

**Niederschrift**  
**über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
**am Montag, den 10.12.2012, 19.30 Uhr,**  
**im Rathaus, Sitzungssaal**

Dießen, den 11.12.2012  
schä

Zahl der Bau- und Umweltausschussmitglieder: 9

Anwesend: Erster Bürgermeister Kirsch  
Zweiter Bürgermeister Fastl (ab 18.45 Uhr)  
Gdr.in Baur (ab 18.45 Uhr)  
Gdr. Bippus (ab 18.45 Uhr)  
Gdr. Hofmann (ab 19.30 Uhr)  
Gdr. Kubat (ab 19.30 Uhr)  
Gdr. Sanktjohanser (ab 18.45 Uhr)  
Gdr. Vetterl A. (ab 18.45 Uhr)  
Gdr. Zirch (ab 19.30 Uhr)

Entschuldigt fehlen: Gdr. Behl, Gdr. Schöpflin.

Außerdem sind erschienen: Gdr.in Sander zur Ortseinsicht um 18.45 Uhr, Gdr.in Bagusat, Gdr. Behrendt, Gdr. Maginot, Gdr. Vetterl J.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses wurden am 03.12.2012 ordnungsgemäß zur Sitzung geladen. Die Sitzung ist im ersten Teil öffentlich. Der Bau- und Umweltausschuss ist mit der Tagesordnung einverstanden.

Vor der Sitzung fand um 18.45 Uhr eine Ortseinsicht hinsichtlich der Beleuchtung Lachen-Roßacker/Kirzingerstr. statt. Um 19.30 Uhr eröffnet der Erste Bürgermeister die öffentliche Sitzung im Rathaus und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Folgende Tagesordnungspunkte kommen zur Beratung:

1. Ortseinsicht Beleuchtung Lachen-Rossacker/Kirzingerstraße
2. Anträge auf Bauvorbescheid
  - a) Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Ringstr. 32 b, Fl. Nr. 600/2 Gem. Rieden – Wiedervorlage durch das Landratsamt
  - b) Neubau eines Einfamilienhauses, Burgwaldstr. 25, Fl. Nr. 500 Gem. St. Georgen – informelle Bauvoranfrage
  - c) Abbruch des Bestandes und Neubau Mehrfamilienhaus mit Garagen, Baderfeld 12, Fl. Nr. 194 Gem. St. Georgen
  - d) Anbau einer Einliegerwohnung an das bestehende Einfamilienhaus, Rotter Str. 58, Fl. Nr. 279 Gem. St. Georgen – informelle Bauvoranfrage
  - e) Errichtung eines Gartengerätehauses, Erweiterung Küche, Verglasung Südbalkon und Errichtung eines Schornsteins, St.-Georg-Str. 51a, Fl. Nr. 163/1 Gem. St. Georgen
  - f) Abbruch Nebengebäude, Umbau u. Erweiterung des bestehenden Wohnhauses u. Einbau einer Hackschnitzelheizung, Leutzenseeweg 12, Fl. Nr. 318/2 Gem. St. Georgen

3. Bauanträge
  - a) Anbau einer Ausstellungshalle und Errichtung von Ersatzstellplätzen, Johannisstr. 30 sowie Eduard-Gabelsberger-Straße, Fl. Nrn. 471, 472, 434/3 Tfl. Gem. Dießen
  - b) Neubau eines Gewächshauses mit Aufzucht und Labor, St.-Martin-in-Hädern 2, Fl. Nr.708 Gem. Dießen
  - c) Sanierung, Umbau u. Nutzungsänderung ehem. Rinderstall zu Hochzeitssuite mit Saal und 3 Ferienwohnungen, Romenthal 1, Fl. Nr. 973 Gem. Rieden
  - d) Nutzungsänderung Familienhaus in Kinderkrippe, Hermann-Gmeiner-Str. 6, Fl. Nr. 624 Gem. Dießen
  - e) Nutzungsänderung Familienhaus in Kindergarten, Hermann-Gmeiner-Str. 4, Fl. Nr. 624 Gem. Dießen am Ammersee
  - f) Nutzungsänderung und Einbau einer Fluchttreppe, Grünhülstr. 17, Fl.Nr. 311 Gem. St. Georgen
  - g) Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Johannisstr. 15, Fl. Nr. 167 Gem. Dießen
  - h) Errichtung eines Gäste- und Musizierhauses, Burgwaldstr. 20, Fl. Nr. 484/9 Gem. St. Georgen
  - i) Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle, St.-Georg-Str., Fl. Nr. 512 Gem. St. Georgen
4. Antrag auf isolierte Befreiung  
Anbau Gartenhaus an besteh. Abstellraum, St.-Georg-Str. 53, Fl. Nr. 932/5 Gem. St. Georgen
5. Bayer. Straßen- und Wegegesetz; Bauvorbescheidsantrag Neubebauung Ringstr. 9, Fl. Nr. 599/6 Gem. Rieden, Sondernutzungserlaubnis wegen Querung des Kirchwegs (Fußweg), Fl. Nr. 599/12 Gem. Rieden
6. Auftragsvergaben
  - a) Ausbau Mühlstraße; Beweissicherung
7. Bekanntgaben und Anfragen
  - a) Bekanntgaben aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung
  - b) Straßenverkehrszulassungsordnung; Abnahme von Brauchtumsveranstaltungen, Faschingsumzügen
  - c) Erwerb Bahnhof Riederau durch Markt Dießen

(Nichtöffentliche Sitzung)

...

Es werden folgende Beschlüsse gefasst:

### **1. Ortseinsicht Beleuchtung Lachen-Rossacker/Kirzingerstraße**

Die Örtlichkeit wird besichtigt. Die bestehende Peitschenlampe Ecke Lachen-Rossacker/Kirzingerstraße leuchtet nur schwach. Anstelle eines Austauschs des Leuchtmittels soll gleich die ganze Lampe entsprechend dem gemeindlichen Lampenkonzept (Castor/LED) ausgetauscht werden. Der im Bereich des Lampenmasten in den öffentlichen Bereich hineinwachsende Strauch ist zurückzustutzen.

### **2. Anträge auf Bauvorbescheid**

- a) **Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Ringstr. 32 b, Fl. Nr. 600/2 Gem. Rieden – Wiedervorlage durch das Landratsamt**

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Ateliers Lüps GbR, Schondorf, vom 13.11.2012, eingegangen am 22.11.2012 (Wiedervorlage LRA), wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erklärt.  
Das Flachdach der Garage ist zu begrünen.

Abstimmung: **9:0**

**b) Neubau eines Einfamilienhauses, Burgwaldstr. 25, Fl. Nr. 500 Gem. St. Georgen – informelle Bauvoranfrage**

Seitens der Gemeinde wird festgestellt, dass die WH von 3,70 m, gemessen von OK EG-RFB bis UK-Dachsparren, einzuhalten ist. Im Bereich der Wiederkehr, wenn sie untergeordnet ist (max. 1/3 der Dachlänge), wird eine Überschreitung der WH in Aussicht gestellt. Der Firstansatz der Wiederkehr hat mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst zu liegen. Die mit E-Mail vom 26.11.2012 angefragte Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen durch einen Erker bzw. eine Terrasse können ohne vorliegende Pläne nicht pauschal beantwortet werden. Eine geringfügige Überschreitung, insbesondere durch eine Terrasse wäre grundsätzlich denkbar.

Bezüglich der Höheneinstellung kann seitens des Marktes keine Aussage getroffen werden. Dies müsste im Rahmen einer förmlichen Bauvoranfrage durch das LRA abgeklärt werden.

Lt. Stellungnahme der Ammerseewerke gkU verläuft entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein nicht in ihrem Unterhalt liegender Regenwasserkanal.

Abstimmung: **9:0**

**c) Abbruch des Bestandes und Neubau Mehrfamilienhaus mit Garagen, Baderfeld 12, Fl. Nr. 194 Gem. St. Georgen**

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Robert Lotter, Dießen, vom 04.11.2012, eingegangen am 22.11.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB mit der Maßgabe erklärt, dass die FH 10,00 m, gemessen ab OK EG-FFB, nicht überschreiten darf.

Abstimmung: **9:0**

**d) Anbau einer Einliegerwohnung an das bestehende Einfamilienhaus, Rotter Str. 58, Fl. Nr. 279 Gem. St. Georgen – informelle Bauvoranfrage**

Beschluss:

Unter der Voraussetzung, dass das LRA zu der Auffassung gelangt, dass die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB erfüllt werden und das Denkmalamt den Anbau positiv beurteilt, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Voraussetzung hierfür wäre jedoch, dass die in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 12.03.2012 abgelehnte Bauvoranfrage, über die das LRA noch nicht entschieden hat, zurückgenommen wird.

Abstimmung: **9:0**

**e) Errichtung eines Gartengerätehauses, Erweiterung Küche, Verglasung Südbalkon und Errichtung eines Schornsteins, St.-Georg-Str. 51a, Fl. Nr. 163/1 Gem. St. Georgen**

Beschluss:

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Antragstellers vom 21.11.2012, eingegangen am 27.11.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen zum Schornstein und der Verglasung des Südbalkons im 1. OG erteilt.

Zu dem Gartengerätehaus wird das gemeindliche Einvernehmen nur unter folgenden Maßgaben erteilt:

1. Der 2004 genehmigte Abstellraum wurde nicht errichtet und die Baugenehmigung ist abgelaufen.
2. Die durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO versiegelte Grundfläche darf insgesamt max. 175 qm betragen.
3. Die für das Gartengerätehaus erforderlichen Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen (Dachform, Dachneigung, Baugrenzen, GR) werden unter diesen Voraussetzungen befürwortet.
4. Der Miteigentümergeinschaft ist darzulegen, dass darüber hinaus (Ziff. 2) keine weiteren Nebengebäude mehr errichtet werden können.

Die beantragte Küchenerweiterung wird aufgrund der schon bestehenden GR-Überschreitung durch den Gebäudebestand abgelehnt.

Abstimmung: **9:0**

**f) Abbruch Nebengebäude, Umbau u. Erweiterung des bestehenden Wohnhauses u. Einbau einer Hackschnitzelheizung, Leutzenseeweg 12, Fl. Nr. 318/2 Gem. St. Georgen**

Die Behandlung des Antrags wird in Abstimmung mit dem Antragsteller auf die nächste Sitzung am 14.01.2013 vertagt.

### **3. Bauanträge**

**a) Anbau einer Ausstellungshalle und Errichtung von Ersatzstellplätzen, Johannisstr. 30 sowie Eduard-Gabelsberger-Straße, Fl. Nrn. 471, 472, 434/3 Tfl. Gem. Dießen am Ammersee**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Planbau GmbH, Dettenschwang, vom 25.11.2012, eingegangen am 26.11.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die Stellplatzfläche an der Eduard-Gabelsberger-Straße sollte mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden. Außerdem ist eine ordnungsgemäße Entwässerung der Fläche zu gewährleisten (Nachbarbedenken).

Abstimmung: **9:0**

**b) Neubau eines Gewächshauses mit Aufzucht und Labor, St.-Martin-in-Hädern 2, Fl. Nr.708 Gem. Dießen am Ammersee**

Da noch die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes bzw. des Bayer. Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten aussteht, wird die Behandlung des Antrags auf die nächste Sitzung am 14.01.2013 vertagt.

Abstimmung: **9:0**

**c) Sanierung, Umbau u. Nutzungsänderung ehem. Rinderstall zu Hochzeitssuite mit Saal und 3 Ferienwohnungen, Romenthal 1, Fl. Nr. 973 Gem. Rieden**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Reinhard Mack, Utting, vom 05.11.2012, eingegangen am 05.11.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

Abstimmung: **9:0**

**d) Nutzungsänderung Familienhaus in Kinderkrippe, Hermann-Gmeiner-Str. 6, Fl. Nr. 624 Gem. Dießen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Attila Szeles, München, vom 17.10.2012, eingegangen am 15.11.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **9:0**

**e) Nutzungsänderung Familienhaus in Kindergarten, Hermann-Gmeiner-Str. 4, Fl. Nr. 624 Gem. Dießen am Ammersee**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Attila Szeles, München, vom 17.10.2012, eingegangen am 15.11.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **9:0**

**f) Nutzungsänderung und Einbau einer Fluchttreppe, Grünhütlstr. 17, Fl. Nr. 311 Gem. St. Georgen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. Arch. Johann Müller-Hahl, Landsberg, vom 16.11.2012, eingegangen am 26.11.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **9:0**

**g) Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Johannisstr. 15, Fl. Nr. 167 Gem. Dießen am Ammersee**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Robert Lotter, Dießen, vom 20.11.2012 eingegangen am 26.11.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB vorbehaltlich des Nachweises einer dinglich gesicherten Zufahrt sowie der Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Wasserversorgung und den öffentlichen Kanal erklärt.

Das Landratsamt wird gebeten, das Gelände sowie die dargestellten Abgrabungen/Aufschüttungen zu überprüfen und auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

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: **9:0**

**h) Errichtung eines Gäste- und Musizierhauses, Burgwaldstr. 20, Fl. Nr. 484/9 Gem. St. Georgen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen von Herrn Knut Grobbrügge, Dießen, vom 02.11.2012, eingegangen am 23.11.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **9:0**

**i) Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle, St.-Georg-Str., Fl. Nr. 512 Gem. St. Georgen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Rudolf Hörmann GmbH & Co.KG, Buchloe, vom 10.07.2012, eingegangen am 19.11.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung durch die Fachbehörden erklärt.

Abstimmung: **9:0**

**4. Antrag auf isolierte Befreiung**

**Anbau Gartenhaus an besteh. Abstellraum, St.-Georg-Str. 53, Fl. Nr. 932/5 Gem. St. Georgen**

Beschluss:

Der isolierten Befreiung nach Art. 63 Abs. 3 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB, gemäß Antrag vom 23.11.2012, eingegangen am 26.11.2012, wird zugestimmt.

Abstimmung: **9:0**

**5. Bayer. Straßen- und Wegegesetz; Bauvorbescheidsantrag Neubebauung Ringstr. 9, Fl. Nr. 599/6 Gem. Rieden, Sondernutzungserlaubnis wegen Querung des Kirchwegs (Fußweg), Fl. Nr. 599/12 Gem. Rieden**

Bevor die bauordnungsrechtlichen Belange wie Brandschutz etc. und auch die privatrechtliche Situation (Dienstbarkeit) nicht eindeutig geklärt sind, kann nach Auffassung der Gemeinde nicht vorab über die beantragte Sondernutzungserlaubnis entschieden werden. Eine Zustimmung kann allenfalls in Aussicht gestellt werden, wenn alle oben beschriebenen Auflagen erfüllt werden, wovon zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht ausgegangen werden kann.

Abstimmung: **9:0**

## **6. Auftragsvergaben**

### **a) Ausbau Mühlstraße; Beweissicherung**

Für die Beweissicherung an 37 baulichen Anlagen haben zwei Ingenieurbüros eine Ortseinsicht durchgeführt und ein Angebot abgegeben. Die Angebote wurden geprüft.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem günstigsten Bieter, Dipl.-Ing. Volker Kraus, Kaufbeuren, den Auftrag für 12.609,93 € brutto zu erteilen.

Die Haushaltsmittel sind bereitzustellen.

Abstimmung: **9:0**

## **7. Bekanntgaben und Anfragen**

### **a) Bekanntgaben aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung**

Keine.

### **b) Straßenverkehrszulassungsordnung; Abnahme von Brauchtumsveranstaltungen, Faschingsumzügen**

Erster Bürgermeister Kirsch verweist auf ein Schreiben des Landratsamtes Landsberg vom 22.11.2012, womit ein Merkblatt über die Ausrüstung und den Betrieb von Fahrzeugen und Fahrzeugkombinationen für den Einsatz bei Brauchtumsveranstaltungen ausgehändigt wird. Demnach sind alle Fahrzeuge, die wesentlich verändert wurden und auf denen Personen befördert werden sollen, von einem amtlich anerkannten Kfz-Sachverständigen auf deren Verkehrssicherheit zu begutachten. Das Schreiben einschl. Merkblatt wird auch der Presse ausgehändigt.

### **c) Erwerb Bahnhof Riederau durch Markt Dießen**

Erster Bürgermeister Kirsch gibt bekannt, dass der Markt Dießen nun auch den Bahnhof Riederau erwirbt und zum 01.01.2013 Eigentümer sein wird.

(nichtöffentliche Sitzung)

...

Ende der Sitzung: 21.20 Uhr.

Herbert Kirsch  
Erster Bürgermeister

Johanna Schäffert  
Schriftführerin