

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Montag, den 01.10.2012, 19.30 Uhr,

im Rathaus, Sitzungssaal

Dießen, den 04.10.2012

oe

Zahl der Bau- und Umweltausschussmitglieder: 9

Anwesend: Erster Bürgermeister Kirsch
Gdr. Bippus
Gdr. Hofmann
Gdr. Kubat
Gdr. Sanktjohanser
Gdr. Schöpflin
Gdr. Vetterl A.

Entschuldigt fehlen: Zweiter Bürgermeister Fastl, Gdr. Behl, Gdr. Lotter, Gdr. Zirch

Außerdem sind erschienen: Gdr. Abenthum, Gdr.in Bagusat, Gdr.in Baur, Gdr. Kratzer, Gdr.in Sander.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses wurden am 24.09.2012 ordnungsgemäß zur Sitzung geladen. Die Sitzung ist im ersten Teil öffentlich. Der Bau- und Umweltausschuss ist mit der Tagesordnung einverstanden.

Um 19.30 Uhr eröffnet der Erste Bürgermeister die öffentliche Sitzung im Rathaus und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Folgende Tagesordnungspunkte kommen zur Beratung:

1. Anträge auf Bauvorbescheid
 - a) Neubau eines Gewächshauses mit Aufzucht und Labor, St.-Martin-in-Hädern 2, Fl. Nr. 708 Gem. Dießen – Wiedervorlage durch das Landratsamt
 - b) Neubau eines Einfamilienhauses, Seeweg-Süd 58, Fl. Nr. 656/3 Gem. Rieden
 - c) Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen, Am Mühlbach, Fl. Nr. 67/2 Gem. Obermühlhausen
 - d) Erweiterung des Seniorenpflegeheims, Malerweg 19, Fl. Nr. 489/21 Gem. Rieden
2. Bauanträge
 - a) Neubau eines Einfamilienhauses, Reithenweg 8, Fl. Nr. 610/8 Gem. Rieden
 - b) Nutzungsänderung best. Werkstatt als Pferdestall, Hörtensteinerstr. 1, Fl. Nr. 339 Gem. Dettenschwang
 - c) Neubau eines Einfamilienhauses m. Doppelgarage - Tektur, von-Eichendorff-Str. 13, Fl. Nr. 1593/14 Gem. Dießen
 - d) Überdachung des best. Lagerplatzes, Fritz-Winter-Str. 34, Fl. Nr. 1685/7 Gem. Dießen
 - e) Unterkellerung der best. Terrasse, St.-Martin-in Hädern 2, Fl. Nr. 708 Gem. Dießen
 - f) Pütsch Ulrike u. Thorsten, Abbruch und Neubau Einfamilienhaus, Krankenhausstr. 10, Fl. Nr. 532 Gem. Dießen

- g) Anbau eines Wintergartens, Egerstr. 32, Fl. Nr. 1581/1 Gem. Dießen
 - h) Erweiterung der Mädchenrealschule BA 3, Klosterhof 2, Fl. Nrn. 1674, 1675, 1677, 1678 Gem. St. Georgen
3. Isolierte Befreiungen
- a) Neubau Geräteschuppen mit Holzlege, Ahornweg 11, Fl. Nr. 370/1 Gem. St. Georgen
 - b) Errichtung eines Gartengeräteraumes, Färbergassl 3, Fl. Nr. 244 Gem. Dießen
4. Einbeziehungssatzung Pitzeshofen für die Grundstücke Fl. Nrn. 759/1 u. 759 Tfl. Gem. Dettenhofen; weiteres Vorgehen
5. Bekanntgaben und Anfragen
- a) Vollzug der Straßenverkehrsordnung (StVO); Schilcherstr., Antrag auf Änderung des Halteverbost

Nichtöffentliche Sitzung

...

Es werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Anträge auf Bauvorbescheid

- a) Neubau eines Gewächshauses mit Aufzucht und Labor, St.-Martin-in-Hädern 2, Fl. Nr. 708 Gem. Dießen – Wiedervorlage durch das Landratsamt**

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen der Planhaus GmbH, Dießen-Dettenschwang, vom 08.04.2010, eingegangen am 21.08.2012 (Wiedervorlage durch das LRA), wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:7**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

- b) Neubau eines Einfamilienhauses, Seeweg-Süd 58, Fl. Nr. 656/3 Gem. Rieden**

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Robert Lotter, Dießen, vom 07.08.2012, eingegangen am 17.09.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:7**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Darüber hinaus wird vorsorglich die Zurückstellung des Baugesuchs gem. § 15 Abs. 1 BauGB beantragt, sollte das Landratsamt wider Erwarten zu dem Ergebnis kommen, es handele sich vorliegend um unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Abstimmung: **7:0**

c) Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen, Am Mühlbach, Fl. Nr. 67/2 Gem. Obermühlhausen

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Siegfried Thalmaier, Peißenberg, vom 10.08.2012, eingegangen am 10.09.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB nur zu dem nördlichen EFH erklärt. Das südliche EFH wird ausdrücklich von der Einvernehmenserklärung ausgenommen.

Die Bodenverhältnisse im Gemeindegebiet sind teilweise wasserundurchlässig (Lehm), teilweise ist mit Wasser führenden Schichten zu rechnen. Im Einzelfall wird daher für den Keller eine wasserdichte Wanne empfohlen.

Bezüglich der Oberflächenwasserbeseitigung ist die folgende Auflage zu beachten: Aufgrund der zunehmenden Hochwasserproblematik und den im Gemeindegebiet in der Regel nicht oder nur gering aufnahmefähigen Böden sind bei künftigen Neubaumaßnahmen grundsätzlich Regenrückhalteeinrichtungen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen. Die technischen Details richten sich nach den einschlägigen Regelwerken, wie TRENGW, TREN OG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: **7:0**

d) Erweiterung des Seniorenpflegeheims, Malerweg 19, Fl. Nr. 489/21 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Robert Lotter, Dießen, vom 06.08.2012, eingegangen am 21.08.2012 (Vorlage durch LRA), wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt unter der Voraussetzung, dass zwischen Antragsteller und Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Nutzung als Pflegeheim (Zweckbindung) abgeschlossen wird.

Erster Bürgermeister Kirsch informiert den Bau- und Umweltausschuss darüber, dass der Abschluss eines solchen städtebaulichen Vertrags rechtlich jedoch nicht ganz unproblematisch ist. Eine abschließende rechtliche Beurteilung soll hier noch vom gemeindlichen Anwalt vorgenommen werden.

Abstimmung: **7:0**

2. Bauanträge

a) Neubau eines Einfamilienhauses, Reithenweg 8, Fl. Nr. 610/8 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Stroh + Oldenbourg Architekten, München, vom 09.09.2012, eingegangen am 17.09.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die Bodenverhältnisse im Gemeindegebiet sind teilweise wasserundurchlässig (Lehm), teilweise ist mit Wasser führenden Schichten zu rechnen. Im Einzelfall wird daher für den Keller eine wasserdichte Wanne empfohlen.

Bezüglich der Oberflächenwasserbeseitigung ist die folgende Auflage zu beachten:

Aufgrund der zunehmenden Hochwasserproblematik und den im Gemeindegebiet in der Regel nicht oder nur gering aufnahmefähigen Böden sind bei künftigen Neubaumaßnahmen grundsätzlich Regenrückhalteeinrichtungen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen. Die technischen Details richten sich nach den einschlägigen Regelwerken, wie TRENGW, TREN OG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: **0:7**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

b) Nutzungsänderung best. Werkstatt als Pferdestall, Hörtensteinerstr. 1, Fl. Nr. 339 Gem. Dettenschwang

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Planbau GmbH, Dettenschwang, vom 01.08.2012, eingegangen am 16.08.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

Abstimmung: **7:0**

c) Neubau eines Einfamilienhauses m. Doppelgarage - Tektur, von-Eichendorff-Str. 13, Fl. Nr. 1593/14 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag/Tektur nach den Plänen der Augusta Ziegelbau GmbH, Augsburg, vom 20.08.2012, eingegangen am 20.08.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:7**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

d) Überdachung des best. Lagerplatzes, Fritz-Winter-Str. 34, Fl. Nr. 1685/7 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Planbau GmbH, Dießen-Dettenschwang, vom 04.09.2012, eingegangen am 05.09.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt mit der Maßgabe, dass die max. zulässige GRZ von 0,20 eingehalten wird.

Bezüglich der Oberflächenwasserbeseitigung ist die folgende Auflage zu beachten:
Aufgrund der zunehmenden Hochwasserproblematik und den im Gemeindegebiet in der Regel nicht oder nur gering aufnahmefähigen Böden sind bei künftigen Neubaumaßnahmen grundsätzlich Regenrückhalteeinrichtungen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen. Die technischen Details richten sich nach den einschlägigen Regelwerken, wie TRENGW, TREN OG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: **7:0**

e) Unterkellerung der best. Terrasse, St.-Martin-in Hädern 2, Fl. Nr. 708 Gem. DießenBeschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Planbau GmbH, Dießen-Dettenschwang, vom 11.09.2012, eingegangen am 14.09.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:7**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

f) Abbruch und Neubau Einfamilienhaus, Krankenhausstr. 10, Fl. Nr. 532 Gem. DießenBeschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Holzbau Fichtl GmbH, Windach-Hechenwang, vom 17.09.2012, eingegangen am 17.09.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erklärt. Das Flachdach des Schuppens sowie dessen Außenwand zur Straße hin, sind zu begrünen.

Der Dachfirst sollte in der Gebäudemitte verlaufen und das Dach beidseitig mit gleicher Dachneigung versehen werden. Am geplanten Grundriss dürfte sich hierdurch nichts verändern, es würde jedoch zu einer Verbesserung für das Ortsbild beitragen.

Die Bodenverhältnisse im Gemeindegebiet sind teilweise wasserundurchlässig (Lehm), teilweise ist mit Wasser führenden Schichten zu rechnen. Im Einzelfall wird daher für den Keller eine wasserdichte Wanne empfohlen.

Bezüglich der Oberflächenwasserbeseitigung ist die folgende Auflage zu beachten:

Aufgrund der zunehmenden Hochwasserproblematik und den im Gemeindegebiet in der Regel nicht oder nur gering aufnahmefähigen Böden sind bei künftigen Neubaumaßnahmen grundsätzlich Regenrückhalteeinrichtungen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen. Die technischen Details richten sich nach den einschlägigen Regelwerken, wie TRENGW, TREN OG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: **7:0****g) Anbau eines Wintergartens, Egerstr. 32, Fl. Nr. 1581/1 Gem. Dießen**Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Horst Bayer, Dießen, vom 24.08.2012, eingegangen am 27.08.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB für den rechtsverbindlichen BP erklärt, mit der Maßgabe, dass der Wintergarten zur Egerstraße einen Abstand von mind. 5 m einhält (entsprechend dem in Aufstellung befindlichen BP).

Abstimmung: **7:0**

h) Erweiterung der Mädchenrealschule BA 3, Klosterhof 2, Fl. Nrn. 1674, 1675, 1677, 1678 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl. Ing. Arch. Regierungsbaumeister Bernhard Landbrecht, München, vom 12.09.2012, eingegangen am 17.09.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die Bodenverhältnisse im Gemeindegebiet sind teilweise wasserundurchlässig (Lehm), teilweise ist mit Wasser führenden Schichten zu rechnen. Im Einzelfall wird daher für den Keller eine wasserdichte Wanne empfohlen.

Bezüglich der Oberflächenwasserbeseitigung ist die folgende Auflage zu beachten:

Aufgrund der zunehmenden Hochwasserproblematik und den im Gemeindegebiet in der Regel nicht oder nur gering aufnahmefähigen Böden sind bei künftigen Neubaumaßnahmen grundsätzlich Regenrückhalteeinrichtungen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen. Die technischen Details richten sich nach den einschlägigen Regelwerken, wie TRENGW, TREN OG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: 7:0

3. Isolierte Befreiungen

a) Neubau Geräteschuppen mit Holzlege, Ahornweg 11, Fl. Nr. 370/1 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Antrag auf isolierte Befreiung zurückzustellen, bis die Antragsteller und Nachbarn Einigung über einen geeigneten Alternativstandort erzielt haben.

Abstimmung: 7:0

b) Errichtung eines Gartengeräteraumes, Färbergassl 3, Fl. Nr. 244 Gem. Dießen

Beschluss:

Der isolierten Befreiung nach Art. 63 Abs. 3 BayBO i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB, gemäß Antrag vom 14.09.2012, eingegangen am 17.09.2012 wird zugestimmt.

Abstimmung: 7:0

4. Einbeziehungssatzung Pitzeshofen für die Grundstücke Fl. Nrn. 759/1 u. 759 Tfl. Gem. Dettenhofen; weiteres Vorgehen

Der TOP wurde bereits vor der Sitzung von der Tagesordnung abgesetzt. Hier sollen im Vorfeld noch Gespräche mit den Antragstellern geführt werden.

5. Bekanntgaben und Anfragen

a) Vollzug der Straßenverkehrsordnung (StVO); Schilcherstr., Antrag auf Änderung des Halteverbots

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.08.2012 beantragte Herr D. die Änderung des Haltverbots in der Schilcherstraße. Herr D. ist Mieter einer Wohnung in der Schilcherstraße 9. Zu seiner Wohnung gehören zwei Stellflächen vor dem Haus. Diese Stellflächen sind nur frei zugänglich, wenn auf der gegenüberliegenden Straßenseite entlang des Zauns (Schilcherstraße 6) keine Fahrzeuge parken.

Die Polizeiinspektion Dießen am Ammersee befürwortete mit Stellungnahme vom 22.08.2012 die Veränderung des Halteverbots, da es ihrer Meinung nach tatsächlich zu erheblichen Behinderungen kommen kann, wenn gegenüber der südlichen Parkbucht von Haus-Nr. 9 ein Pkw parkt. Die Breite der Parkfläche beträgt max. 2,30 Meter. Die verbleibende Restfahrbahnbreite bei parkenden Pkw beträgt 3,50 Meter. Somit ist aus Sicht der Polizeiinspektion ein Aus- oder Einparken in die südliche Parkbucht nur unter erschwerten Umständen möglich.

Zur Verbesserung müsste das Halteverbotszeichen auf der westlichen Straßenseite (am Lichtmast) nach Süden, gegenüber dem östlichen Haltverbot (Ende südliche Parkbucht des Haus-Nr. 9) versetzt werden. (siehe Anlage)

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss schließt sich der Auffassung der Polizeiinspektion Dießen an und beschließt die Änderung des Halteverbots.

Abstimmung: **7:0**

Es folgt die nichtöffentliche Sitzung

...

Ende der Sitzung: 21:50 Uhr.

Herbert Kirsch
Erster Bürgermeister

Stefan Oefele
Schriftführer