359,06 m² (sehr knapp), vorhandene Grundfläche nach A 3.2 387,06 m², vorhandene Grundfläche nach A 3.3 1.396,130 m². Planung nicht umsetzbar.

Konkret hieße das für WA 2: Zulässige Grundfläche nach A 3.1 420 m², zulässige Grundfläche nach A 3.2 525 m², zulässige Grundfläche nach A 3.3 990,726 m². In meiner Planung vorhandene Grundfläche nach A 3.1 280,47 m², vorhandene Grundfläche nach A 3.2 436,790 m², vorhandene Grundfläche nach A 3.3 781,71 m². Planung umsetzbar.

WA 3 ist völlig unproblematisch.

- ad A 3.6:

Mit Herrn Suppmair besprochen und vereinbart war eine zulässige Gebäudehöhe von OKFFB EG (Oberkante fertiger Fußboden EG) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut und nicht wie beschrieben der Rohfußboden im Erdgeschoss. Meine Planung ist darauf abgestimmt und wäre zumindest für das Wohnhaus von Herrn Suppmair so nicht umsetzbar. Die Firsthöhe in Bezug auf den Fertigfußboden beträgt hier 7,009 m, die Traufhöhe 6,309 m. Die Fußbodenaufbauten im EG betragen für alle Gebäude regelmäßig ca. 15 cm.

- ad A 3.7:

Die dort beschriebene "Geländeoberkante" ist mißverständlich und führt zu Diskussionsbedarf. Ich schlage wie besprochen vor, die geplante Geländeoberkante als Meßpunkt zu definieren, weil sie dem später gewünschten Ergebnis am besten entspricht.

- ad A 4.2 und Stellungnahme LRA Dachau, Rechtliche Belange vom 16.12.2016:

In meiner Planung ist seit jeher ein Lichtgraben um die nördliche und östliche Gebäudeseite des Wohnhauses von Herrn Suppmair eingeplant. Dafür werden aber mindestens 50 % des Gebäudeumfangs benötigt und nicht wie beschrieben 35%, die Planung ist so nicht umsetzbar, die Festsetzung willkürlich. Eine Änderung bezüglich des Wohnhauses ist von Herrn Suppmair nicht gewünscht, bezüglich der Doppelhäuser reicht mit 35% des Gebäudeumfangs aus.

- ad A 5.2:

Ich gehe davon aus, dass unter Dachaufbauten unselbständige Bauteile auf Dächern gemeint sind, die am Mehrfamilienhaus von mir geplanten Standgiebel mit geringerer Dachneigung des Satteldaches aber nicht gemeint sind, diese betragen in Teilen mehr als 1/3 der gesamten Trauflinie.

- ad A 7.7:

Wie bereits mit Herrn Suppmair besprochen bestehen an der Nordgrenze des Planungsgebietes sehr unübersichtliche und in Teilen beträchtliche Höhenunterschiede von 497,54 - 499,74 m ü.NN. Darüber hinaus besteht bereits eine Stützmauer im Nordosten mit beträchtlicher Länge. Damit die Zufahrten zu den Garagen und die Eingänge sauber mit übersichtlichen Steigungen überhaupt in Einklang und umgesetzt werden können ist ein Wegfall der Anforderung im Bebauungsplan notwendig, ggf. kann man auch die Höhe der notwendigen Stützmauern auf 0,600 m begrenzen.

- ad B 3:

Warum man bestehende Grundstücksgrenzen aufheben muss, verstehe ich nicht.

- ad B 7 und Plandarstellung:

Auf Ihren Wunsch hin, hat Herr Suppmair den Lageplan am 20.10.2016 geändert und Ihnen zukommen lassen. Diese Änderungen sind aber in Teilen nicht in den Bebauungsplan eingeflossen. Das betrifft den nun nicht mehr vorgesehenen Abbruch des Gebäudes an der Südgrenze des Planungsgebietes, sowie die geänderte Größe und Lage der Garage für das Dopphaus in der Mitte des Planungsgebietes (6 x 8 m, Ostgrenze bleibt gleich).

- ad zusätzliches Wohnhaus im Südosten:

Wie bereits am 28.07.2016 besprochen und in meiner Mail vom 12.12.2016 an Frau Keller-Theuermann im Anhang noch einmal erinnert, müsste zur zweiten Auslegung noch das Einfamilienhaus im Südosten in den Bebauungsplan aufgenommen werden, ich bitte um Veranlassung.

- ad Stellungnahme LRA Dachau, Fachbereich Planerische Belange vom 14.11.2016:

Eine Festlegung der maximal zulässigen Wandhöhe ist aus meiner Sicht nicht notwendig, mit der Festlegung von maximaler Firsthöhe und maximaler Dachneigung ist bei gegebener Hausbreite die

Wandhöhe genau festgelegt. Darüber hinaus wird meine Genehmigungsplanung die genaue Angabe der Wandhöhen in Bezug auf das Bestandsgelände und das geplante Gelände zusammen mit den sich daraus ergebenden Abstandsflächen enthalten, sodass eine Prüfung im Bauablauf zu jeder Zeit möglich ist. Eine Verschiebung des Wohnhauses im Nordosten und im Südosten zur Verbreiterung der Ortsrandeingrünung ist für Herrn Suppmair weder denkbar, noch gewünscht. Darüber hinaus findet sich im Bestand im weiteren Umgriff des Planungsgebietes keine einzige Ortsrandeingrünung.

- ad Stellungnahme LRA Dachau, Rechtliche Belange vom 16.12.2016:

Lichthöfe siehe oben. Der Stellplatzbedarf und die geplanten Stellplätze wurden von mir bereits in vorigen Mails dargestellt. Hier noch einmal die Ermittlung auf der Grundlage der im Anhang befindlichen Stellplatzverordnung der Gemeinde Sulzemoos, mit der Bitte um Prüfung, ob dies die aktuelle Version darstellt, eine andere stand mir bisher nicht zur Verfügung, die Stellplatzverordnung sieht keine Besucherstellplätze für die geplante Nutzung vor:

Stellplatzbedarf:

Mehrfamilienhaus 8 Wohnungen á 2 Stellplätze: 16 Stellplätze

Wohnhaus Suppmair mit Einliegerwohnung: 4 Stellplätze

6 Wohnhäuser < 156 m² Nettowohnfläche (der Begriff ist nicht definiert) á 2 Stellplätze: 12 Stellplätze

Bedarf Gesamt: 32 Stellplätze

Nachgewiesene Stellplätze:

Stellplätze in Garagen: 27 Stellplätze

Freie Stellplätze: 8 Stellplätze + 2 zusätzliche Stellplätze im Südosten neben den bereits geplanten (siehe Lageplan im Anhang).

Nachgewiesen Gesamt: 37 Stellplätze

Ein Spielplatz wird östlich des Mehrfamilienhauses mit einer Größe von ca. 100 m² Gesamtfläche vorgesehen (siehe Lageplan im Anhang).

- ad Stellungnahme LRA Dachau, Untere Naturschutzbehörde vom 30.11.2016:

Es gibt aktuell keinen Planstand für den Restbestand der Bäume. Die noch bestehenden Bäume sind für die geplante Maßnahme nicht hinderlich. Ortsrand siehe oben. Nachdem Herr Suppmair bereits den kompletten Entwurf zu den geplanten Anlagen zur Verfügung gestellt hat, und der Planungsverband damit keine Arbeit hatte, darüber hinaus bis dato auch nur ein Besprechungstermin stattgefunden hat, würde ich vorschlagen, dass der tatsächliche Planungsaufwand erst einmal nachgewiesen wird, bevor von einem planerischen Mehraufwand gesprochen wird.

- ad Stellungnahme LRA Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft vom 11.11.2016:

Auf Anraten und nach Maßgabe von Herrn Goetz wurde bereits ein Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge eingeplant, Herr Goetz bitte ich hier um Abstimmung seiner Planung mit den zuständigen Beteiligten.

Stellungnahme vom 23.01.2017:

Vorbehaltlich der Prüfung, Abstimmung und Umsetzung seiner Planung zum Bebauungsplan durch Herrn Goetz habe ich heute ein sehr konstruktives Gespräch mit Herrn Kreisbrandrat Bründler vom Landratsamt Dachau geführt, dessen Inhalt ich wie folgt wieder gebe:

1. Sämtliche geplanten Gebäude sind entweder der Gebäudeklasse 1/2 (Doppel- und Einfamilienhäuser) oder der Gebäudeklasse 3 (Mehrfamilienhaus) zuzuordnen.
2. Die Herrn Bründler zur Verfügung stehenden Tragleitern reichen bis zu einer maximalen Anleithöhe von 8 m.
3. Die maximale Brüstungshöhe des zweiten Rettungsweges für das Anleiten beträgt in meiner Planung 7,5 m.
4. Aus Sicht von Herrn Bründler steht unter diesen Voraussetzungen der späteren Umsetzung der Planung zum Bebauungsplan nichts im Wege.

5. Die Voraussetzungen für Löscharbeiten für Dächer mit Photovoltaiknutzung bedürfen der näheren Prüfung, sind aber für eine Umsetzung der Planung nicht hinderlich, sämtliche Dächer in meiner Planung sind mit Photovoltaik belegt.

Darüber hinaus wird Herr Suppmair durch eine entsprechende Beschilderung bezüglich der Aufstellflächen für die Feuerwehr dafür Sorge tragen, dass ein Parken in nicht gekennzeichneten Flächen unterbleibt und eine Zuwiderhandlung bei Bedarf entsprechend geahndet werden kann.

Auf Anraten und nach Maßgabe von Herrn Götz habe ich in meiner Planung einen einseitigen Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge vorgesehen, eine Zufahrt der Müllfahrzeuge zum vorgesehenen Wendehammer zur Abholung der Mülltonnen ist ausdrücklich von Herrn Suppmair gewünscht. Ich bitte um Sicherstellung, dass solches durch die Planung von Herrn Götz später auch umsetzbar ist und bitte vorab um eine entsprechende Bestätigung.

Schreiben vom 27.01.2017

Nach Rücksprache mit Herrn Hainzinger haben wir den Lageplan überarbeitet, um die Stellplatzsatzung der Gemeinde Sulzemoos einzuhalten. Wir haben fast überall die benötigten Abstandsflächen von 5 Meter eingehalten. Dafür mussten wir den Geltungsbereich mit öffentlicher Widmung an manchen Stellen kürzen. Nur im Vorbereich des Mehrfamilienhauses schaffen wir keine 5 Meter. Dort kommen wir auf 3 Meter, indem wir auf zwei Garagen verzichten und die 6 Garagen nach Osten schieben. Ein weiteres Verschieben nach Osten zum Mehrfamilienhaus würde das EG deutlich beschatten und wir könnten auf dieser Seite keine Fenster verbauen. Alternativ würden wir auf alle 6 Garagen verzichten und daraus Stellplätze machen. Mir wäre als Vermieter aber sehr daran gelegen, wenn ich Garagen zur Verfügung stellen könnte.

Anbei der neue Lageplan und die Berechnung der benötigten Stellplätze.

Gebäude	Lage	benötigte Stellplätze	Bemerkung
EFH	Nordost	3	Baubeginn; 2017
EFH	Südost	2	Baubeginn offen
EFH	Südwest	2	Baubeginn offen
MFH	Nordwest	16	Baubeginn 2017; noch unklar, wieviel Wohneinheiten
(Berechnung mit max. Wert)			
DHH	Süden	4	Baubeginn 2018
DHH	Mitte	4	Baubeginn 2018
Gesamtbedarf lt. Stellplatzsatzung		31	
vorhanden lt. aktualisierten Plan		25	Garagen
		10	Stellplätze
vorhandene Stellplätze Gesamt		35	

Abwägung:

Zu Festsetzung 3.3:

Die Gesamt GRZ von 0,6 ist auf das gesamte Plangebiet bezogen. Zur Klarstellung muss hierzu noch eine Festsetzung ergänzt werden. Die Unterteilung des Plangebiets in Bereiche unterschiedlicher Nutzung ist aufgrund variierender Festsetzungen bezüglich der zulässigen Grundfläche der Hauptgebäudenutzung, der Geschossigkeit, der Gebäudehöhe sowie der Anzahl der Wohneinheiten in den verschiedenen Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 erforderlich. Eine Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung mit unterschiedlichen Festsetzungen ist mittels Baugrenzen nicht möglich. Eine reibungslose spätere Abwicklung des Bauvorhabens kann durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München weder - wie gefordert - ermöglicht, gesichert oder garantiert werden. Dies entspricht nicht den rechtlichen Möglichkeiten die das BauGB oder die Verbandssatzung des Planungsverbandes bieten. Die Abstimmung mit den genannten Fachbehörden obliegt auftrags- und abstimmungsgemäß beim Vorhabenträger und nicht beim Planungsverband, der in diesem Projekt ausschließlich eine beratende Funktion der Mitgliedskommune Gemeinde Sulzemoos übernimmt. Gleiches gilt für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze nach Stellplatzverordnung der Gemeinde Sulzemoos. Dies ist Aufgabe des Vorhabenträgers bzw. seines beauftragten Planers.

Zu Festsetzung 3.6:

Zur Festsetzung der Höhenentwicklung wurde gemäß Punkt 2.2.5. „Zulässige Gebäudehöhen, Geländehöhen“ des Protokolls vom 11.08.2016 zur 1. Projektbesprechung am 28.07.2016 vereinbart, dass die maximale „Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss“ in Metern über Normalnull festgesetzt wird. Diese ist bauseits leichter zu ermitteln. Die Steuerung der Höhenentwicklung dieser randlichen Lage ist ein zentrales Anliegen der Gemeinde und soll abschließend geregelt werden. Die Festsetzung der Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss stellt einen Maximalwert dar, die tatsächliche Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss kann auch niedriger liegen. Die festgesetzten Werte leiten sich aus den Vorgaben des Vorhabenträgers ab (Email vom 25.01.2017). Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden auf die festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen abgestimmt.

Zu Festsetzung 3.7:

Die Festsetzung wird konkretisiert um zwischen dem Schnittpunkt von höchstem geplanten Geländepunkt und Garagenaußenwand sowie dem höchsten Punkt der Dachhaut eine maximal zulässige Wandhöhe von 3 m festzusetzen.

Zu Festsetzung 4.2:

Die Länge des Lichthofes ist städtebaulich im Plangebiet als weniger erheblich einzuschätzen. Als Obergrenze wird 50 % erachtet, da ansonsten das Kellergeschoß zu einem Vollgeschoß gewandelt wird. Es wird empfohlen für das Einzelhaus im Nordosten an der Plangebietsgrenze den Oberwert von 50% zuzulassen und für die übrigen Gebäude auf 35 % zu beschränken um Höhenwirkung der Gebäude zu beschränken.

Zu Festsetzung 5.2:

Der Begriff Dachaufbauten bezieht sich auf untergeordnete und unselbstständige Bauteile auf Dächern. Dachgauben, Dachfenster, Zwerchgiebel, Widerkehre und Standgiebel sind davon betroffen. Die Festsetzung kann an dieser Stelle des Ortsteiles erweitert und klargestellt werden, dass v.g. konstruktive Elemente zulässig sind und in ihrer Breite mehr als 1/3 der Hausfassade überschreiten.

Zu Festsetzung 7.7:

Die Lage am Ortsrand stellt einen für das Landschaftsbild sehr sensiblen Bereich dar. Zur Bewahrung des sich entwickelten Landschaftsbilds soll der Geländeverlauf möglichst erhalten werden. Stützmauern sind daher auf ein geringstmögliches Maß zu reduzieren. Die bereits bestehende Stützmauer soll laut Aussage des Bauherren rückgebaut werden und als Abböschung ausgeprägt werden. Die Flächen der Ortsrandeingrünung kann nicht mit Stützmauern abgesichert werden, an den übrigen Grundstücksgrenzen außerhalb der Ortsrandeingrünung kann die Festsetzung gelockert werden um eine Stützmauer auf der Grundstücksgrenze zu zulassen. Die Höhe sollte auf max 1,0 m über der Geländeoberkante begrenzt werden.

Zu Hinweis 3:

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Aufhebung bestehender Grundstücksgrenze besteht nicht, dieses Planzeichen ist daher unter Hinweise aufgelistet und hat keine rechtliche Verbindlichkeit. Zur Klarstellung kann es entfernt werden.

Zu Einfamilienhaus Südost:

Die Festsetzung eines weiteren Baufensters im Süden des Plangebiets stellt eine dichtere Bebauung mit einer Schaffung zusätzlichen Wohnraums dar. Durch den neuen Bauraum werden die Standorte für die dort zu pflanzenden Bäume entlang der Ortsrandeingrünung beeinträchtigt. Eine Verschiebung dieser Pflanzstandorte ist notwendig. Die Gesamt GRZ von 0,6 für das gesamte Plangebiet ist weiterhin einzuhalten, da es sich um eine Obergrenze der BauNVO handelt. Dies könnte bei einer weiteren Verdichtung schwieriger werden. Das Baufenster ist in die Planzeichnung aufzunehmen und wird mit den gleichen Festsetzungen des südwestlichen Einzelhauses belegt.

Zu Feuerwehraufstellflächen, Flächen für die Abfallwirtschaft:

Die Prüfung, Abstimmung und Darstellung der Feuerwehrlflächen und ausreichender Zufahrtsbreiten obliegt dem Vorhabenträger. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München hat hierzu keinen Auftrag. Es wurde empfohlen die Abstimmung mit den Fachbehörden frühzeitig zu suchen. Es ist davon auszugehen, dass in der aktuellsten Planung des Vorhabenträgers die Belange ausreichend berücksichtigt sind (gemäß Email vom 23.01.2017). Diese sind in der Planzeichnung zu berücksichtigen, hierzu ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzupassen.

Zu Wandhöhen:

Die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe wird als städtebaulich in gegenständlichem Plangebiet als nicht erforderlich bewertet. Durch die Festsetzung von Dachform, maximaler Gebäudehöhe, Erdgeschoß-Rofussbodenhöhe und den Baufenstern ist die Höhenentwicklung bereits ausreichend definiert und begrenzt. Die Einhaltung der Abstandsflächen der BayBO wird angeordnet, der Nachweis obliegt dem Vorhabenträger.

Zu Ortsrandeingrünung:

Die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung ist erforderlich. Eine Mindestbreite von 5 m ist vertretbar, da bei einem Pflanzabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Flächen Baumpflanzungen noch möglich sind. Das Planungskonzept und die Planzeichnung ist entsprechend anzupassen.

Zu naturschutzfachlichen Forderungen:

Die Untere Naturschutzbehörde verlangt zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Belange die Ausarbeitung eines Fachbeitrages Artenschutz. Der Artenschutz ist der Abwägung der Gemeinde nicht zugänglich. Ein Fachbeitrag Artenschutz stellt den Eingriff dem Bestand gegenüber und ermittelt mögliche artenschutzfachliche Maßnahmen die das Eintreten von Verbotstatbeständen nach BNatSchG vermeiden. Die Ausarbeitung des Fachbeitrages Artenschutzes stellt einen planerischen Mehraufwand dar, der in gegenständlichem Schriftstück vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München angemeldet wurde.

Zu Spielplatz:

Die Aufnahme einer Fläche für einen Spielplatz im Lageplan (Planstand 25.01.2017) des Vorhabenträgers ist zu begrüßen.

Beschluss:

Zu Festsetzung 3.3:

Dem Einwand wird teilweise gemäß Sachvortrag gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Zu Festsetzung 3.6:

Dem Einwand wird teilweise gemäß Sachvortrag gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Zu Festsetzung 3.7:

Dem Einwand wird teilweise gemäß Sachvortrag gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Zu Festsetzung 4.2:

Dem Einwand wird teilweise gemäß Sachvortrag gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Zu Festsetzung 5.2:

Dem Einwand wird teilweise gemäß Sachvortrag gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Zu Festsetzung 7.7:

Dem Einwand wird teilweise gemäß Sachvortrag gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Zu Hinweis 3:

Dem Einwand wird gemäß Sachvortrag gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Zu Hinweis 7:

Dem Einwand wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Zu Einfamilienhaus Südost:

Dem Einwand wird gemäß Sachvortrag gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Zu Feuerwehraufstellflächen, Flächen für die Abfallwirtschaft:

Dem Einwand wird gemäß Sachvortrag gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 26

Sitzung des Gemeinderates vom 30.01.2017

Öffentlicher Teil

Zu Wandhöhen:

Dem Einwand wird gemäß Sachvortrag gefolgt. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Zu Ortsrandeingrünung:

Dem Einwand wird gemäß Sachvortrag gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Zu naturschutzfachlichen Forderungen:

Der Einwand wird gemäß Sachvortrag zurückgewiesen. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Zu naturschutzfachlichen Forderungen:

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Zum geänderten Lageplan:

Der Lageplan mit Planstand vom 26.01.2017 wird dem Entwurf des Bebauungsplanes „Östlich der Lindenstraße“ zugrunde gelegt. Soweit keine Fachgesetze entgegenstehen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend anzupassen.

Abstimmungsergebnis: 15:0


11.2 Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos beauftragt die Verwaltung, das Auslegungs- und Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 15:0


Gerhard Hainzinger
1. Bürgermeister


Csilla Keller-Theuermann
Schriftführer