



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 30.06.2014

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 Dr. Braun, Annegret Fried jun., Michael Heinzinger, Elfriede Huber, Wolfgang Ketterl, Siegfried Kneidl, Johannes Kraut, Josef Schlatterer, Matthias Schmid jun., Michael Schmid, Paul 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 vom 02.06.2014 wird ohne Einwand genehmigt.
	15 : 0

1 Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 318/8, Gemarkung Wiedenzhausen, Hartstr. 9

Sachverhalt:

Das Baugrundstück wurde mit der 21. Flächennutzungsplanänderung von Fläche für die Landwirtschaft in Dorfgebiet umgewandelt.

Die Antragstellerin plant die Errichtung eines E+I+D-Gebäudes mit einem 8°-Pulldach und einer Doppelgarage. Die Größe des Hauses ist mit 12,99 x 10,99 m geplant.

Die geplante Doppelgarage soll ein Flachdach erhalten, damit dieses zur Hälfte als Dachterrasse genutzt werden kann. Die andere Hälfte des Flachdaches soll begrünt werden.

Die Erschließung erfolgt über eine private Stichstraße entlang des Grundstückes Flst.-Nr. 318/7. Der Kanalanschluss wurde bereits von der Gemeinde Sulzemoos hergestellt.

Beschluss:

Dem Vorbescheidsantrag wird in der vorliegenden Form zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 15:0

2 Bauantrag zur Errichtung einer Dachgeschosswohnung auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 195, Gemarkung Wiedenzhausen, Feldstraße 3

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Ausbau des Dachgeschosses über der Garage auf seinem Anwesen Feldstr. 3. Es soll eine ca. 76 qm große Wohnung eingebaut werden.

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan.

Die Stellplätze werden gemäß Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 15:0

3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Wiedenzhausen "Am Ziegelberg"

Sachverhalt:

Das Grundstück Flst.-Nr. 469/10 im Baugebiet Wiedenzhausen „Am Ziegelberg“ wurde verkauft.

Die Zufahrt für das Grundstück ist laut Bebauungsplan über die Privatstraße Flst.-Nr. 469/17 an der Nordwestecke des Grundstückes festgesetzt.

Der neue Eigentümer plant die Errichtung der Garage an der Ostseite seines Grundstückes und möchte die Zufahrt daher an der Nordostecke errichten. Hierfür wird die notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Vom Ausbauzustand des Privatweges ist die Verlegung der Zufahrt kein Problem, da die Privatstraße nur mit einem Einzeiler eingefasst und asphaltiert wird (keine Herstellung von Zufahrten im herkömmlichen Sinn).

Beschluss:

Der beantragten Befreiung wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass der betroffene Nachbar auf Flst.-Nr. 469/11 seine schriftliche Zustimmung erteilt. Evtl. durch die Verschiebung der Zufahrt anfallende Kosten gehen zu Lasten der Bauwerber.

Abstimmungsergebnis: 15:0

4 1. Änderung des Bebauungsplanes Sulzemoos "Am Kohlstatt"

Sachverhalt:

Aufgrund von 2 Anträgen auf isolierte Befreiungen zur Errichtung einer Schall- und Sichtschutzmauer zur St 2054 auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 151/4 und 152/1 befasste sich der Gemeinderat in der Sitzung am 02.06.2014 mit den zulässigen Einfriedungen im Baugebiet Sulzemoos „Am Kohlstatt“.

Es wurde angedacht, die geltenden Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu ändern. Die Verwaltung wurde beauftragt, in der nächsten Sitzung einen Vorschlag zu unterbreiten.

Der Änderungsvorschlag zum Bebauungsplan liegt den Gemeinderäten nun in Kopie vor.

Nach eingehender Diskussion über die Änderung der einschlägigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihre Konsequenz für das Gemeindegebiet fasst der Gemeinderat folgende Beschlüsse:

Beschluss:

Einfriedungen, insbesondere entlang der Erschließungsstraße im Baugebiet dürfen mit einer Höhe von max. 1,25 m errichtet werden.

Abstimmungsergebnis: 15:0

Beschluss:

Parallel zur Staatsstraße St 2054 sind auch Wind- und Sichtschutzeinrichtungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Sie sind in Naturstein, Natursteinnachbildung oder als Gabionen mit Begrünung zu errichten.

Abstimmungsergebnis: 11:4

4.1 Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Sulzemoos „Am Kohlstatt“ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: 15:0

4.2 Auftragsvergabe

Beschluss:

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Gemeinderates vom 30.06.2014

Öffentlicher Teil

Der Auftrag für die Ausarbeitung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Sulzemoos „Am Kohlstatt“ wird an die Verwaltungsgemeinschaft Odelzhausen erteilt.

Abstimmungsergebnis: 15:0

4.3 Billigungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Verwaltungsgemeinschaft Odelzhausen in der Fassung vom 23.06.2014 mit den heute beschlossenen Änderungen.

Abstimmungsergebnis: 15:0

4.4 Einleiten des Verfahrens

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gemäß Baugesetzbuch einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 15:0

5 Bebauungsplan Einsbach "Am Sammerfeld Nord"

5.1 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 im Rahmen eines Erörterungstermins am 25.06.2014 statt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Autobahndirektion Südbayern
Staatliches Bauamt Freising
Bayerischer Bauernverband
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Vermessungsamt Dachau
Bund Naturschutz
Deutsche Telekom AG
Bayernwerk AG
Bayernwerk AG

Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken geäußert:

Regierung von Oberbayern
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Wasserwirtschaftsamt München

5.1.1 Landratsamt Dachau, Fachbereich Bauordnung, Schreiben vom 24.06.2014

Sachverhalt:

Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind:

- A. Die unter 6.2 angegebene öffentliche Straße ist weder ausgebaut noch in der dargestellten Breite vorhanden (vgl. hierzu BV120500). Hier ist zwingend ein abschließender Ausbau der Straße erforderlich.
- B. Die private Straßenverkehrsfläche nach 6.3 auf der Flur-Nr. 573/3 ist entweder öffentlich zu widmen oder es ist ein allgemeines Geh- und Fahrrecht zugunsten des Freistaates Bayern einzutragen. Dies ist Voraussetzung für die gesicherte Erschließung nach Art. 4 BayBO
- C. Die geplante Zufahrtssituation zum Grundstück 573/1 ist darzustellen.
- D. Die festgesetzte Höhenlage OK RFB EG ist u.E. mit 541,3 m NN zu hoch angesetzt, da laut Höhenlinienplan aus dem GIS eine natürliche Geländehöhe von 540 m NN vorhanden ist. Damit würde sich die tatsächliche Wandhöhe erheblich erhöhen.
- E. Die Wandhöhe mit 6,90 m erscheint uns zu überproportioniert für einen Ortsrand. Eine Wandhöhe von 6,30 m wäre maximal möglich, obwohl die Nachbarbebauung auf Flur-Nr. 577/3 nur eine Wandhöhe von rund 5,90 m aufweist.
- F. Es sind keine Vorgaben zur Dachform und -neigung gemacht, dies sollte aus unserer Sicht dringend ergänzt werden.
- G. Der Bebauungsplan erstreckt sich über den als Wohnbaufläche festgesetzten Bereich des FNP hinaus, daher ist u.E. erst eine Änderung des FNP erforderlich.
- H. Der Bebauungsplan ist städtebaulich nicht vertretbar und führt zudem zu einer ortsplanerischen Fehlentwicklung.
- I. Der Bebauungsplan soll an eine bestehende Ortsabrundungssatzung anschließen, somit wäre die Ortsrandsatzung „innerhalb“ des Ortes. Inwieweit dies rechtlich möglich ist bleibt der Stellungnahme des SG 40 vorbehalten.

Abwägung:

- A. Die öffentliche Straße ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgebaut; der Ausbau ist bereits seit Herbst 2013 abgeschlossen.
- B. Die private Straßenverkehrsfläche wird öffentlich gewidmet (Eigentümerweg).
- C. Für das Grundstück 573/1 bestehen 2 Zufahrtsmöglichkeiten, entweder direkt von Westen über die öffentliche Straße Am Sammerfeld und von Süden über die private Straßenverkehrsfläche. Die Wahl der Zufahrt soll dem Grundstückseigentümer überlassen werden und wird daher nicht im Bebauungsplan dargestellt.
- D. Zur Bestimmung der Höhenlage des Gebäudes wurde ein exaktes Höhenaufmaß durch das Ingenieurbüro Mayr durchgeführt. Die ermittelten Höhenlinien werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Darauf ist zu erkennen, dass die Straße am Sammerfeld in einem Gelände-einschnitt führt und die angrenzenden Grundstücke höher liegen. Auf dieser Grundlage wurde die Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden im Bebauungsplangebiet auf +541,30 m üNN festgesetzt. Dadurch ergibt sich ein Sockel von ca. 30 cm zum bestehenden Geländeverlauf, in Bezug zur Straße Am Sammerfeld liegt das Gebäude um ca. 1,0 bis 2,0 m höher. Bei einer veränderten Modellierung des Geländeverlaufs auf dem Grundstück könnte die Höhenlage reduziert werden. Dies erscheint jedoch aufgrund von abfließendem Oberflächenwasser auf dem Hanggrundstück problematisch. Außerdem ist zu beachten dass das Gelände nach Norden weiter ansteigt und die Gebäude daher zum Ortsrand hin niedriger wirken.
- E. Aus ortsplanerischer Sicht ist die Forderung nach einer Reduzierung der festgesetzten Wandhöhe nachvollziehbar, da diese auch für andere Bauvorhaben am Ortsrand als Bezugsfall herangezogen wird. Demgegenüber bietet die Wandhöhe von 6,90 m jedoch ein höheres Maß an Flexibilität für den Grundstückseigentümer und eine bessere Nutzbarkeit des Grundstücks. Da es Planungswille der Gemeinde ist, die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke möglichst wenig einzuschränken, ist die geforderte Reduzierung der Wandhöhe nicht zielführend.

- F. Der Einwand ist aus ortsplanerischer Sicht nachvollziehbar; eine entsprechende Festsetzung zu Dachform und Dachneigung beschränkt die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nur minimal, erhöht aber die städtebauliche Qualität des Baugebietes deutlich. Der Planungswille der Gemeinde ist es jedoch, die gestalterische Ausbildung im Detail bewusst den Grundstückseigentümern zu überlassen. Vor diesem Hintergrund sind die geforderten Festsetzungen nicht zielführend.
- G. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans deckt sich mit dem in der 15. Änderung des FNP dargestellten Flächen. Entlang der nördlichen Grenze ist im FNP eine Grünfläche dargestellt. Für diese wird im Bebauungsplan eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung) festgesetzt. Um dem Entwicklungsgebot nachzukommen, wird vorgeschlagen, den Bereich in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan als private Grünfläche darzustellen. Da die Grünfläche bei der Berechnung der GRZ jedoch nicht herangezogen werden kann, sondern nur das Bauland, wird die GRZ von 0,25 auf 0,30 erhöht.
- H. Der Bebauungsplans ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan inkl. der 15. Änderung i.d.F. vom 27.06.2011 entwickelt, die mit Bescheid des Landratsamtes Dachau vom 18.07.2011 genehmigt wurde. Dieser stellt die entsprechenden Flächen als Wohnbauland dar. Die Aufstellung eines Bebauungsplans für eine im Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungsfläche entspricht dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ebenso wird die im FNP dargestellte Grünfläche durch eine Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot umgesetzt.
- I. Bei der südlich angrenzenden Ortsabrundungssatzung handelt es sich um eine Satzung nach §34 Abs.4 Nr.1 und Nr.3 BauGB. Diese legt die Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile fest und kann auch einzelne Außenbereichsflächen einbeziehen, wenn diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Durch die Satzung werden die Flächen dem Innenbereich zugeordnet. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach §34 BauGB und den in der Satzung zusätzlich getroffenen Festsetzungen. Eine Satzung nach §34 Abs.4 BauGB trifft jedoch keine Aussagen über die Zulässigkeit von Vorhaben in den angrenzenden Außenbereichsflächen und schränkt nicht die Planungshoheit der Gemeinde für diese Flächen ein.

Beschluss:

Die Einwendungen A, C, D, E, F, H, I werden entsprechend Sachvortrag zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 15:0

Beschluss:

Der Einwendung B wird entsprechend Sachvortrag nachgekommen und die Straße öffentlich gewidmet. Die Planung wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis: 15:0

Beschluss:

Der Einwendung G wird entsprechend Sachvortrag nachgekommen und am nördlichen Grundstücksrand eine private Grünfläche festgesetzt. Um die Nutzbarkeit der Grundstücke dadurch nicht zu reduzieren, wird die GRZ auf 0,30 erhöht. Die Planung wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis: 15:0

Sachverhalt:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau-und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht berührt.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Abstimmungsergebnis: 15:0

5.2 Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß Baugesetzbuch durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 15:0

Gerhard Hainzinger
1. Bürgermeister

Keller-Theuermann, Csilla
Schriftführer