

Niederschrift
über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Montag, den 12.03.2012, 18.30 Uhr,
im Rathaus, Sitzungssaal

Dießen, den 14.03.2012
schä

Zahl der Bau- und Umweltausschussmitglieder: 9

Anwesend: Erster Bürgermeister Kirsch
Zweiter Bürgermeister Fastl (ab 17.30 Uhr)
Gdr. Behrendt (für Gdr. Bippus, ab 18.30 Uhr)
Gdr. Hofmann (ab 18.30 Uhr)
Gdr. Kubat (ab 17.30 Uhr)
Gdr. Sanktjohanser
Gdr. Schöpflin
Gdr. Vetterl A. (ab 17.30 Uhr)
Gdr. Zirch (für Gdr. Behl, ab 17.30)

Entschuldigt fehlen: Gdr. Behl, Gdr. Bippus

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

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses wurden am 05.03.2012 ordnungsgemäß zur Sitzung geladen. Vor Beginn der Sitzung findet um 17.30 Uhr eine Ortseinsicht statt. Die Sitzung ist im ersten Teil öffentlich. Der Bau- und Umweltausschuss ist mit der Tagesordnung einverstanden.

Um 18.30 Uhr eröffnet der Erste Bürgermeister die öffentliche Sitzung im Rathaus und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Folgende Tagesordnungspunkte kommen zur Beratung:

1. Ortseinsichten
 - a) Erweiterung des Seniorenpflegeheimes, Malerweg 19, Fl. Nr. 489/21 Gem. Rieden
 - b) Lachen-Rossacker und Kirzingerstraße, Antrag auf Sperrung für Kraftfahrzeuge mit Zusatzzeichen „Anlieger frei“
2. 1. Änderung des Bebauungsplans Dießen I a – Dießen-Nord, Bereich C 2, für die Grundstücke Fl. Nrn. 1674, 1674/3 Gem. Dießen (Bannzeile 10/12); Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss
3. 2. Änderung des Bebauungsplans Dießen I e - Landsberger Straße hinsichtlich der Zulässigkeit von Flachdächern für die Gewerbegebietsflächen (GE 1 und GE 2); Fortführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB
4. Bebauungsplan Dießen V v – Rogisterstraße; Erlass einer Veränderungssperre
5. Anträge auf Bauvorbescheid

- a) Neubau eines Doppel- bzw. Zweifamilienhauses, Rogisterstr. 19, Fl. Nr. 489/44 Gem. Rieden
 - b) Abriss des Altbestandes und Errichtung eines Neubaus, Brunnenstr. 12, Fl. Nr. 1450/3 Gem. Dießen
 - c) Ateliererweiterung, Anbau eines Aufzugs und einer Wohnung, Brunnenstr. 6, Fl. Nr. 260 Gem. Dießen
 - d) Errichtung eines Zweifamilienhauses, Rotter Str. 58, Fl. Nr. 279 Gem. St. Georgen
 - e) Neubau eines Solarthermie-Einfamilienhauses, Benedikt-Hoy-Str. 10, Fl. Nr. 358/21 Gem. Dettenschwang
 - f) Neubau von zwei Wohnhäusern, Unterer Forst, Fl. Nrn. 581/2, 581/3 Gem. Rieden
 - g) Errichtung eines Einfamilienhauses, Prälatenstr. 9, Fl. Nr. 219/2 Gem. St. Georgen
 - h) Erweiterung des Seniorenpflegeheimes, Malerweg 19, Fl. Nr. 489/21 Gem. Rieden
6. Bauanträge
- a) Neubau von zwei Widerkehren, Ahornweg 11, Fl. Nr. 370/1 Gem. St. Georgen
 - b) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Buzallee 14, Fl. Nr. 1631/1 Gem. Dießen
 - c) Modernisierung und Umbau eines Einfamilienhauses mit Garage, Unterer Forst 11, Fl. Nr. 570/3 Gem. Rieden
 - d) Nutzungsänderung einer Bäckerei in Büroräume und Billardraum, Fischerei 43, Fl. Nrn. 348, 348/1 Gem. Dießen
 - e) Neubau eines zusätzlichen Untergeschosses – Tektur, Rotter Str. 37/37a/37b, Fl. Nr. 1690 Gem. Dießen – Wiedervorlage durch das Landratsamt-
 - f) Neubau eines Wohnhauses mit Carport, Am Kirchsteig 2a, Fl. Nr. 330/3 Gem. St. Georgen
 - g) Anhebung des Dachstuhls und Ausbau des Dachgeschosses – Tektur, St.-Martin-in-Hädern 2, Fl.Nr. 708 Gem. Dießen – Wiedervorlage durch das Landratsamt -
 - h) Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung - Tektur, Seeweg-Süd 60, Fl. Nr. 656/2 Gem. Rieden
 - i) Umbau eines bestehenden Wohnhauses, Marienplatz 4, Fl. Nr. 322 Gem. Dießen
7. Auftragsvergaben
- a) WC-Anlage Bahnhof Dießen; Tischlerarbeiten sowie diverse Nachträge
8. Bekanntgaben und Anfragen
- a) Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

(Nichtöffentliche Sitzung)

...

Es werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Ortseinsichten

a) **Erweiterung des Seniorenpflegeheimes, Malerweg 19, Fl. Nr. 489/21 Gem. Rieden**

Gebäude und Grundstück werden zusammen mit den Eigentümern und Betreibern des Seniorenpflegeheims besichtigt. Beschlussfassung siehe TOP 5 h).

b) **Lachen-Rossacker und Kirzingerstraße, Antrag auf Sperrung für Kraftfahrzeuge mit Zusatzzeichen „Anlieger frei“**

Aufgrund des vorliegenden Antrages vom 13.01.2012 sowie der Beschlussfassung vom 13.02.2012 wird die Örtlichkeit besichtigt.

Entsprechend der Stellungnahme der PI Dießen vom 27.01.2012 wird ein Zusatzzeichen "Anlieger frei" als nicht zielführend angesehen.

Es wird beschlossen, ab dem nicht asphaltierten östlichen Teil der Kirzingerstraße (entsprechend wie auf der Westseite der Kirzingerstraße) ein Gebotsschild Zeichen 240 "gemeinsamer Fuß- und Radweg" aufzustellen, so dass die Zuwegung zum Bahnsteig nur noch für Fußgänger- und Radverkehr zulässig ist und Autofahrer entsprechend geahndet werden können. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob zusätzlich ein Absperrpfosten am östlichen Ende der asphaltierten Kirzingerstraße errichtet werden kann, ohne den Winterdienst unverhältnismäßig zu beeinträchtigen.

Der Trampelpfad auf dem Gelände des Ammersee-Gymnasiums liegt nicht in der Zuständigkeit der Gemeinde.

2. 1. Änderung des Bebauungsplans Dießen I a – Dießen-Nord, Bereich C 2, für die Grundstücke Fl. Nrn. 1674, 1674/3 Gem. Dießen (Bannzeile 10/12); Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

1. Änderungsbeschluss durch den Marktgemeinderat am 09.07.2007; Abstimmung der Bauplanung im Bau- und Umweltausschuss am 14.02.2011
 2. Erstes Beteiligungsverfahren nach § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauGB in der Zeit vom 22.08. bis einschl. 23.09.2011.
 3. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss zum erneuten Beteiligungsverfahren (beschränkt auf die geänderten/ergänzten Teile sowie verkürzte Auslegungsfrist) durch den Bau- und Umweltausschuss am 12.12.2011.
 4. Erneutes, beschränktes Beteiligungsverfahren in der Zeit vom 06.02.2012 bis einschl. 21.02.2012.
- 4.1 Seitens der **Öffentlichkeit** haben die Familien **T.** und **P.** mit Schreiben vom 09.02.2012 erneute Einwendungen vorgetragen. Diese werden nur stichwortartig bzw. zusammengefasst wiedergegeben:
- Material der Carports aus Unterlagen nicht erkennbar; reine Holzwand wird aus schallschutztechnischen Gründen nicht akzeptiert; Material entspricht nicht den Lärmschutzverordnungen.
 - Fraglich, wie Carportwand auf der Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 1674/2 (Privatweg) unterhalten werden soll. Betreten des Privatweges wird nicht geduldet.
 - Einleitung rechtlicher Schritte während der Bauphase vorbehalten.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Mit der Thematik "Lärmschutz" hat sich die Gemeinde ausführlich im Rahmen der Beschlussfassung am 12.12.2011 befasst. Es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen. Nach den vorliegenden Schallgutachten sowie lt. tel. Bestätigung des schalltechn. Büros BEKON ist die Errichtung einer speziellen schallabsorbierenden Wand nicht nötig. Es genügt eine "Einhauung" der Carports mittels einfacher, jedoch geschlossener Holzwand. Auch seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde werden keine weitergehenden Anforderungen gestellt (siehe Stellungnahme vom 27.01.2012 unter Ziff. 4.2). Es werden daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine weitergehenden Maßnahmen für erforderlich gehalten.

Die BP-Änderung lässt künftig entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, zur privaten Zufahrt Fl. Nr. 1674/2, eine Überschreitung der gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften zu.

Die Grenzbebauung des geplanten Carports erreicht eine Länge von rd. 18 m (anstelle der gesetzlich zulässigen 9 bzw. 15 m). Da diese Grenzbebauung jedoch ausschließlich an einen ca. 6 m breiten Privatweg angrenzt, werden hierdurch keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke zu erwarten sein. Darüber hinaus ist die Grenzwand zu begrünen. Im Übrigen sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten. Bei zulässiger Weise errichteten Grenzväänden besteht nach Zivilrecht (BGB) in gewissem Umfang ein Betretungsrecht des Nachbarn. Zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten an Grenzväänden muss der Nachbar die Inanspruchnahme seines Grundstücks im Rahmen des Zumutbaren dulden (siehe Ausführungen des Bayer. Staatsministeriums der Justiz in "Rund um die Gartengrenze"). Die rechtlichen Schritte während der Bauphase bleiben den Einwendern unbenommen. Eine weitere Veranlassung besteht seitens des Bebauungsplanverfahrens nicht.

4.2 Mit Schreiben v. 23.01.2012 wurden 10 **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** nochmals am Verfahren beteiligt. Von diesen Fachstellen haben sich 7 nicht geäußert, so dass davon ausgegangen werden darf, dass die von diesen Fachstellen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Die übrigen Behörden haben mitgeteilt, dass sie keine Einwände gegen die Planung haben. Mit Schreiben vom 27.01.2012 teilt die Untere Immissionsschutzbehörde/LRA Landsberg mit, dass den Belangen des Immissionsschutzes mit den getroffenen BP-Festsetzungen nachgekommen wird. Es gibt keinerlei Beanstandungen der schalltechnischen Untersuchungen. Hinsichtlich des Rücksichtnahmegebotes wird auf die Ausführungen in der BP-Begründung (Seiten 5/6) verwiesen, wo der Sachverhalt aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde vollständig und richtig beurteilt wird.

Durch den Bau von Carports an der geplanten Wohnbebauung werde die Problematik der Lärmsituation gelöst. Dieser zusätzliche Lärmschutz wird begrüßt, da er eine Lärm-minderung darstellt.

Diese Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz sind demnach nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung.

Da keine weiteren Anpassungen der Bebauungsplanunterlagen erforderlich sind, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Dießen I a – Dießen-Nord, Bereich C 2, für die Grundstücke Fl. Nrn. 1674 und 1674/3 Gemarkung Dießen (Bannzeile 10/12) als Satzung beschlossen.

Abstimmung: **9:0**

3. 2. Änderung des Bebauungsplans Dießen I e - Landsberger Straße hinsichtlich der Zulässigkeit von Flachdächern für die Gewerbegebietsflächen (GE 1 und GE 2); Fortführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Im Zusammenhang mit dem Baugesuch für den Neubau einer Lagerhalle mit einem Flachdach, Fritz-Winter-Str. 38, Fl. Nr. 1685/5 Gem. Dießen, hat der Marktgemeinderat bereits am 04.02.2002 beschlossen, den Bebauungsplan (BP) Dießen I e – Landsberger Straße zu ändern und hinsichtlich der bisher festgesetzten geneigten Dächer mit 15-20° im Gewerbegebiet künftig auch Flachdächer zuzulassen. Die Zulässigkeit von Flachdächern im Gewerbegebiet wurde aufgrund der oft für gewerbliche Nutzungen erforderlichen Zweckbauten für vertretbar gehalten. Da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt waren, konnte die BP-Änderung nicht im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Das Baugesuch wurde aufgrund des Änderungsbeschlusses mit Bescheid vom 12.06.2003 genehmigt. Die Durchführung der BP-Änderung wurde aufgrund anderer vordringlicher Ver-

fahren zurückgestellt. Leider wurde das Bauvorhaben nicht verwirklicht und die Baugenehmigung erlosch mit Ablauf der 4-Jahres-Frist.

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 17.10.2011 wurde nun ein neuer Bauantrag auf Neubau/Erweiterung einer Lagerhalle mit begrüntem Flachdach, Fritz-Winter-Str. 38, behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde einschl. der erforderlichen Befreiungen wg. Baugrenzenüberschreitung und Abweichung von der max. zulässigen Traufhöhe erklärt. Das LRA hat sich nach dem Sachstand des BP-Verfahrens erkundigt.

Aufgrund der seit 2002 eingetretenen Gesetzesänderungen kann die Baugenehmigung nun nicht mehr auf der Grundlage des alten Änderungsbeschlusses aus dem Jahr 2002 erteilt werden. Voraussetzung wäre u. a. die Durchführung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB). Wird jedoch ein Verfahren nach § 13 oder 13a BauGB durchgeführt, kann ein Vorhaben auch vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn:

- anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen BP-Festsetzungen nicht entgegensteht,
- der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
- die Erschließung gesichert ist.

Mit der BauGB-Novelle 2007 wurde u. a. der neue § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung) eingeführt. Hierfür müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden.

Die geplante BP-Änderung der Gewerbegebietsflächen (GE1 und GE2) umfasst 22 Baugrundstücke mit insgesamt rd. 46.000 qm Fläche (ohne Straßen), davon 8 Baugrundstücke mit rd. 11.100 qm im GE1. Bei Zugrundelegung der max. zulässigen GRZ von 0,3 (GE1) bzw. 0,4 (GE2) ergibt sich eine mögliche Gesamt-GR von rd. 17.300 qm.

Gem. § 13a Abs. 1 BauGB darf die BP-Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn im BP eine zulässige GR von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den BP die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird. Dies gilt ebenso, wenn Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) bestehen. Es werden mit der BP-Änderung weder UVP-pflichtige Vorhaben zugelassen noch werden Schutzgüter der Natura 2000 tangiert.

Im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 2 BauGB) gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 u. 3 S. 1 BauGB entsprechend. Der BP ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt (auch der FNP-Entwurf sieht hier Gewerbegebietsflächen vor). Mit der BP-Änderung soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen werden.

Eingriffe, die aufgrund der BP-Änderung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Des Weiteren sind weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich.

Um die BP-Änderung auf ein Minimum zu beschränken, wird lediglich die zulässige Dachform auf Flachdächer erweitert. Die übrigen Abweichungen (des o. g. Bauvorhabens) von den BP-Festsetzungen können im Wege der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die Fortführung der 2. Änderung des Bebauungsplans Dießen I e – Landsberger Straße im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Die Bebauungsplanänderung umfasst lediglich die Gewerbegebietsflächen GE1 und GE2 einschließlich der darin befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen. Zusätzlich zu den bisher festgesetzten geneigten Dächern mit 15 - 20° sollen künftig auch Flachdächer zulässig sein. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Abstimmung: **9:0**

4. Bebauungsplan Dießen V v – Registerstraße; Erlass einer Veränderungssperre

Sachverhalt

Der Marktgemeinderat hat am 09.07.2007 beschlossen, für die Grundstücke Fl. Nrn. 489/44 (Registerstr. 19), Fl. Nr. 489/5 (Registerstr. 21 u. 25), Fl. Nr. 489/30 (Registerstr. 23), Fl. Nr. 489/40 (Trafostation), 535 Tfl. (Registerstraße), Fl. Nr. 515 Tfl. (Steiniger Graben), Fl. Nr. 1026 (Registerstr. 24), 1026/1 (Registerstr. 26) und Fl. Nr. 1025 (Registerstr. 22) Gem. Rieden einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die wesentlichen Planungsziele ergeben sich u. a. daraus, dass – nach Auffassung der Gemeinde - der Bereich nördlich des Steinigen Grabens nicht am Bebauungszusammenhang südlich des Steinigen Grabens teilnimmt und städtebaulich sowie landschaftlich eine ganz andere Qualität hat. Der Bereich nördlich des Steinigen Grabens war bisher auch im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Ammersee-West.

Ganz wesentlich ist hier vor allem die nur in großen Abständen vorhandene zurückhaltende Bebauung, die durch großen, schützenswerten Baumbestand sowie Grünflächen in die Landschaft eingebunden wird, gerade auch im Zusammenhang mit dem Landschaftsschutzgebiet Ammersee-West und dem weiter nördlich angrenzenden Naturschutzgebiet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist den Bereich nördlich des Steinigen Grabens als planerisch bedeutsame Grün- und Freifläche aus, der südliche Bereich ist als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Um die Qualität dieses Bereichs (vor allem nördlich des Steinigen Grabens, der eine Zäsur darstellt) zu sichern, wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet, das in erster Linie den Bestandserhalt (bzgl. Bebauung und Grünflächen einschl. Baumbestand) zum Ziel haben soll und nur eine geringe Nachverdichtung anstrebt. Dabei ist die Lage der Baukörper auf den Grundstücken städtebaulich von besonderer Bedeutung. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die offene Baustruktur und die Orts- und Landschaftsbild prägenden Grünstrukturen erhalten bleiben. Zudem soll sichergestellt werden, dass die Baukörper zur Registerstraße hin einen ausreichenden Abstand erhalten, wie dies im weiteren Verlauf der Registerstraße nach Süden ebenfalls der Fall ist. Des Weiteren soll sichergestellt werden, dass die Neubebauung erst dann zulässig ist, wenn der Altbestand tatsächlich beseitigt wird. Dies betrifft insbesondere das Grundstück Fl. Nr. 489/44 Gem. Rieden. Dort soll sichergestellt werden, dass das Baurecht erst dann ausgenutzt werden kann, wenn die zur Beseitigung gekennzeichneten baulichen Anlagen auch tatsächlich beseitigt sind.

Darüber hinaus sind auch die Belange des Hochwasserschutzes im Zusammenhang mit dem Steinigen Graben sowie die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im Zusammenhang mit der LSG-Verordnung Ammersee-West zu berücksichtigen.

Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist der Erhalt der bestehenden Bebauung und des prägenden Baumbestandes entlang des Steinigen Grabens. Die Lage der Baukörper auf den Baugrundstücken ist insoweit ebenfalls ein wesentliches städtebauliches Ziel des Bebauungsplans. Ergänzt wird die Zielsetzung durch die dauerhafte Sicherung der Erschließung für die Baugrundstücke, die gegenwärtig zumindest problematisch erscheint.

Zum BP-Vorentwurf einschl. Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 09.07.2007 fand in der Zeit vom 10.12.2007 bis einschl. 11.01.2008 die Beteiligung der Öffentlichkeit

(§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) statt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss stehen noch aus.

Am 24.01.2012 ging ein Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines "Doppel- bzw. Zweifamilienhauses" auf dem Grundstück Fl. Nr. 489/44 Gem. Rieden (Rogisterstr. 19) ein. Beantragt wird die Errichtung eines Doppel- oder Zweifamilienhauses mit 130 qm GR, 2 Vollgeschossen, max. 6 m WH und 22° Satteldach. Parallel zur Rogisterstraße ist eine Doppelgarage geplant. Die an der südlichen Grundstücksgrenze stehenden Nebengebäude werden entfernt. Die Antragsunterlagen geben keine weiteren Auskünfte über die Stellplätze für das bestehende Wohnhaus Rogisterstr. 19 noch über die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks Fl. Nr. 489/30 Gem. Rieden (Rogisterstr. 30) nördlich des Steinigen Grabens.

Der BP-Vorentwurf sieht für Fl. Nr. 489/44 Gem. Rieden lediglich ein Baufenster für ein neues Gebäude mit max. 120 qm GR, max. 2 VG, max. 6,2 m WH, 22-30° Dachneigung (bei Pultdach nur 5-10° Dachneigung und max. 8,50 m firstseitige WH) vor, bei Abbruch des Altbestandes.

Der geplante Neubau liegt überwiegend außerhalb der vorgesehenen Baugrenzen. Die vorgesehene GR wird um 10 qm überschritten. Das bestehende Wohnhaus nahe des Steinigen Grabens soll bestehen bleiben.

Beschluss:

Zur Sicherung der Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Dießen V v – Rogisterstraße beschließt der Bau- und Umweltausschuss den Erlass einer Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 BauGB mit folgendem Inhalt:

Satzung über eine Veränderungssperre

für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Dießen V v - Rogisterstraße

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils heute gültigen Fassung erlässt der Markt Dießen am Ammersee folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil dieser Satzung ist.

Er umfasst das Gebiet, für den der Markt Dießen die Aufstellung des Bebauungsplanes Dießen V v - Rogisterstraße beschlossen hat.

§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dürfen nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nicht vorgenommen werden. (§ 14 Abs. 1 BauGB)

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. (§ 14 Abs. 2 BauGB)

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt. (§ 14 Abs. 3 BauGB)

§ 3 Inkrafttreten; Außerkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan Dießen V v – Rogisterstraße in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren (§ 17 Abs. 1 BauGB).

Die Möglichkeit der Verlängerung ihrer Geltungsdauer nach § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB bleibt unberührt.

Abstimmung: **9:0**

5. Anträge auf Vorbescheid

Das Baugesuch Rogisterstr. 19 wird aufgrund des sachlichen Zusammenhangs mit Tagesordnungspunkt 4 vorgezogen.

a) Neubau eines Doppel- bzw. Zweifamilienhauses, Rogisterstr. 19, Fl. Nr. 489/44 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Arch. Stowasser, Riederau, vom Januar 2012, eingegangen am 24.10.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen erklärt.

Abstimmung: **0:9**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Mit Bauherrschaft und Planern soll in einem gemeinsamen Gespräch eine für alle Beteiligten sinnvolle Lösung gesucht werden.

b) Abriss des Altbestandes und Errichtung eines Neubaus, Brunnenstr. 12, Fl. Nr. 1450/3 Gem. Dießen

Beschluss:

Zur Durchführung eines gemeinsamen Gesprächs mit allen Beteiligten wird die Entscheidung über den Bauvorbescheidsantrag bis zur nächsten Sitzung am 16.04.2012 zurückgestellt.

Abstimmung: **9:0**

c) Atelierserweiterung, Anbau eines Aufzugs und einer Wohnung, Brunnenstr. 6, Fl. Nr. 260 Gem. Dießen

Der Antrag wurde mit Schreiben vom 07.03.2012 zurückgezogen.

d) Errichtung eines Zweifamilienhauses, Rotter Str. 58, Fl. Nr. 279 Gem. St. GeorgenBeschluss:

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Antragstellers, eingegangen am 05.03.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Abstimmung: **0:9**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

e) Neubau eines Solarthermie-Einfamilienhauses, Benedikt-Hoy-Str. 10, Fl. Nr. 358/21 Gem. DettenschwangBeschluss:

Um der Bauherrschaft die Möglichkeit zur Umplanung für eine gestalterisch "gefälligere" Lösung zu geben, wird die Entscheidung über den Bauvorbescheidsantrag bis zur nächsten Sitzung am 16.04.2012 zurückgestellt.

Abstimmung: **9:0****f) Neubau von zwei Wohnhäusern, Unterer Forst, Fl. Nrn. 581/2, 581/3 Gem. Rieden**Beschluss:

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Ing.büros Wolfram Häberle, Schondorf, vom Januar 2012, eingegangen am 09.02.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:9**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

g) Errichtung eines Einfamilienhauses, Prälatenstr. 9, Fl. Nr. 219/2 Gem. St. GeorgenBeschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Arch. Stefan Johannes Rattenhuber, Dießen, vom 26.02.2012, eingegangen am 27.02.2012, 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****h) Erweiterung des Seniorenpflegeheimes, Malerweg 19, Fl. Nr. 489/21 Gem. Rieden**Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Planungsbüros Robert Lotter, Dießen, vom 26.01.2012, eingegangen am 30.01.2012, 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. Darüber hinaus sind die notwendigen Stellplätze darzulegen.

Abstimmung: **9:0**

6. Bauanträge

a) Neubau von zwei Widerkehren, Ahornweg 11, Fl. Nr. 370/1 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl. Ing. (FH) Michael Vogel, Huglfing, vom 31.01.2012 und 28.02.2012, eingegangen am 23.02.2012 und 01.03.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt mit folgenden Maßgaben:

1. Befreiungen hinsichtlich des Ausbaus des Garagen-Speichers sowie Nutzung zu Wohnzwecken wegen Überschreitung der max. zulässigen GR sowie der Lage außerhalb der Baugrenzen werden nicht befürwortet.
2. Das LRA wird um Überprüfung gebeten, ob das Garagengebäude auch mit der Umnutzung als Fahrradabstellraum und –werkstatt noch als Nebengebäude zu werden ist. Nur dann wird dieser Nutzungsänderung zugestimmt.
3. Die Zulassung von Widerkehren ist seit vielen Jahren gängige Verwaltungspraxis, auch im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Dießen II a – St. Georgen Süd. Soweit deren Breite max. 1/3 der Hauslänge (gemessen an der Traufe) einnimmt und die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, wird diesen zugestimmt.
4. Das LRA wird um Überprüfung gebeten, ob die ausgewiesenen offenen Stellplätze mit 2,3 m Breite noch den heutigen Anforderungen entsprechen, zumal diese Breite für viele Autos heutzutage nicht mehr ausreicht.
5. Des Weiteren wird das LRA gebeten im Rahmen der Baukontrolle zu überprüfen, ob und wenn ja in welchem Umfang in dem Bestandsgebäude bereits genehmigungspflichtige Baumaßnahmen durchgeführt wurden und werden.

Abstimmung: **5:4**

b) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Buzallee 14, Fl. Nr. 1631/1 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. Arch. Bernd Georg Haumayr, Kaufbeuren, vom 17.01.2012, eingegangen am 09.02.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 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**

c) Modernisierung und Umbau eines Einfamilienhauses mit Garage, Unterer Forst 11, Fl. Nr. 570/3 Gem. Rieden

Beschluss:

Die Entscheidung über den Bauantrag wird zwecks Abstimmungsgespräch mit der Bauherrschaft bis zur nächsten Sitzung am 16.04.2012 zurückgestellt.

Abstimmung: **9:0**

d) Nutzungsänderung einer Bäckerei in Büroräume und Billardraum, Fischerei 43, Fl. Nrn. 348, 348/1 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing (FH) Robert Lotter, Dießen, vom 24.02.2012, eingegangen am 27.02.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **9:0**

e) Neubau eines zusätzlichen Untergeschosses – Tektur, Rotter Str. 37/37a/37b, Fl. Nr. 1690 Gem. Dießen – Wiedervorlage durch das Landratsamt-

Beschluss:

Zu dem Tekturantrag nach den Plänen des Arch. Dipl. Ing. Wolf Frey, Dießen, vom 16.01.2012, eingegangen am 09.02.2012 (mit Schreiben des LRA v. 06.02.2012), wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:9**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

f) Neubau eines Wohnhauses mit Carport, Am Kirchsteig 2a, Fl. Nr. 330/3 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Hans-Georg Resch, Wessobrunn, vom 27.02.2012, eingegangen am 28.02.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erklärt.

Das Flachdach des Carports ist zu begrünen. Der Carport sowie die Zufahrt sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (wassergebundene Decke, Rasengittersteinen, weitfugig verlegtes Pflaster etc.)

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 NWFreiIV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: **9:0****g) Anhebung des Dachstuhls und Ausbau des Dachgeschosses – Tektur, St.-Martin-in-Hädern 2, Fl. Nr. 708 Gem. Dießen – Wiedervorlage durch das Landratsamt –**Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Planbau GmbH, Dettenschwang, vom 01.10.2011, erneut vorgelegt mit Schreiben des LRA vom 21.02.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:9**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

h) Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung - Tektur, Seeweg-Süd 60, Fl. Nr. 656/2 Gem. RiedenBeschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Dipl.-Ing. Layer GmbH, Schwabmünchen, vom 30.01.2012, eingegangen am 16.02. bzw. 05.03.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:9**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

i) Umbau eines bestehenden Wohnhauses, Marienplatz 4, Fl. Nr. 322 Gem. DießenBeschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch.in Anita Streit, Rott, vom 15.02.2012, eingegangen am 21.02.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

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****7. Auftragsvergaben****a) WC-Anlage Bahnhof Dießen; Tischlerarbeiten sowie diverse Nachträge**

Für die **Tischlerarbeiten** wurde eine beschränkte Ausschreibung vom Architekturbüro Krapf über den Markt Dießen durchgeführt.

Sieben Firmen wurden aufgefordert ein Angebot abzugeben. Eine Firma hat ein Angebot abgegeben. Das Angebot wurde durch das Büro Krapf geprüft. Laut Arch. Krapf entspricht das Angebot mit 16.720,29 € brutto den marktüblichen Preisen.

Die Vergabesumme liegt 7 % über der Kostenschätzung.

Die Ausführungszeit ist für März/April 2012 geplant.

Das Arch.büro Krapf empfiehlt, der Fa. Huber, Schongau, den Auftrag zum Bruttoangebotspreis von 16.720,29 € zu erteilen. Aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Auflagen ist der Mehrpreis gerechtfertigt, was zum Zeitpunkt der Kostenschätzung nicht bekannt war. Die Finanzmittel sind im Haushalt 2012 unter HHSt. 1. 6161.9451 (Ansatz: 190.000 €) bereit gestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Auftrag zum Angebotspreis von 16.720,29 € brutto dem einzigen Bieter, Fa. Huber aus Schongau, zu erteilen.

Abstimmung: **9:0**

Nachtrag Nr. 1: Mehrkosten Baufirma Lutz

Mehrkosten der beauftragten Baufirma Lutz durch Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Grundleitungen im Umbaubereich, sowie durch statische Verbesserungen. Die Mehrkosten wurden Architekturbüro Krapf ermittelt und betragen 5.000,00 € brutto.

Nachtrag Nr. 2: Fa. Vegesack

Erneuerung der Schmutzwassergrundleitungen außerhalb des Gebäudes da die Dichtheitsprüfungen ein nicht mehr vertretbares Ergebnis zeigten. Angebotssumme 1.460,96 € brutto.

Nachtrag Nr. 3: Angebot der Fa. Bukoll Heizung/Sanitär vom 11.03.2012

Erneuerung der Heizleitungen (undicht) im Bereich zwischen dem Heizungskeller, der Nordseite und der neuen WC Anlage auf der Südseite des Gebäudes. Die Angebotssumme wurde vom Architekturbüro Krapf geprüft und empfohlen für 2.878,90€ brutto.

Beschluss:

Der Bau und Umweltausschuss genehmigt die Nachträge 1-3 sowie die überplanmäßigen Ausgaben.

Abstimmung: **9:0**

8. Bekanntgaben und Anfragen

a) Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Lachener Straße, Fahrbahnteiler mit Querungshilfe, Ingenieurvertrag:
Erster Bürgermeister Kirsch gibt bekannt, dass dem Ing.büro GFM, München, der Planungsauftrag für den Fahrbahnteiler in der Lachener Straße erteilt wurde.

(nichtöffentliche Sitzung)

...

Ende der Sitzung: 21.25 Uhr

Kirsch
Erster Bürgermeister

Schäffert
Schriftführerin