

**Niederschrift**  
**über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
**am Montag, den 11.06.2012, 19.30 Uhr,**  
**im Rathaus, Sitzungssaal**

Dießen, den 13.06.2012  
oe

Zahl der Bau- und Umweltausschussmitglieder: 9

Anwesend: Erster Bürgermeister Kirsch  
Zweiter Bürgermeister Fastl  
Gdr. Behl  
Gdr. Bippus  
Gdr. Kubat  
Gdr.in Sander (für Gdr. Hofmann)  
Gdr. Sanktjohanser  
Gdr. Schöpflin  
Gdr. Vetterl A.

Entschuldigt fehlen: Gdr. Hofmann.

Außerdem sind erschienen: Gdr. Abenthum, Gdr.in Bagusat, Gdr.in Baur, Gdr. Maginot, Gdr. Vetterl J., Gdr. Zirch.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses wurden am 05.06.2012 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 Doppel- und eines Einfamilienhauses mit Garagen, Am Steinigen Graben 2, Fl. Nr. 489/26 Gem. Rieden
  - b) Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses, Rieden 3, Fl. Nr. 4 Gem. Rieden
  - c) Anbau an best. Wohnhaus, Lachener Str. 46, Fl. Nr. 1571/10 Gem. Dießen – informelle Voranfrage
  - d) Anbau eines Einfamilienhauses an best. Wohnhaus, Fürholz 19, Fl. Nr. 866/4 Gem. St. Georgen
  - e) Neubau von drei Einfamilienhäusern und drei Doppelhäusern mit Garagen, Reithenweg/Römerweg, Fl. Nrn. 611, 609/8 Gem. Rieden
2. Bauanträge
  - a) Neubau eines Wohnhauses mit Carport, Rogisterstr. 22, Fl. Nr. 1025 Gem. Rieden – Verlängerung der Baugenehmigung
  - b) Nutzungsänderung Büroräume in Praxis- und Büroräume (Physiotherapie), Weilheimer Str. 9, Fl. Nr. 547/4 Gem. Gem. Dießen.
  - c) Neubau eines Einfamilienhauses, Prälatenstr. 9a, Fl. Nr. 219/2 Tfl. Gem. St. Georgen

- d) Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Frontorstr. 5a, Fl. Nrn. 1598/4, -/20, -/25, -/33, -/49, -/50 Tfl. Gem. Dießen
  - e) Errichtung einer Wohnung über besteh. Schleppergarage, Errichtung einer Garage mit Heizraum sowie Errichtung eines Hackschnitzelbehälters, Pitzeshofen 29, Fl. Nr. 763 Gem. Dettenhofen
  - f) Abbruch des best. Rinderstalles u. Neubau eines Wohnhauses, Oberbeuern 3, Fl. Nr. 947/23 Gem. Obermühlhausen
  - g) Neubau Ausstellungs-, Verkaufs- u. Produktionshalle - Tektur, Baumschulweg 9, Fl. Nr. 1668 Gem. Dießen
3. Anträge auf isolierte Befreiung
- a) Errichtung eines Holzzauns, Fritz-Winter-Str. 28, Fl. Nr. 1695 Gem. Dießen
4. Antrag auf Aufforstung einer Teilfläche von Fl. Nr. 676 Gem. Dettenhofen
5. Bekanntgaben und Anfragen
- a) Baugenehmigung Rotter Str. 37/37a/37b, Fl. Nr. 1690 Gem. Dießen; Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens
  - b) Baugenehmigung Prälatenstr. 26, Fl. Nr. 205/2 Gem. St. Georgen; Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens
  - c) Anfrage wg. Fällung Weide Ortseingang Bierdorf

### **Nichtöffentliche Sitzung**

....

Es werden folgende Beschlüsse gefasst:

#### **1. Anträge auf Bauvorbescheid**

- a) Neubau eines Doppel- und eines Einfamilienhauses mit Garagen, Am Steinigen Graben 2, Fl. Nr. 489/26 Gem. Rieden**

##### Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Arch. Anton Leinauer, Dießen, vom 29.04.2012, eingegangen am 02.05.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB zur **Variante 1** erklärt.

Abstimmung: **0:9**

Die Variante 1 ist damit abgelehnt.

##### Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Arch. Anton Leinauer, Dießen, vom 29.04.2012, eingegangen am 02.05.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB zur **Variante 2** mit der Maßgabe erklärt, dass die WH oder DN des DH so reduziert wird, dass die FH von 8,40 m nicht überschritten wird.

Abstimmung: **9:0**

- b) Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses, Rieden 3, Fl. Nr. 4 Gem. Rieden**

##### Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des staatl. Geprüften Bautechnikers Christian Bichler, Andechs, vom 20.04.2012, eingegangen am 26.04.2012, wird das gemeindliche Ein-

vernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

Abstimmung: **9:0**

**c) Anbau an best. Wohnhaus, Lachener Str. 46, Fl. Nr. 1571/10 Gem. Dießen – informelle Voranfrage**

Beschluss:

Zu der informellen Bauvoranfrage vom 21.05.2012 wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB in Aussicht gestellt.

Abstimmung: **0:9**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

**d) Anbau eines Einfamilienhauses an best. Wohnhaus, Fürholz 19, Fl. Nr. 866/4 Gem. St. Georgen**

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. FH Robert Lotter, Dießen, vom 07.05.2012, eingegangen am 14.05.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt. Die Abgrabung wird jedoch ausdrücklich von der Einvernehmenserklärung ausgenommen.

Abstimmung: **9:0**

**e) Neubau von drei Einfamilienhäusern und drei Doppelhäusern mit Garagen, Reitenweg/Römerweg, Fl. Nrn. 611, 609/8 Gem. Rieden**

Erster Bürgermeister Kirsch verweist auf einen im Gemeinderat gefassten Beschluss, indem festgehalten wurde, dass bis 2016 dem Erlass eines Bebauungsplans nicht näher getreten wird. Außerdem weist Erster Bürgermeister Kirsch daraufhin, dass im Regelfall Bauland nur ausgewiesen wird, wenn die Gemeinde Eigentümer des Grundstücks ist.

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Arch. Anton Leinauer, Dießen, vom 23.05.2012, eingegangen am 25.05.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB zu der Variante 1 und Variante 2 erklärt.

Abstimmung: **0:9**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

**2. Bauanträge**

**a) Neubau eines Wohnhauses mit Carport, Rogisterstr. 22, Fl. Nr. 1025 Gem. Rieden – Verlängerung der Baugenehmigung**

Beschluss:

Zu dem Antrag vom 04.05.2012 auf Verlängerung der Baugenehmigung Az. B-1346-2007-0 vom 15.05.2008 wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Einer Ausnahme von der Veränderungssperre wird zugestimmt mit der Maßgabe, dass das Flachdach des Carports zu begrünen ist.

Abstimmung: **9:0**

**b) Nutzungsänderung Büroräume in Praxis- und Büroräume (Physiotherapie), Weilheimer Str. 9, Fl. Nr. 547/4 Gem. Gem. Dießen.**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Antragstellerin vom 25.05.2012, eingegangen am 25.05.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erklärt.

Abstimmung: **9:0**

**c) Neubau eines Einfamilienhauses, Prälatenstr. 9a, Fl. Nr. 219/2 Tfl. Gem. St. Georgen**

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Arch. Stefan Johannes Rattenhuber, Dießen, vom 24.05.2012, eingegangen am 25.05.2012, 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: **9:0**

**d) Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Frontorstr. 5a, Fl. Nrn. 1598/4, -/20, -/25, -/33, -/49, -/50 Tfl. Gem. Dießen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Arch.in Monika Gaertner, Dießen, vom 06.06.2012, eingegangen am 06.06.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Dem geplanten Flachdach für den südlichen Gebäudeteil mit teilweiser Nutzung als Dachterrasse wird zugestimmt. Im Übrigen ist das Flachdach zu begrünen. Die Wandhöhe bis zur Attika (oberer Abschluss des Flachdachs) wird mit max. 3,15 m ab OK EG-RFB (aufgrund des notwendigen Flachdachaufbaus) akzeptiert. Der BP-Entwurf ist entsprechend anzupassen.

Eine Ausnahme von der Veränderungssperre wird befürwortet mit der Maßgabe, dass die Bauherrschaft die noch zu beurkundende Vereinbarung mit dem Markt Dießen zum Schutz der bestehenden Eichen unterschreibt. Ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen.

Das LRA wird um Überprüfung der tatsächlichen Nutzbarkeit der geplanten Stellplätze gebeten.

Die Stellplätze und deren Zufahrten sowie die Wegeflächen sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen.

Je 300 qm Grundstücksgröße ist ein Baum heimischer Art zu pflanzen.

Eine Realteilung der Bauparzelle ist aufgrund der Mindestgrundstücksgröße von 700 qm nicht zulässig.

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: **9:0**

**e) Errichtung einer Wohnung über besteh. Schleppergarage, Errichtung einer Garage mit Heizraum sowie Errichtung eines Hackschnitzelbehälters, Pitzeshofen 29, Fl. Nr. 763 Gem. Dettenhofen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Planbau GmbH, Dießen-Dettenschwang, vom 28.05.2012, eingegangen am 29.05.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **9:0**

**f) Abbruch des best. Rinderstalles u. Neubau eines Wohnhauses, Oberbeuern 3, Fl. Nr. 947/23 Gem. Obermühlhausen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Maurermeisters, Reinhold Seefelder, vom 18.05.2012, eingegangen am 23.05.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

Abstimmung: **9:0**

**g) Wörlein Ludwig, Neubau Ausstellungs-, Verkaufs- u. Produktionshalle - Tektur, Baumschulweg 9, Fl. Nr. 1668 Gem. Dießen**

Beschluss:

Zu dem Tekturantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Arch. Heinz Stadler, Osterhofen, vom 16.05.2012, eingegangen am 21.05.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB und der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden 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: **9:0**

### **3. Anträge auf isolierte Befreiung**

#### **a) Errichtung eines Holzzauns, Fritz-Winter-Str. 28, Fl. Nr. 1695 Gem. Dießen**

##### Beschluss:

Der isolierten Befreiung nach Art. 63 Abs. 3 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB, gemäß Antrag vom 22.05.2012, eingegangen am 24.05.2012 wird zugestimmt.

Abstimmung: **9:0**

### **4. Antrag auf Aufforstung einer Teilfläche von Fl. Nr. 676 Gem. Dettenhofen**

Mit Schreiben vom 30.05.2012 informiert das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck über die Anlage eines Waldbestandes auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 676 Gem. Dettenhofen. Auf dem 3,10 ha großen Grundstück ist bereits lt. vorliegendem Luftbild ein Waldbestand vorhanden. Gem. vorliegendem Antrag sollen nun noch zusätzlich 0,122 ha der Fläche aufgeforstet werden.

Seitens des Waldreferenten Gdr. Zirch bestehen gegen die beantragte Aufforstung keine Bedenken.

Anlagen des AZV Ammersee-West oder des gemeindlichen Wasserwerks sind von der Maßnahme nicht betroffen. Das Grundstück grenzt auch nicht an einen öffentliche Feld- u. Waldweg an.

##### Beschluss:

Der Markt Dießen erhebt keine Einwände gegen die beantragte Aufforstung.

Abstimmung: **9:0**

### **5. Bekanntgaben und Anfragen**

#### **a) Baugenehmigung Rotter Str. 37/37a/37b, Fl. Nr. 1690 Gem. Dießen; Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens**

Erster Bürgermeister Kirsch gibt bekannt, dass gegen o.g. Baugenehmigung zur Fristwahrung Rechtsmittel eingelegt wurden.

#### **b) Baugenehmigung Vorster, Prälatenstr. 26, Fl. Nr. 205/2 Gem. St. Georgen; Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens**

Erster Bürgermeister Kirsch teilt mit, dass er den gemeindlichen Anwalt beauftragt hat, die Erfolgsaussichten einer evtl. Klage gegen o.g. Baugenehmigung zu überprüfen.

#### **d) Anfrage wg. Fällung Weide Ortseingang Bierdorf**

Der Antragsteller teilt in einem Schreiben vom 28.03.2012 mit, dass sich direkt an der Grenze zu seinem Grundstück Fl.Nr. 637 (muss sich nach Auffassung Gemeinde um Fl.Nr. 637/2 handeln), auf dem Seitenstreifen der Ortseinfahrt von Bierdorf, eine Weide steht, die vor einigen Jahren wild aufgegangen ist. Lt. seiner Aussage hat der Baum mittlerweile eine beachtliche Höhe erreicht und die Drainagen in seiner Viehweide durchwurzelt, so dass das Wasser nicht mehr ablaufen und bereits ein Bereich von ca. 200 m<sup>2</sup> um diese Weide nicht mehr bewirtschaftet werden kann. Des Weiteren ist bei einer längeren Regenperiode die Entwässerung der Straße und des Seitenstreifens nicht mehr gegeben. Zudem wurde beobachtet, dass das Wasser an einigen Stellen durch die Teerdecke gedrückt wird. Da der Baum von Jahr zu Jahr noch mehr an Größe zunimmt und besonders Weiden eine ausgeprägte Verwurzelung ausbilden, ist eine Verschlimmerung der Situation abzusehen. Auf Grund der vorgenannten Gründe beantragt der Antragsteller die Entfernung der Weide. Bei Zustimmung würde er die Fällung des Baumes kostenfrei übernehmen.

Erster Bürgermeister Kirsch berichtet von einem stattgefunden Ortstermin bei dem festgestellt wurde, dass die Staunässe nichts mit dem öffentlichen Kanal zu tun hat. Auf Rückfrage eines Bau- und Umweltausschussmitglieds teilt Bürgermeister Kirsch mit, dass davon auszugehen ist, dass die Weide auf Gemeindegrund steht. Der Grenzverlauf wurde jedoch noch nicht eindeutig geklärt.

In einer kontrovers geführten Diskussion vertritt der Bau- und Umweltausschuss die Auffassung, dass Weiden in der Regel eher Wasser ziehen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Staunässe auf die Bodenverdichtung durch grasendes Vieh bzw. durch die vorhandenen Drainagen in der Wiese zurückzuführen ist. Der Bau- und Umweltausschuss vertritt einheitlich die Auffassung, dass es sich bei der antragsgegenständlichen Weide um einen landschaftsprägenden Baum handelt. Eine Fällung wird somit nicht befürwortet.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt aus o.g. Gründen den Antrag auf Fällung der Weide abzulehnen.

Abstimmung: **9:0**

(nicht öffentliche Sitzung)

...

Ende der Sitzung: 21:15 Uhr

Herbert Kirsch  
Erster Bürgermeister

Stefan Oefele  
Schriftführer