

Niederschrift
über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Montag, den 13.02.2012, 19.30 Uhr,
im Rathaus, Sitzungssaal

Dießen, den 15.02.2012
schä

Zahl der Bau- und Umweltausschussmitglieder: 9

Anwesend: Erster Bürgermeister Kirsch
Zweiter Bürgermeister Fastl
Gdr. Behl
Gdr. Bippus
Gdr. Hofmann
Gdr. Kubat
Gdr. Maginot
Gdr. Sanktjohanser
Gdr. Schöpflin

Entschuldigt fehlen: Gdr. Vetterl. A.

Außerdem sind erschienen: Gdr.in Bagusat, Gdr.in Baur, Gdr. Behrendt, Gdr. Vetterl J. sowie H. Dr. Mitsdörffer/Ing.büro GFM zu TOP 1.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses wurden am 06.02.2012 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. Lachener Straße, Fahrbahnteiler mit Querungshilfe, Vorstellung Planungsentwurf
2. Anträge auf Bauvorbescheid
 - a) Neubau von drei Einfamilienhäusern und einer Einliegerwohnung, Gartenstr. 24, Fl. Nr. 511/10 Gem. Rieden - Wiedervorlage durch das Landratsamt
 - b) Abbruch des besteh. Wohnhauses und Errichtung eines Zweifamilienhauses, Rotter Str. 58, Fl. Nr. 279 Gem. St. Georgen - Wiedervorlage durch das Landratsamt
 - c) Neubau eines Doppel- bzw. Zweifamilienhauses, Rogisterstr. 19, Fl. Nr. 489/44 Gem. Rieden
 - d) Erweiterung des Seniorenpflegeheimes, Malerweg 19, Fl. Nr. 489/21 Gem. Rieden
3. Bauanträge
 - a) Errichtung einer Freischankfläche für Gasthof "Unterbräu", Mühlstr. 36, Fl. Nr. 291 Gem. Dießen
 - b) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage – Tektur, Von-Eichendorff-Str. 13, Fl. Nr. 1593/14 Gem. Dießen

- c) Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Am Kleinfeld 8, Fl. Nr. 57/3 Gem. Dettenschwang
 - d) Errichtung eines oberirdischen Stahlhochbehälters als Regenrückhaltebecken und Regenspeicher, Baumschulweg 9, Fl. Nr. 1668 Gem. Dießen
4. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Dießen V i – Bierdorf-Holzäcker für das Grundstück Fl. Nr. 796 Gem. Rieden (Bierdorf-Holzacker 6a); Änderungsbeschluss
 5. Bebauungsplan Dießen I a – Dießen-Nord, Bereich B 2; Behandlung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie weiteres Verfahren
 6. Auftragsvergaben
 - a) Straßenreinigung und Kehrgutentsorgung
 - b) WC-Anlage Bahnhof Dießen, Fliesenlegerarbeiten
 - c) Prälatenstr. 14/14a, Malerarbeiten
 7. Straßenverkehrsrecht
 - a) Lachen-Rossacker und Kirzingerstraße, Antrag auf Sperrung für Kraftfahrzeuge mit Zusatzzeichen „Anlieger frei“
 8. Bekanntgaben und Anfragen
 - a) Wasserrohrbrüche Hofmark (St 2055/2056)
 - b) Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

(Nichtöffentliche Sitzung)

...

Es werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Lachener Straße, Fahrbahnteiler mit Querungshilfe, Vorstellung Planungsentwurf

H. Dr. Mitsdörffer, Ing.büro GFM, erläutert die bisherige Planung, die schon vor ca. 3 Jahren angedacht wurde anhand von Fotos sowie einer Planskizze (Variante 2). Die Fahrbahnbreite wird seitens des Straßenbauamtes mit 3,50 m vorgegeben. Somit verbleiben für die Aufstellfläche auf der Querungsinsel nur ca. 2 m, besser wären 2,5 m. Bzgl. der Details besteht noch Klärungsbedarf mit dem Straßenbauamt.

Die Bauzeit beträgt voraussichtlich ca. 2 bis 2 ½ Monate bei nur halbseitiger Sperrung. Bei einer Vollsperrung würde sich die Bauzeit in etwa halbieren. Die Baumaßnahme sollte am besten in den Sommerferien durchgeführt werden.

H. Dr. Mitsdörffer wird beauftragt, sich auf der Grundlage der vorliegenden Planskizze mit dem Straßenbauamt zur weiteren Abstimmung in Verbindung zu setzen.

Abstimmung: **9:0**

2. Anträge auf Vorbescheid

- a) **Neubau von drei Einfamilienhäusern und einer Einliegerwohnung, Gartenstr. 24, Fl. Nr. 511/10 Gem. Rieden - Wiedervorlage durch das Landratsamt**

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen der Stepparchitekten, Dachau, vom 11.01.2012, eingegangen am 24.01.2012 (Vorlage durch LRA), 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**

b) Abbruch des besteh. Wohnhauses und Errichtung eines Zweifamilienhauses, Roter Str. 58, Fl. Nr. 279 Gem. St. Georgen – Wiedervorlage durch das Landratsamt

Auf Wunsch des Antragstellers wird der Antrag bis zur Vorlage einer schriftlichen Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt.

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

Die Entscheidung über den Antrag wird bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt.

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

Der Antrag wird bis zur nächsten Sitzung zur Durchführung einer Ortseinsicht zurückgestellt.

3. Bauanträge

a) Errichtung einer Freischankfläche für Gasthof "Unterbräu", Mühlstr. 36, Fl. Nr. 291 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. Robert Lotter, Dießen, vom 01.12.2011, eingegangen am 24.01.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **9:0**

b) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage – Tektur, Von-Eichendorff-Str. 13, Fl. Nr. 1593/14 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Tekturantrag nach den Plänen der Augusta Ziegelbau GmbH, Augsburg, vom 30.01.2012, eingegangen am 31.12.2012, 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**

c) Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Am Kleinfeld 8, Fl. Nr. 57/3 Gem. Dettenschwang

Beschluss:

Zu dem Bauantrag vom 13.01.2012, eingegangen am 25.01.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt. Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Dießen IV b - Heckstraße werden befürwortet.

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) Errichtung eines oberirdischen Stahlhochbehälters als Regenrückhaltebecken und Regenspeicher, Baumschulweg 9, Fl. Nr. 1668 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. TU Thomas Glatz, Windach, vom 24.01.2012, eingegangen am 31.01.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

Abstimmung: **9:0**

4. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Dießen V i – Bierdorf-Holzäcker für das Grundstück Fl. Nr. 796 Gem. Rieden (Bierdorf-Holzacker 6a); Änderungsbeschluss

Mit Schreiben vom 19.12.2011 wird beantragt, auf dem Grundstück Fl. Nr. 796 Gem. Rieden ein zweites Baurecht auszuweisen. Das Baurecht soll der Schwester des Grundstückseigentümers die Rückkehr nach Dießen/Bierdorf ermöglichen. Geplant ist die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes mit 10 x 11 m GR mit Einzelgarage (5 x 8 m) an der nördlichen Grundstücksgrenze. Über die Höhenentwicklung wird keine Aussage getroffen. Es wird da-

her angenommen, dass sie sich an den Festsetzungen für den Bestand (E+D, max. 4,3 m WH über Gelände, 22-28° SD) orientiert.

Die Zufahrt soll über die bestehende Stichstraße von „Bierdorf-Holzacker“ sowie westlich und nördlich um das bestehende Wohnhaus Bierdorf-Holzacker 6a erfolgen. Dies erscheint aufgrund der örtlichen Gegebenheiten problematisch. Die Zufahrt sollte auch nicht in den Außenbereich (LSG) verlegt werden. Hier wäre zu überlegen, ob z. B. die bestehende Stichstraße mit ca. 4 m Breite über Fl. Nr. 796 und 795 Gem. Rieden nach Norden verlängert werden sollte. Dies hätte auch den Vorteil, dass gleichzeitig der hier durchlaufende Wanderweg (auf Fl. Nr. 795 Gem. Rieden) gesichert werden könnte.

Das 1.596 qm große Grundstück Fl. Nr. 796 Gem. Rieden liegt derzeit mit einer Fläche von ca. 1.093 qm im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (BP) Dießen V i – Bierdorf-Holzäcker. Die östlichen ca. 503 qm liegen außerhalb und sind vermutlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Der seit 1983 rechtswirksame Flächennutzungsplan weist den Bereich als planerisch bedeutsame Grün- und Freifläche aus. Im neuen FNP-Entwurf ist der im BP liegende Bereich als Wohnbaufläche, der östliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der BP setzt außerdem eine Mindestgrundstückgröße sowie eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (WE) fest. Bis zu 1.300 qm sind max. 4 WE zulässig, für jede weitere WE erhöht sich die Mindestgrundstückgröße um je 300 qm. Derzeit sind bereits 3 WE vorhanden. Für 4 WE sind mind. 1.600 qm erforderlich, dies würde nur geringfügig um 4 qm unterschritten. Eine Realteilung ist jedoch nicht möglich.

Der Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Ammersee-West verläuft entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 796 Gem. Rieden. Das Nordosteck mit ca. 83 qm liegt noch innerhalb des LSG. Lt. Telefonat mit der Unteren Naturschutzbehörde wird dies jedoch als Ungenauigkeit bei der Ermittlung des LSG-Geltungsbereichs auf der Grundlage einer Karte im Maßstab 1:5.000 angesehen. Es bestehen daher seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Einwände gegen die Erweiterung des BP-Geltungsbereichs auf das gesamte Grundstück Fl. Nr. 796 Gem. Rieden.

Die BP-Änderung dient der Nachverdichtung und soll daher gemäß § 13a BauGB (BP der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die im BP-Gebiet zulässige GR liegt unter 20.000 qm und es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (insbes. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, auf Kulturgüter, Vermeidung von Emissionen, Darstellungen von Landschaftsplänen, etc.) liegen ebenfalls nicht vor.

Mit der vorliegenden Planung wird einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren kann ein BP, der von Darstellungen des FNP abweicht, auch geändert werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der FNP ist im Wege der Berichtigung (also ohne förmliches Verfahren) anzupassen.

Die geplante BP-Erweiterung stellt letztlich eine Abrundung der bestehenden Bebauung dar. Dies entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der im Verfahren befindliche FNP-Entwurf kann entsprechend angepasst werden.

Eingriffe, die aufgrund der BP-Änderung zu erwarten sind (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Ebenso entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Aufgrund des leicht abfallenden Geländes und zur Feststellung des Bachverlaufs sollte ein Geländelevellement für das betr. Grundstück als Planungsgrundlage erstellt werden. Die Kosten hierfür sowie die Planungskosten an sich sind vom Antragsteller zu tragen.

Im Bereich Bierdorf-Holzäcker verläuft der sog. Kodergraben, ein Gewässer III. Ordnung. Dieser Bach ist westlich und östlich von Fl. Nr. 796 offen. Wo die Bachverrohrung verläuft ist in den Plänen nicht dokumentiert. Hier wäre zu prüfen, ob und inwieweit eine Öffnung des Baches möglich wäre. Des Weiteren sollte die Unterhaltspflicht auf die Anlieger übertragen werden.

Die Details hinsichtlich Wasserversorgung und Kanalanschluss sind noch mit den zuständigen Verbänden zu klären.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zu Kenntnis und beschließt, den Bebauungsplan Dießen V i – Bierdorf-Holzäcker für das Grundstück Fl. Nr. 796 Gem. Rieden zu ändern (3. Änderung). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend auf das Gesamtgrundstück Fl. Nr. 796 Gem. Rieden erweitert und ein zweites Baurecht für ein Einfamilienhaus (max. 1 WE) ausgewiesen. Art und Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend den bisherigen Festsetzungen übernommen.

Die Höheneinstellung des Gebäudes erfolgt auf der Grundlage eines Geländelevellements.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung ist die bestehende Stichstraße über die Grundstücke Fl. Nrn. 796 und 795 Gem. Rieden weiter nach Norden zu verlängern und der auch über Fl. Nr. 795/2 Gem. Rieden verlaufende Wanderweg zu sichern.

Die Details zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind mit WZV und AZV Ammersee-West abzuklären.

Voraussetzung für die Bebauungsplanänderung ist außerdem, dass einer Einheimischenbindung zugestimmt und sämtliche mit der Planung zusammenhängenden Kosten übernommen werden.

Aufgrund zahlreicher anderweitiger Bebauungsplanverfahren kann dieses Änderungsverfahren jedoch nicht vor 2013 in Angriff genommen.

Abstimmung: **9:0**

5. Bebauungsplan Dießen I a – Dießen-Nord, Bereich B 2; Behandlung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie weiteres Verfahren

1. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Zeit vom 14.08. bis einschl. 15.09.2006.
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss durch den Bau- und Umweltausschuss am 20.11.2006.
3. Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 12.02.2007 bis einschl. 13.03.2007. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.01.2007 am Verfahren beteiligt (Anhörungsfrist: 13.03.2007).
4. Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen im Bau- und Umweltausschuss am 12.12.2011 sowie erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 02.01. bis einschl. 03.02.2012. Die Behörden/Träger öffentlicher

Belange wurden mit Schreiben vom 22.12.2011 unter Beifügung der Verfahrensunterlagen beteiligt.

4.1 Seitens der **Öffentlichkeit** wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

4.1.1 M. C. u. W., Schreiben v. 28.01.2012 (Eingang 30.01.2012):

Widerspruch gegen die Zulassung von Pultdächern, insbesondere mit einer firstseitigen Wandhöhe von 8,30 m (Festsetzung Ziff. A.6.6.2).

Baustil passt nicht in das Bauviertel mit ausschließlich Satteldächern, ausgenommen Ecke Eger-/Neudießener Str. Pultdach für direkten Nachbar unansehnlich aufgrund einer Hauswand von 10 x 8, 3 m Größe und bestenfalls schießschartenähnlichen Fenstern. Erhebliche Beeinträchtigung der Lebensqualität und deutliche Verschlechterung der Licht- und Sonnensituation. Baustil fügt sich nicht in die gewachsene ländliche Bebauung ein; Verweis auf die Negativbeispiele an der Neudießener Straße sowie Egerstr. 6.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zunächst ist es eine grundlegende Entscheidung des Gemeinderates gewesen, im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes für den Bereich Dießen-Nord aus dem Jahr 1990 künftig anstelle von ausschließlich Satteldächern nun auch andere geneigte Dachformen wie Walm- und Pultdach zuzulassen. Inzwischen sind auch schon einige Gebäude mit Pult- und anderen Dächern vorhanden. Die Licht- und Sonnensituation wird letztlich durch die gesetzlichen Abstandsflächen geregelt. Ein Gebäude mit Pultdach und 8,30 m firstseitiger Wandhöhe + 30 cm Sockelhöhe müsste zur betreffenden Grundstücksgrenze mindestens 4,30 m (halbe Wandhöhe ab OK Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) Abstandsfläche einhalten. Ein Gebäude mit z. B. 30° geneigtem Satteldach und 7 m WH (ab Gelände bis Dachhaut) könnte bis auf 3,5 m an die betr. Grundstücksgrenze heranrücken und eine Firsthöhe – je nach Gebäudebreite – um die 10 m erreichen. Auch hier ist natürlich – gerade in den Wintermonaten – mit einer gewissen, jedoch zumutbaren Beschattung zu rechnen.

Auch in einem Gebiet ohne Bebauungsplan mit ausschließlich Satteldächern würde sich ein Pultdachgebäude gemäß § 34 BauGB einfügen. Ob dies optisch, gestalterisch gefällt oder nicht, ist letztlich Geschmacksache.

Die Gemeinde will mit ihren Bebauungsplänen zum Einen zwar die Bebauungsmöglichkeiten ordnen und regulieren zum Anderen jedoch auch einen gewissen Spielraum für bauliche Entwicklungsmöglichkeiten der Bauherrschaft und deren individuellen Wünsche geben.

Die Gemeinde hält daher an der bisher vorgesehenen Zulässigkeit von Sattel-, Walm- und Pultdächern fest. Allerdings sollte hinsichtlich der Begrenzung der möglichen firstseitigen Wandhöhe beim Pultdach, vor allem bei sehr bewegtem Gelände, eine Beschränkung festgesetzt werden – siehe Ziff. 4.1.2.

4.1.2 B. S. u. O., Schreiben v. 30.01.2012 (Eingang 03.02.2012):

Bedenken gegen Bebauungsplanfestsetzung Ziff. A. 6.6.2, wonach bei Pultdächern eine firstseitige Wandhöhe von max. 8,30 m (ab OK EG-RFB) zulässig wäre. Aufgrund der Hanglagen der Grundstücke entstehen hierdurch Wandhöhen je nach Gelände von 10 – 11 m. Dies entspricht der Wirkung von 3,5 sichtbaren Geschossen in einem Baugebiet mit E+D- und E+1-Bebauung.

Es wird daher vorgeschlagen, die 8,30 m Wandhöhe über Gelände talseitig festzuschreiben.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bei dem aktuellen Bauvorhaben auf dem Grundstück südlich der Einwander hat sich das Thema „Pultdach“ zunächst geklärt, da nun ein Satteldach gebaut werden soll, dennoch soll über eine zusätzliche Festsetzungsmöglichkeit nachgedacht werden, die bei einem Pultdachgebäude auf einem stark abfallenden Baugrundstück verhindert, dass sich zu massive Wandhöhen ergeben. Die Festsetzung

einer talseitigen Wandhöhe erscheint problematisch im Vollzug. Hierzu werden noch Überlegungen angestellt und bis zur nächsten Sitzung am 12.03.2012 Vorschläge unterbreitet.

4.2 Von den 17 beteiligten **Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange** haben nachfolgende eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahmen werden nur stichwortartig bzw. zusammengefasst wiedergegeben.

4.2.1 Dt. Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben v. 20.01.2012:

Im Planungsbereich Telekommunikationsanlagen der Dt. Telekom. Diese sind zu berücksichtigen und ggfs. zu sichern, verändern oder verlegen. Entsprechende Kabelpläne können angefordert werden. Bei Entwidmung von Verkehrswegen wird um Benachrichtigung gebeten. Informationen um den Ablauf aller Maßnahmen erbeten.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Konkrete Baumaßnahmen sind im Plangebiet seitens der Gemeinde derzeit nicht geplant. Der von-Baab-Weg und die St.-Mechtildis-Straße wurden inzwischen ausgebaut. Bei Straßenausbaumaßnahmen werden grundsätzlich alle Versorgungsunternehmen hinzugezogen und Spartenpläne angefordert. Die Dt. Telekom wird weiterhin über gemeindliche Straßenbaumaßnahmen unterrichtet. Eine Entwidmung öffentlicher Flächen im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Eine weitere Veranlassung im Rahmen des BP-Verfahrens besteht nicht.

4.2.2 LRA Landsberg/Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde, Schreiben v. 17.01.2012:

Lt. aktueller Datenlage im Plangebiet keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt. Sollten beim Planungsträger derartige Erkenntnisse vorliegen, sind diese gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen, LRA zu informieren und die weiteren Maßnahmen entsprechend abzustimmen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Seitens der Gemeinde liegen ebenfalls keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor. Eine weitere Veranlassung ist daher nicht angezeigt.

4.2.3 Regierung v. Obb./Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben v. 24.01.2012:

Landesplanerische Belange im Wesentlichen unberührt. Hinweis auf die Erfordernisse zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung, insbesondere zur Minimierung der Freiflächenversiegelung (LEP B VI 1.1 G), zur Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel (LEP B VI 1.2 G) sowie zum Wohnungswesen (LEP B VI 2.2). Zur verstärkten Nutzung von erneuerbaren Energien (Grundsatz LEP V 3.6) sollte die Versorgung des Wohngebietes durch regenerative Energien in die Planung einbezogen werden.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Grundsätze des LEP werden berücksichtigt. Mit einer max. zulässigen GRZ von 0,2 bzw. 0,4 incl. Garagen/Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie der Maßgabe die Zuwegungen, offene Stellplätze etc. wasserdurchlässig auszuführen und den Festsetzungen zur Grünordnung wird insbesondere der Flächenversiegelung Rechnung getragen. Es werden keine neuen Bauflächen überplant. Die Erschließung ist bereits Bestand. Die Nutzung von Solarenergie kann mittels BP nicht vorgeschrieben werden. Es werden jedoch keine einschränkenden Festsetzungen getroffen. Dies gilt z. B. ebenso für die Nutzung von Erdwärme.

4.2.4 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 25.01.2012:

Grundwasser:

Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangwasser sichern muss. Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden (z. B. Kellerausbau) oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird (z. B. Bauwasserhaltung), ist dies dem LRA mitzuteilen, um ggfs. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz:

Im Plangebiet nach Kenntnis WWA drei Gräben, die keine Gewässer III. Ordnung sind. Jedoch 3 verrohrte Gräben vorhanden. Da hierfür keine hydraulischen Daten vorliegen, kann eine Überschwemmung der anliegenden Grundstücke bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich der offenen Gräben bzw. der Vorflutleitungen ausreichend breite Abstände (ggfs. mind. beidseits je 5 m) von Bebauungen freigehalten werden.

Durch hydraulische Berechnungen ist nachzuweisen, dass Hochwasserabflüsse (HQ100) ohne Schäden für die bestehende und künftige Bebauung über die Gräben und Rohrleitungen abgeführt werden können. Dies gilt auch für Fälle, wo infolge einer späteren Bebauung die Verrohrungen bzw. Gräben verlegt werden müssen.

Weiter ist im Umgriff der Wasserführung mit Staunässe zu rechnen. Dies sollte bei den Planungen der Gebäude berücksichtigt werden. Empfehlung, die im Erdreich verbleibenden Bauteile (Bodenplatten, Kellerwände, Lichtschächte etc.) aus wasserundurchlässigen Materialien zu erstellen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Soweit sinnvoll und möglich, werden die im BP-Entwurf enthaltenen Festsetzungen und Hinweise entsprechend ergänzt. Die bestehenden offenen verrohrten Entwässerungsgräben werden im BP dargestellt und die notwendigen Mindestabstände zu den bestehenden Entwässerungsgräben festgesetzt.

Im Plangebiet sind bisher keine Hochwasserschäden eingetreten. Mit der vorliegenden Planung wird ein bereits seit 1990 überplantes Wohngebiet neu überplant. Es handelt sich somit um keine Neuausweisung von Bauland. Der neue BP sieht keine wesentliche darüber hinausgehende Verdichtung der Baugrundstücke vor, so dass sich auch die hydraulischen Gegebenheiten zunächst nicht ändern.

Die geforderten hydraulischen Berechnungen werden jedoch zur zukünftigen Vorsorge der Entwässerungssituation in Abstimmung mit dem AZV Ammersee-West in Auftrag gegeben.

4.2.5 Abwasserzweckverband Ammersee-West, Schreiben v. 02.02.2012:

Keine Einwendungen zur Planung.

Entwässerungstechnische Erschließung im Plangebiet erfolgt teilweise im Trenn- bzw. im Mischsystem. Sollte aufgrund widriger Bodenverhältnisse keine oder nur eine geringe Versickerung möglich sein und ein Anschluss an einen öffentlichen Tagwasserkanal erforderlich werden, sind aufgrund der zunehmenden Hochwasserproblematik (vermehrt auftretende Starkregenereignisse) bei künftigen Neubaumaßnahmen grundsätzlich Regenrückhalteanlagen auf den Baugrundstücken im Bereich der Grundstückesentwässerungsanlage zu erstellen. Die technischen Details richten sich nach den einschlägigen Regelwerken wie TRENGW, TRENGO und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Forderung einer Regenrückhalteanlage kann lediglich als Hinweis in den BP mit aufgenommen werden. Für eine derartige Festsetzung fehlt die Rechtsgrundlage. Die Hinweise werden jedoch entsprechend ergänzt.

- 4.3** Die **Untere Naturschutzbehörde/LRA Landsberg**, der **Regionale Planungsverband München** sowie die **Energie Südbayern GmbH** haben mitgeteilt, dass sie sich nicht äußern bzw. gegen die vorliegende Planung keine Einwände haben.

Die übrigen (9) beteiligten Fachstellen haben sich nicht geäußert, so dass davon ausgegangen werden darf, dass die von diesen Behörden/Trägern öff. Belange wahrzunehmenden Interessen durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung. Der Bebauungsplanentwurf einschl. Begründung und Umweltbericht ist entsprechend anzupassen.

Aufgrund der Änderungen im Festsetzungsteil ist (nach der weiteren Beschlussfassung am 12.03.2012) ein erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen. Dieses wird jedoch beschränkt auf die geänderten/ergänzten Teile sowie auf die Dauer von 2 Wochen.

Abstimmung: **9:0**

6. Auftragsvergaben

a) Straßenreinigung und Kehrgutentsorgung

Für die **Straßenreinigung** hat das Bauamt drei Angebote (je Stunde für Kehrmaschine inkl. Fahrer) eingeholt. Die Straßen im Gemeindebereich Dießen einschließlich der Ortsteile werden vier Mal im Jahr gereinigt.

Die Fa. Slutschak übernimmt die Straßenreinigungsarbeiten seit 2002 im Marktgebiet. Der Bauhofleiter ist mit der Fa. Slutschak sehr zufrieden.

Die gesamten Straßenreinigungsarbeiten im Jahr kosten ca. 10.000 -14.000 € brutto je nach Verschmutzung. Die Mittel sind im Haushalt bereit gestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem günstigsten Bieter, Fa. Slutschak, Hochstadt, den Auftrag für die Straßenreinigung 2012 gemäß Angebot vom 10.01.2012 zu erteilen.

Abstimmung: **9:0**

Für die **Kehrgutentsorgung** (inkl. Entsorgungsnachweis) wurden vier Angebote eingeholt.

Das Kehrgut wird auf dem Bauhofgelände zwischengelagert und mittels Sattel-LKW vom Unternehmen abgeholt. Die zu erwartenden Kosten für die Kehrgutentsorgung für ca. 150 – 200 to belaufen sich auf ca. 8.000 € - 10.000 € brutto. Die Mittel sind im Haushalt eingestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem günstigsten Bieter, Fa. Schmid, Marktobendorf, den Auftrag gemäß Angebot vom 17.01.2012 zu erteilen.

Abstimmung: **9:0**

b) WC-Anlage Bahnhof Dießen, Fliesenlegerarbeiten

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

5 Firmen wurden aufgefordert ein Angebot abzugeben. 3 Firmen haben ein Angebot abgegeben. Die Angebote wurden vom Büro Krapf geprüft.

Die Vergabesumme liegt 3,5 % unter der Kostenschätzung. Die Ausführungszeit ist im Februar/März 2012. Das Büro Krapf empfiehlt, dem günstigsten Bieter, Fa. Enzensberger, Schongau, den Auftrag zu Bruttoangebotspreis von 13.711,40 € zu erteilen. Die Mittel sind im Haushalt veranschlagt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Auftrag der Fa. Enzensberger aus Schongau als günstigstem Bieter zum Angebotspreis von 13.711,40 € brutto zu erteilen.

Abstimmung: **9:0**

c) Prälatenstr. 14/14a, Malerarbeiten

Vom Büro Planbau, Dettenschwang, wurde über das Bauamt eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt. Von 6 aufgeforderten Firmen haben 5 ein Angebot abgegeben. Das Büro Planbau hat die Angebote geprüft.

Die Vergabesumme liegt 14,65 % über der Kostenschätzung. Die Ausführung erfolgt März/April 2012. Die Mittel sind im Haushalt bereit gestellt.

Beschluss:

Der Bau und Umweltausschuss beschließt, die Fa. Stechele, Raisting als günstigstem Bieter mit den Malerarbeiten zum Angebotspreis von 24.035,02 € brutto, zu erteilen.

Abstimmung: **9:0**

- Nachtrag Fa. Bukoll, Sanitär/Lüftung

Im Rahmen der Baumaßnahme sind Mehrkosten entstanden durch:

1. zweiten separaten Wasserhausanschluss und dadurch zusätzliche Wasseraufbereitungsanlage	2.855,28 € brutto
2. Eck-WCs für eine optimale Ausnutzung der Bäder 6 Stück x 238 €	1.428,00 € brutto
3. bessere Entlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung Mehrpreis pro Wohnung 1.047,20 € x 6 WE	<u>6.283,20 € brutto</u>
gesamt	10.566,48 € brutto

Die Preise wurden vom Büro Planbau geprüft und für in Ordnung befunden.

Beschluss:

Der Bau und Umweltausschuss stimmt dem Nachtragsangebot der Fa. Bukoll vom 03.02.2012 in Höhe von 10.566,48 € brutto zu.

Die überplanmäßigen Ausgaben werden genehmigt.

Abstimmung: **9:0**

7. Straßenverkehrsrecht

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

Mit Schreiben vom 13.01.2012 wird beantragt, die Straße Lachen-Rossacker sowie die Kirzingerstraße mit Zeichen 260 (Verbot für Kraftfahrzeuge) und dem Zusatzzeichen „Anlieger frei“ zu beschildern.

Laut Antragsteller ist es zwischenzeitlich zur Gewohnheit geworden, dass die Schüler des Ammerseegymnasiums über den Lachen-Rossacker und die Kirzingerstraße zur Schule gebracht werden. Die dort abgelieferten Schüler nehmen anschließend die Abkürzung über die Grünanlagen, um auf das Schulgelände zu gelangen. Hier ist bereits ein Trampelpfad entstanden. Diese Abkürzung wird auch von Schülern mit Motorrollern oder Mofas genutzt.

Des Weiteren werden die o. g. Straßen genutzt, um zum Bahnsteig St. Alban zu gelangen. Laut Antragsteller sind einige Autofahrer mit ihrem PKW bis auf den Bahnsteig gefahren.

Die Polizeiinspektion Dießen am Ammersee teilt mit Stellungnahme vom 27.01.2012 mit, dass aus ihrer Sicht eine Sperrung der beiden Straßen mit Zusatzzeichen „Anlieger frei“ nicht sinnvoll ist. Die Fahrt zum Bahnsteig bzw. zum Gymnasium rechtfertigen ein „Anliegen“. Eine Ahndung ist somit kaum möglich.

Die Polizeiinspektion Dießen würde es jedoch als sinnvoll erachten, am östlichen Ende der Kirzingerstraße einen Sperrpfosten zu errichten, damit PKW-Fahrer nicht mehr bis direkt zum Bahnsteig fahren können.

Für die Abschaffung des Trampelpfades vom Gymnasium zur Kirzingerstraße ist der Träger der Schule zuständig.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Durchführung einer Ortseinsicht vor der nächsten Sitzung am 12.03.2012, um ca. 17.30 Uhr. Die Sitzung soll anschließend um ca. 18.30 Uhr stattfinden.

Abstimmung: **9:0**

8. Bekanntgaben und Anfragen

a) Wasserrohrbrüche Hofmark (St 2055/2056)

Erster Bürgermeister Kirsch berichtet von den am 12.02.2012 aufgetretenen Wasserrohrbrüchen in der Hofmark und verliest die Pressemitteilung. Er bedankt sich für den Einsatz der Gemeindemitarbeiter sowie bei den verständnisvollen Anwohnern, wovon einige die Gemeindemitarbeiter mit heißen Getränken versorgt haben.

Aufgrund der Witterungsverhältnisse kann der Schaden an der Straße zunächst nur provisorisch behoben werden. Die Straße ist derzeit halbseitig gesperrt.

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt die im Rahmen dieser notwendigen Baumaßnahme entstehenden (auch ggfs. überplanmäßigen) Kosten.

Abstimmung: **9:0**

Hinweis: Aufgrund weiterer Setzungen wurde die Straße ab 14.02.2012 vollständig gesperrt und unverzüglich die Fa. Heller, Utting, mit den Erdarbeiten beauftragt.

b) Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

- **Ausbau Mühlstraße**

Mit den notwendigen Vermessungsleistungen wurde das Ing.büro Wittke, Landsberg, beauftragt.

(nichtöffentliche Sitzung)

...

Ende der Sitzung: 20.50 Uhr

Kirsch
Erster Bürgermeister

Schäffert
Schriftführerin