

Gemeinde Sulzemoos



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 08.09.2014

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 14 anwesend. Hainzinger, Gerhard Kneidl, Johannes Schmid, Paul Fried jun., Michael Heinzinger, Elfriede Huber, Wolfgang Ketterl, Siegfried Kraut, Josef Schlatterer, Matthias Schmid jun., Michael Stumpferl, Johann Wallner, Andreas Winter, Markus Wohlmüt, Richard
Es fehlen entschuldigt	Dr. Braun, Annegret
	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 21.07.2014 wird ohne Einwand genehmigt. 14 : 0

Bürgermeister Hainzinger fragt den Gemeinderat, ob die Tagesordnung um einen Punkt (Bauantrag Hauptstr. 11 in Sulzemoos) erweitert werden kann.

Der Gemeinderat stimmt zu.

14 : 0

1 Zuschussantrag Skiclub Sulzemoos e. V. für das Jahr 2014

Sachverhalt:

Den Gemeinderäten liegt der Zuschussantrag vom 18.07.2014 vor. Bürgermeister Hainzinger teilt mit, dass in den letzten beiden Jahren jeweils ein Zuschuss in Höhe von 300,00 € gewährt wurde.

Beschluss:

Dem Skiclub Sulzemoos e. V. wird für das Jahr 2014 ein Zuschuss in Höhe von 300,00 € gewährt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

2 Bauantrag zum Neubau eines 3-Familienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 45, Gemarkung Sulzemoos, Hauptstr. 11

Sachverhalt:

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

Das beantragte Dreifamilienhaus wird als Ersatz für das bestehende Gebäude errichtet.

5 der erforderlichen 6 Stellplätze werden gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen. Der 6. Stellplatz wird im Vorgartenbereich, jedoch im Bereich der 6 m-Zufahrt errichtet. Die Lage dieses Stellplatzes ist laut Aussage des Bauherren so erforderlich, da dieser als Behindertenstellplatz ausgebildet wird.

Die für den Gehweganbau notwendige Grundabtretungserklärung liegt schriftlich vor.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Die Abweichung von den Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung für den Behindertenparkplatz im Vorgartenbereich wird erteilt. Es ist sicherzustellen, dass der Behindertenparkplatz eine ausreichende Länge hat und der Gehweg bei Nutzung des Parkplatzes in voller Breite frei bleibt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3 Bauantrag zum Wiederaufbau einer Außentreppe und Erhöhung der bestehenden Schlossmauer auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1, Gemarkung Sulzemoos, Kirchstr. 9

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat bereits eine Außentreppe an der Südwestecke seines Grundstückes, angrenzend an den Friedhof wieder aufgebaut. Im gleichen Bereich wurde die bestehende Schlossmauer von 2,00 m auf 2,50 m erhöht.

Beschluss:

Dem Bauantrag hierfür wird nachträglich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

4 Anfrage zur Bebauung der Grundstücke Flst.-Nrn. 105/1 und 105/2, Gemarkung Einsbach, Römerstr. 15 und 17

Sachverhalt:

Vom einem Architekturbüro aus München liegt eine Anfrage zur Bebauung der Grundstücke Römerstr. 15 und 17 in Einsbach vor.

Es ist eine Bebauung mit 4 Doppelhäusern und 2 Einfamilienhäusern, 10 Einzelgaragen, 4 Einzelcarports und 10 offene Stellplätze geplant.

Die Doppelhaushälften sind mit Grundstücksgrößen zwischen 186 qm bis 377 qm geplant, die Einfamilienhaus-Grundstücke sollen 380 qm und 470 qm groß werden.

Beschluss:

Die Anfrage wird in der vorliegenden Form abgelehnt, da die Baudichte zu groß erscheint. Die Gemeinde erklärt zur zukünftigen Bebauung Gesprächsbereitschaft. Sollte an der angefragten Bebauung festgehalten werden, wird eine Veränderungssperre erlassen und ein Bebauungsplan aufgestellt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5 1. Änderung des Bebauungsplanes Sulzemoos "Am Kohlstatt"

5.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung

Sachverhalt:

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

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

Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken geäußert:

Regierung von Oberbayern
Regionaler Planungsverband München
Staatliches Bauamt Freising
Wasserwirtschaftsamt München
DB Energie GmbH
Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach

5.1.1 Landratsamt Dachau, Fachbereich Planerische Belange, Schreiben vom 21.08.2014

Sachverhalt:

Wenn hier schon extra für die Errichtung von Schutzmauern, die Sicht-, Wind-, aber wohl auch Schallschutz herbeiführen sollen, der Bebauungsplan geändert wird, so sollten jedoch in dem Zusammenhang alle Dinge festgeschrieben werden, die einer Regelung bedürfen:

Für die Mauer sollte ein eigener Bauraum ausgewiesen werden, der sich dann in einer Linie über alle Grundstücke fortsetzen sollte. Nur mit dieser Durchgängigkeit der Mauer kann sichergestellt werden, dass diese auch schalldämmend wirkt.

Auch der Abstand zum öffentlichen Grund sollte festgelegt werden, je nachdem, ob man noch Arbeitsräume / Pflanzbereiche zwischen der Grundstücksgrenze zur St 2054 und der Mauer freihalten möchte oder nicht.

Ohne Bauraum wird diesen Abstand u. U. jeder Grundstückseigentümer individuell festsetzen.

Auch der Bezugspunkt für die max. Höhe der Mauer sollte eindeutig definiert werden.

Die Behauptung, dass durch Gabionen keine zusätzliche Versiegelung ausgelöst wird, ist nicht korrekt.

Beschluss:

Ein eigener Bauraum für die Mauern festzusetzen, ist nicht erforderlich, wenn die Festsetzung dahingehend präzisiert wird, dass diese mit der Vorderkante an die Grundstücksgrenze zu setzen sind. Die Höhe der Mauern wird ab bestehender Gelände-Oberkante festgeschrieben.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5.1.2 Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 13.08.2014

Sachverhalt:

Die Wind- und Sichtschutzeinrichtungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m sollen straßenseitig (Westseite) mit heimischen, standortgerechten Sträuchern eingegrünt werden, um die Mauer in das Ortsrand- und Landschaftsbild zu integrieren. Falls aus Platzgründen eine Strauchvorpflanzung nicht möglich ist, soll zumindest mit heimischen, standortgerechten Klettergehölzen die Wand/Mauer zur freien Landschaft bepflanzt werden.

Beschluss:

In den Bebauungsplan wird aufgenommen, dass die Wind- und Sichtschutzeinrichtungen zur freien Landschaft hin mit standortgerechten Klettergehölzen bepflanzt werden müssen. Um dies gewährleisten zu können, sind in die Mauer Pflanznischen einzuplanen, die sich für die Bepflanzung mit Kletterpflanzen eignen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5.1.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 25.08.2014

Sachverhalt:

Für die Beteiligung an der oben genannten Planung wird gedankt. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Um die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend zu berücksichtigen, bitten wir Sie in der Begründung des o.g. Bebauungsplanes die allgemeine Meldepflicht bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemäß Art. 8 DSchG aufzunehmen.

Art. 8 abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 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.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Wir verweisen nochmals auf unsere Stellungnahme vom 25.06.2014 mit AZ: P-2014-2469-1_S2. Gegen eine in Art und Maß der südlichen Umgebungsbebauung angepasste Bebauung bestehen jedoch keine Bedenken.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunst-
denkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten
Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Beschluss:

Die Hinweise zur Bodendenkmalpflege werden im Bebauungsplan und in der Begründung ergänzt werden.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5.1.4 Kreisbrandinspektion Dachau, Kreisbrandmeister Franz Bründler, Schreiben vom 29.07.2014

Sachverhalt:

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

Löschwasserversorgung**Rechtliche Vorgaben:**

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst). Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu erhalten.

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

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereines für Gas- und Wasserfaches 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.

Für den Bereich des Wohnungsbaus müssen lt. DVGW Arbeitsblatt 405, über zwei Stunden hinweg für ein allgemeines Wohngebiet, 48 m³ (800 l / min) zur Verfügung gestellt 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.

Bei den Flächen des Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr DIN 14090“ unter allen Umständen eingehalten wird. Dies gilt auch für die Zufahrt zum Objekt.

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.

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 Feuerwehrdrehleiter 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.

Diese Stellungnahme berührt nur allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes; baurechtliche Aspekte wurden nicht betrachtet.

Die Stellungnahme wurde in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Sulzemoos und der Kreisbrandinspektion Dachau erstellt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Löschwasserversorgung und -sicherheit sind von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

5.2 Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Sulzemoos „Am Kohlstatt“ mit den heute beschlossenen Änderungen als Satzung.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6 Bebauungsplan Einsbach "Am Sammerfeld Nord"

6.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung

Sachverhalt:

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Autobahndirektion Südbayern
Bayerischer Bauernverband
Vermessungsamt Dachau
Bund Naturschutz

Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken geäußert:

Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach
DB Energie GmbH

6.1.1 Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 29.07.2014

Sachverhalt:

Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Sulzemoos besteht seitens des Staatlichen Bauamtes Freising, sowohl aus der Sicht des Fachbereiches Straßenbau, wie auch aus der Sicht des Fachbereiches Hochbau, keine Einwände.

Auf die von der Staatsstraße 2054 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising – Straßenbauverwaltung – zu übersenden.

Beschluss:

Es wird ein Hinweis zu Lärmemissionen von der Staatsstraße 2054 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.2 Landratsamt Dachau, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 02.09.2014

Sachverhalt:

Zu 7.3:

In den textlichen Festsetzungen sind sechs Bäume 2. Ordnung vorgesehen, im Plan eingezeichnet sind nur vier.

Zu 7.5:

Die Ausgleichsfläche darf nicht gärtnerisch genutzt werden.

Beschluss:

Bei 7.3 werden Text und Planzeichnung vereinheitlicht und 4 Bäume der 2. Wuchsklasse in die Satzung aufgenommen. Zu 7.5 ist die Ausgleichsfläche als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Zulässigkeiten auf den Flächen sind damit eindeutig planungsrechtlich definiert. Die Festsetzung sieht als Ziel die Entwicklung extensiver und kräuterreicher Grünlandbestände mit insgesamt 4 Obstbäumen vor. Eine gärtnerische Nutzung fällt nicht unter diese Definition. Der Gemeinderat beschließt, die Anzahl der Bäume auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf vier zu vereinheitlichen. Die Art der "Bodennutzung" ist auf der Ausgleichsfläche eindeutig planungsrechtlich definiert. Konkretisierungen sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.3 Landratsamt Dachau, Fachbereich Geoinformation (GIS), Schreiben vom 07.08.2014

Sachverhalt:

- 1) Im Übersichtsplan der 15 FNP. Änderung bitte ich das Genehmigungsdatum vom 15.07.2014 auf den 18.07.2014 zu korrigieren.
- 2) Zur Vermeidung von Missverständnissen sollte das bereits geplante Haupt- und Nebengebäude auf Flst. 573/1 in einem anderen Farbton dargestellt werden.
- 3) Überplant wurde auch das Flurstück 577/3 in der Gemarkung Einsbach.
In der Begründung unter Punkt 3 bitte ich das Flurstück 577/3 (Teilfläche) zu erwähnen.

Beschluss:

Zu 1)

Das Genehmigungsdatum des Flächennutzungsplans wird korrigiert.

Zu 2)

Zur besseren Lesbarkeit wird für das geplante Haupt- und Nebengebäude auf Fl.St. 577/3 ein hellerer Farbton gewählt.

Zu 3)

Das Fl.St. 577/3 wird nicht überplant, es liegt außerhalb des Bebauungsplanumgriff.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.4 Landratsamt Dachau, Fachbereich Bauordnung, Schreiben vom 19.08.2014

Sachverhalt:

- 1) Eine Aussage zur Dachform fehlt in der Satzung. Da in der unmittelbaren Umgebung nur Satteldachgebäude vorhanden sind, sollten andere Dachformen in dieser exponierten Lage nicht zugelassen werden. So könnte z. B. bei der Errichtung eines Pultdaches eine sichtbare Wandhöhe (sowohl nach Norden als auch nach Süden je nach Pultfirstausrichtung) von ca. 9 m entstehen.
- 2) Aussagen zur Geländegestaltung fehlen in der Satzung. Sie werden jedoch dringend für erforderlich gehalten, da es sich u ein nach Süden zur Erschließungsstraße stark fallendes Gelände handelt.
- 3) Aussagen zur Höhenlage von Garagen (Kellergaragen) sind wegen der gut 2 m tiefer liegenden Erschließungsstraße erforderlich.

Sachvortrag:

- Die Empfehlung zur Festsetzung der Dachform als Satteldach ist aus ortsplanerischer Sicht nachvollziehbar. Der Planungswille der Gemeinde ist es jedoch, die gestalterische Ausbildung im Detail bewusst den Grundstückseigentümern zu überlassen. Vor diesem Hintergrund wird die empfohlene Festsetzung zur Dachform vom der Gemeinderat abgelehnt.
- Es ist der planerische Wille der Gemeinde, bei der Gestaltung des Geländes und der Freianlagen dem Grundstückseigentümer weitgehende Freiheiten zuzugestehen. Vor diesem Hintergrund wurde auf entsprechende Festsetzung verzichtet. Für die städtebauliche Planung auf einem Hanggrundstück hält die Gemeinde die Festsetzung der max. zulässigen Höhenlage und die max. zulässige Wand- und Firsthöhen für notwendig und hinreichend und hat diese entsprechend getroffen. In Festsetzung 3.3 sollte klargestellt werden, dass es sich um die max. zulässige Höhenkote handelt.
- Garagen sind entsprechend Festsetzung 5.1 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die max. zulässige Höhenlage ist in Festsetzung 3.3 getroffen. Eine tiefere Lage innerhalb des Bauraums, z.B. auch im Untergeschoss des Hauptgebäudes wird bewusst nicht ausgeschlossen und der Ent-

scheidung des Grundstückseigentümers überlassen. Daher verzichtet die Gemeinde auf eine entsprechende Festsetzung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen werden entsprechend dem Sachvortrag zurückgewiesen. Die Festsetzung 3.3 des Bebauungsplans wird entsprechend Sachvortrag klargestellt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

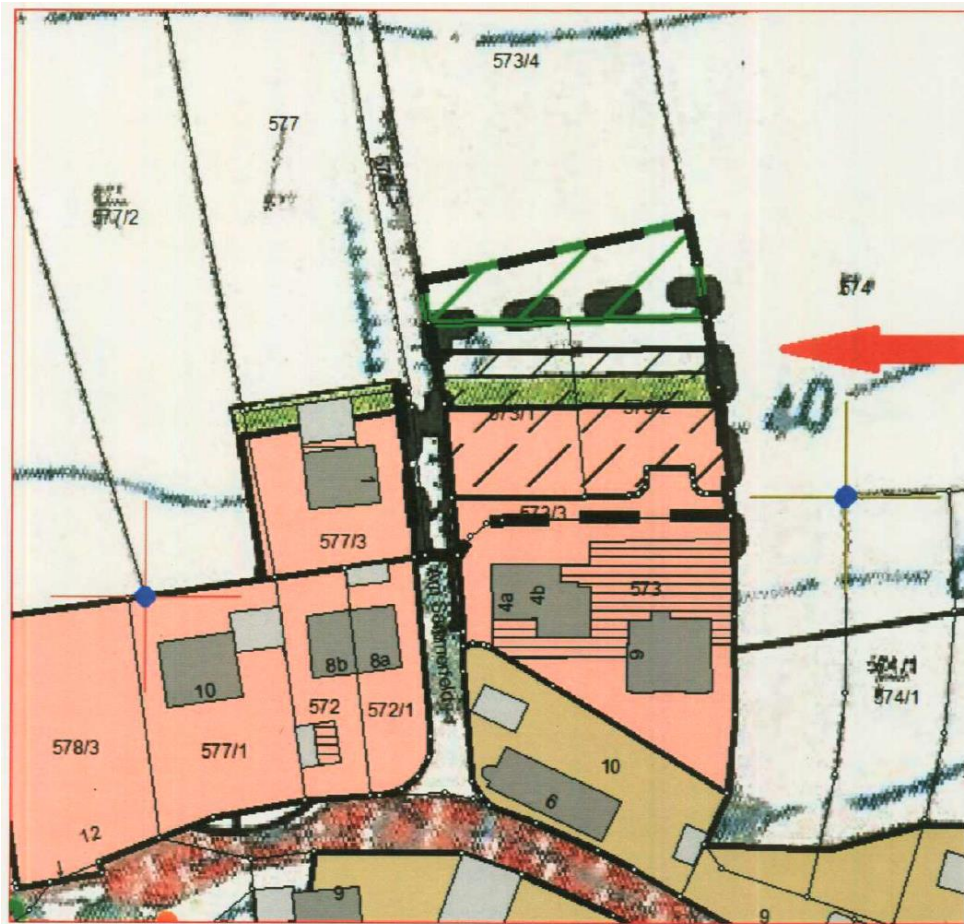
6.1.5 Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange, Schreiben vom 21.08.2014

Sachverhalt:

Die vom Fachbereich Bauordnung in seiner Stellungnahme vom 23.06.2014 unter G und H dargelegten Einwendungen werden nochmals vorgebracht.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes deckt sich nicht mit den in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sulzemoos dargestellten Flächen.

Es wird deutlich, wenn die vorliegende Planung im gleichen Maßstab über den Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung gelegt wird (siehe hierzu den folgenden Auszug).



Im o. g. Planausschnitt ist die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzemoos einschließlich der 15. Änderung dargestellte Wohnbaufläche durch die Farbe Rosa und die Grünfläche durch die Farbe Grün kenntlich gemacht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf soll die Wohnbaufläche nun um ca. 10 Meter nach Norden vergrößert werden (siehe den roten Pfeil in der o. g. Darstellung, der auf die geplante Grenze der Wohnbaufläche hinweist). Die geplante Grünfläche ist grün schraffiert darzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und führt nach dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung zu einer ortsplanerischen Fehlentwicklung.

Beschluss:

Die Gemeinde hält weiterhin an ihrer Auffassung fest, dass die vorliegende Planung dem Entwicklungsgebot (§8 Abs.2 Sz.1) entspricht.

Der rechtswirksamen Flächennutzungsplan inkl. der 15. Änderung i.d.F. vom 27.06.2011, der mit Bescheid des Landratsamtes Dachau vom 18.07.2011 genehmigt wurde, sieht für den südlichen Teil des Planungsumgriff eine Wohnbaufläche, für den nördlichen Bereich eine Ortsrandeingrünung vor. Aus diesen Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung wurde der Bebauungsplan entwickelt:

Im südlichen Bereich wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, nördlich daran anschließend eine private Grünfläche mit Pflanzgebot. Die im Bebauungsplan vorgenommene Konkretisierung hinsichtlich der wohnbaulich nutzbaren Fläche entspricht dem Entwicklungsgebot, berührt die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht und ist vom planerischen Ermessen der Gemeinde gedeckt. Darüber hinaus enthält der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bebauungsplan gerade keine parzellenscharfen Vorgaben für die Abgrenzung, eine eindeutige Abgrenzung zwischen Wohnbaufläche und Grünfläche auf Grundlage eines vergrößerten Planausschnitts kann daraus nicht abgeleitet werden. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde Sulzemoos, am Sammerfeld Nord eine geringfügige Erweiterung der Siedlungsfläche in Verbindung mit einem grünen Ortsrand zu schaffen, wird weiterhin verfolgt. Daher sieht die Gemeinde in der vorliegenden Planung auch keine Fehlentwicklung sondern eine vom planerischen Ermessen gedeckte, gesteuerte städtebauliche Entwicklung.

Die Stellungnahme wird deshalb zurückgewiesen. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 01.08.2014

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes sind wir grundsätzlich einverstanden.

Da an das Baugebiet landwirtschaftliche Flächen angrenzen, schlagen wir vor, sinngemäß folgende Hinweise, z.B. in den textlichen Festsetzungen, zur Vermeidung von Konflikten aufzunehmen.

Von den umliegenden 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 und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeit – der Fall sein.

Beschluss:

Es wird ein Hinweis zu Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen von den landwirtschaftlichen Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 25.08.2014

Sachverhalt:

Für die Beteiligung an der oben genannten Planung wird gedankt. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Um die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend zu berücksichtigen, bitten wir Sie in der Begründung des o.g. Bebauungsplanes die allgemeine Meldepflicht bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemäß Art. 8 DSchG aufzunehmen.

Art. 8 abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 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.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Wir verweisen nochmals auf unsere Stellungnahme vom 25.06.2014 mit AZ: P-2014-2469-1_S2. Gegen eine in Art und Maß der südlichen Umgebungsbebauung angepasste Bebauung bestehen jedoch keine Bedenken.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunst-
denkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten
Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Beschluss:

Die Hinweise zur Bodendenkmalpflege werden im Bebauungsplan und in der Begründung ergänzt. Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nach Aussage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 25.06.2014 nicht berührt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.8 Bayernwerk AG, Netzcenter Unterschleißheim, Schreiben vom 01.08.2014

Sachverhalt:

Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

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

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, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

Beschluss:

Der Hinweis zum Schutz von unterirdischen Versorgungsstrassen wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.08.2014

Sachverhalt:

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

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollte diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

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

Email: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

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

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

Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Abs. 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Zwar kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.

Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.

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

Beschluss:

Ein Hinweis zur Sicherung von Telekommunikationsanlagen wird im Bebauungsplan ergänzt. Regelungen zur unterirdischen Verlegung von Telekommunikationsleitungen sind im Bebauungsplan nicht enthalten.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.1.10 Kreisbrandinspektion Dachau, Kreisbrandmeister Franz Bründler, Schreiben vom 29.07.2014

Sachverhalt:

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

Löschwasserversorgung**Rechtliche Vorgaben:**

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst). Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

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

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereines für Gas- und Wasserfaches 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.

Für den Bereich des Wohnungsbaus müssen lt. DVGW Arbeitsblatt 405, über zwei Stunden hinweg für ein allgemeines Wohngebiet, 48 m³ (800 l / min) zur Verfügung gestellt 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.

Bei den Flächen des Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr DIN 14090“ unter allen Umständen eingehalten wird. Dies gilt auch für die Zufahrt zum Objekt.

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.

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 Feuerwehrdrehleiter 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.

Diese Stellungnahme berührt nur allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes; baurechtliche Aspekte wurden nicht betrachtet.

Die Stellungnahme wurde in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Einsbach und der Kreisbrandinspektion Dachau erstellt.

Beschluss:

Ein Hinweis zum Löschwasserbedarf wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach Rücksprache mit dem Wasserversorger, der Sulzemoos-Arnach-Gruppe, stehen bei normalen Versorgungssituationen mehr als 48 m³ über 2 Stunden hinweg (800 l/Min.) zur Verfügung. Auf die DIN14090 Flächen für die Feuerwehr wird hingewiesen. Die Hinweise zu PV-Anlagen werden dem Grundstückseigentümer zur Beachtung weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis: 14:0

6.2 Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Einsbach „Am Sammerfeld Nord“ mit den heute beschlossenen Änderungen als Satzung.

Abstimmungsergebnis: 14:0

7 Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung einer Außentreppe auf dem Grundstück Flst.-Nr. 127/1, Gemarkung Sulzemoos, Buchenweg 5

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in einem Geltungsbereich ohne Bebauungsplan.

Die Antragstellerin plant den Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau von 2 Wohnungen und die Errichtung einer Außentreppe, um in die neue östliche Wohnung im Dachgeschoss zu gelangen. Die geplante westliche Wohnung wird über die bestehende Treppe im Gebäude erreicht.

Im Gebäude sind künftig 3 Wohneinheiten vorhanden, für die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung 6 Stellplätze erforderlich sind. Diese werden ordnungsgemäß nachgewiesen.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 14:0