

## Niederschrift

### über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Montag, den 22.10.2012, 18.00 Uhr,

im Rathaus, Sitzungssaal

Dießen, den 24.10.2012  
scha

Zahl der Bau- und Umweltausschussmitglieder: 9

Anwesend: Erster Bürgermeister Kirsch  
Zweiter Bürgermeister Fastl  
Gdr. Behl (zur Ortseinsicht 16.30 – 18.00 Uhr)  
Gdr. Bippus  
Gdr. Hofmann  
Gdr. Kubat  
Gdr. Sanktjohanser  
Gdr. Schöpflin  
Gdr. Vetterl A.  
Gdr. Zirch (für Gdr. Behl ab 18.00 Uhr)

Entschuldigt fehlen:

Außerdem sind erschienen: Gdr. Abenthum, Gdr.in Bagusat, Gdr.in Baur, Gdr. Maginot, Gdr. Dr. Salzmann, Gdr.in Sander, Gdr. Dr. Weber.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses wurden am 15.10.2012 ordnungsgemäß zur Sitzung geladen. Vor Beginn der Sitzung findet um 16.30 Uhr eine Ortseinsicht statt. Die Sitzung ist im ersten Teil öffentlich. Der Bau- und Umweltausschuss ist mit der Tagesordnung einverstanden.

Um 18.00 Uhr eröffnet der Erste Bürgermeister die öffentliche Sitzung im Rathaus und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Folgende Tagesordnungspunkte kommen zur Beratung:

1. Ortseinsicht  
Bauvorbescheidsantrag Neubau Aussiedlerhof, Fl. Nr. 628/2 Gem. St. Georgen
2. Anträge auf Bauvorbescheid
  - a) Neubau von drei Wohnhäusern mit Tiefgarage und Stellplätzen, Rotter Str. 15, Fl. Nr. 1689 Gem. Dießen am Ammersee
3. Bauanträge
  - a) Errichtung eines Viktualienmarktes, Von-Eichendorff-Str. 3-5, Fl. Nr. 63/2 Gem. Dießen
  - b) Neubau eines Milchvieh-Laufstalles mit geschlossener Güllegrube, Pitzeshofen 35, Fl. Nr. 753 Gem. Dettenhofen
  - c) Neubau eines Mehrfamilienhauses, Seerichterstr. 2, Fl. Nr. 1362 Gem. Dießen
4. 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

5. Bebauungsplan Dießen V k – Bahnhofplatz; Antrag auf Änderung des Bebauungsplans für die Grundstücke Fl. Nrn. 616/6 und 616/7 Gem. Rieden (Seiboldstr. 1)
6. Bebauungsplan Dießen V s – Seeweg-Süd; Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden eingegangenen Stellungnahmen sowie erneutes Beteiligungsverfahren
7. Bekanntgaben und Anfragen
  - a) Bekanntgaben aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

(Nichtöffentliche Sitzung)

...

Es werden folgende Beschlüsse gefasst:

### **1. Ortseinsicht**

Der geplante Aussiedlungsstandort, Fl. Nr. 628/2 Gem. St. Georgen, an der Neuen Burgbergstraße, wird besichtigt. Ebenso werden die jetzige Hofstelle Kalkofenweg 2 sowie das Grundstück Fl. Nr. 1293 Gem. St. Georgen, am Langenbruckweg, als möglicher Alternativstandort in Augenschein genommen.

### **2. Anträge auf Bauvorbescheid**

- a) **Neubau von drei Wohnhäusern mit Tiefgarage und Stellplätzen, Rotter Str. 15, Fl. Nr. 1689 Gem. Dießen am Ammersee**

#### Beschluss:

Zur Klärung der Denkmaleigenschaft des Kellergewölbes wird die Entscheidung über den Bauvorbescheidsantrag zurückgestellt.

Abstimmung: **9:0**

### **3. Bauanträge**

- a) **Errichtung eines Viktualienmarktes, Von-Eichendorff-Str. 3-5, Fl. Nr. 63/2 Gem. Dießen**

Auf Antrag von Gdr. Hofmann wird die Entscheidung über den Bauantrag zur Klärung noch offener Fragen zurückgestellt.

Abstimmung: **9:0**

- b) **Neubau eines Milchvieh-Laufstalles mit geschlossener Güllegrube, Pitzeshofen 35, Fl. Nr. 753 Gem. Dettenhofen**

#### Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Rudolf Hörmann GmbH & Co.KG, Buchloe, vom 20.09.2012, eingegangen am 15.10.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

Abstimmung: **9:0**

**c) Neubau eines Mehrfamilienhauses, Seerichterstr. 2, Fl. Nr. 1362 Gem. Dießen**Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. Robert Lotter, Dießen, vom 21.09.2012 eingegangen am 05.10.2012/18.10.2012 wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB zu der Höhenentwicklung der nachgereichten „Tekturklappe“ erklärt. Die Pläne sind noch entsprechend anzupassen.

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**

**4. 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**

Die Bauvoranfrage wurde in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 20.08.2012 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde seinerzeit nur zu den beiden Doppelhäusern erteilt. Das östliche Einfamilienhaus wurde ausdrücklich von der Einvernehmenserklärung ausgenommen. Zudem wurde festgestellt, dass die Erschließung per Dienstbarkeit über das Vorderliegergrundstück Fl. Nr. 599/11 Gem. Rieden gesichert ist. Um auf das Baugrundstück zu gelangen, muss außerdem der öffentlich gewidmete „Kirchweg“ (Fl. Nr. 599/12 Gem. Rieden, Widmungsbeschränkung nur für Fußgänger) gequert werden.

Mit Schreiben vom 11.09.2012 legt das LRA nochmals eine Planfertigung vor und bittet die Gemeinde ergänzend um Prüfung und Stellungnahme, ob einem Überfahren des öffentlich gewidmeten Fußwegs im Rahmen der beantragten Nutzung zugestimmt wird. Für die betreffende Nutzung ist nach den Bestimmungen des Bayerischen Straßen- u. Wegegesetzes eine Sondernutzungserlaubnis durch die Gemeinde erforderlich (Art. 18, 53 und 58 BayStrWG).

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht wurde die Polizeiinspektion Dießen zu einer Stellungnahme aufgefordert. Mit E-Mail vom 08.10.2012 teilt die PI mit, dass die Genehmigung für das Überfahren des Fußweges „Kirchweg“ als problematisch angesehen wird. Nach bisherigen Feststellungen wird der Fußweg auch von Radfahrern benutzt.

Nach Auffassung der PI kann ein sicheres Überqueren nur gewährleistet werden, wenn direkt vor dem Überquerungsbereich eine Absicherung durch bauliche Maßnahmen erfolgt (siehe z. B. Fußweg von Bierdorf nach Dießen). Außerdem muss für die überquerenden Fahrzeuge die Sicht in beide Richtungen gewährleistet sein (Sichtdreiecke).

Eine Beschilderung kann zusätzlich erfolgen, sinnvoll sind auch „Schwellen“ um die querenden Fahrzeuge auf die Gefahrensituation hinzuweisen.

Beschluss:

Der Bauherr bzw. Planer soll zusammen mit einem Fachmann in Abstimmung mit der Polizeiinspektion Dießen ein Lösungsvorschlag vorlegen, der dann im Bau- und Umweltausschuss zu behandeln ist.

Abstimmung: **9:0**

#### **5. Bebauungsplan Dießen V k – Bahnhofplatz; Antrag auf Änderung des Bebauungsplans für die Grundstücke Fl. Nrn. 616/6 und 616/7 Gem. Rieden (Seiboldstr. 1)**

Die Grundstücke Fl. Nrn. 616/6 und 616/7 Gemarkung Rieden liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (BP) Dießen V k – Bahnhofplatz. Der Gebäudebestand erreicht eine GR von ca. 424 qm. Bei einer Gesamtgrundstücksgröße von 1.244 qm (565 u. 679 qm) ergibt sich eine GRZ von 0,34, bei E+1+D, 27° SD, 3 Gauben im Süden, der östliche Gebäudeteil ist teilweise nur E+D. Ausgehend von 2 Vollgeschossen wird eine GFZ von 0,68 erreicht.

Der BP setzt für das Grundstück Folgendes fest:  
Mischgebiet, 800 qm Mindestgrundstücksgröße, max. 0,25 GRZ, max. 0,4 GFZ.

Ein Gebäudetyp ist nicht festgesetzt, somit weder Dachneigung/-form noch Wandhöhe.  
Die Baugrenzen sind um den Gebäudebestand herumgezogen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) gelten nicht für Grundstücke, die zum Zeitraum des Inkrafttretens des BP rechtmäßig bebaut sind, soweit durch diese Bebauung die festgelegten Höchstmaße überschritten werden. Ebenso gelten die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen nicht für Grundstücke, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des BP die festgelegten Mindestmaße unterschreiten oder aufgrund einer bereits genehmigten Teilung unterschreiten.

Es gelten hinsichtlich der max. überbaubaren Grundstücksflächen und der Mindestgrundstücksgrößen, die sich aus dem genehmigten Bestand ergebenden Maße.

Mit Schreiben vom 13.09.2012 wird die Änderung des BP beantragt.

Der östliche, ältere Gebäudeteil auf Fl. Nr. 616/6 soll abgebrochen werden. Eine wirtschaftliche Bebauung sei nur möglich, wenn das Maß der baulichen Nutzung erhöht werde. Gleichzeitig kann der Gehsteig im Bereich der Neubebauung verbreitert werden, entsprechend dem westlichen Bereich.

Beantragt wird die Erhöhung der GRZ auf 0,35. Die Wandhöhe soll von 6 m auf 7 m erhöht werden. In einer beigefügten Skizze wird der Neubau mit 11,4 x 13,99 m = 159,47 qm GR dargestellt, die südliche Gebäudeflucht des westlichen Altbestandes wird hierbei aufgenommen.

Die derzeitige Nutzung mit einem Lebensmittelladen und einem Friseursalon soll beibehalten werden.

Aussagen über einen Stellplatznachweis werden nicht getroffen.

Nach der Planskizze würde sich mit dem verbleibenden westlichen Altbestand und dem geplanten Neubau eine Gesamt-GR von ca. 400 qm ergeben. Dies entspricht bei 1.244 qm Grundstücksgröße einer GRZ von 0,32. Das Gebäude erreicht entlang der Seiboldstraße eine Fassadenlänge von ca. 29,3 m, bei dann durchgehender Höhenentwicklung mit E+1+D.

Der westliche Altbestand hat derzeit eine Wandhöhe von Gelände bis Dachhaut von ca. 7 m (aus Genehmigungsplan herausgemessen). Die beantragten 7 m können also allenfalls als Gesamtmaß von natürlichem Gelände bis OK Dachhaut in Aussicht gestellt werden (in den BP wird ansonsten oft die WH von EG OK Rohfußboden bis Unterkante Sparren festgelegt).

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Grundsätzlich steht die Gemeinde einer Bebauungsplanänderung positiv gegenüber. Bevor jedoch die notwendigen Details beschlossen werden können, wird eine detailliertere Skizze benötigt, aus der sich entnehmen lässt, wie man sich den Neubau im Zusammenhang mit dem verbleibenden Altbestand gestalterisch vorzustellen hat, was an Nutzungen vorgesehen ist und wie der Stellplatznachweis erfolgt.

Die beiden Flurstücke sollten miteinander verschmolzen werden, zumal sich die Bebauung über beide Grundstücke erstreckt.

Die Planungskosten der Bebauungsplanänderung sind von den Antragstellern zu tragen. Nach Einigung über die planerischen Eckdaten ist eine entsprechende Vereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen.

Die Bebauungsplanänderung kann aufgrund zahlreicher weiterer Verfahren nicht vor 2014 begonnen werden.

Abstimmung: **9:0**

## **6. Bebauungsplan Dießen V s – Seeweg-Süd; Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden eingegangenen Stellungnahmen sowie erneutes Beteiligungsverfahren**

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 30.05.2011 die Planungsziele besprochen. Der Bebauungsplanentwurf wurde auf dieser Grundlage in der Zeit vom 16.08. bis einschl. 19.09.2011 gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (Beteiligung der Öffentlichkeit). Gleichzeitig wurden die Behörden mit Schreiben vom 03.08.2011 gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB unter Beifügung der Bebauungsplanunterlagen am Verfahren beteiligt.
2. Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen (diese werden nur stichwortartig oder zusammengefasst wiedergegeben). Sofern auch außerhalb der vorgenannten Auslegungsfrist Stellungnahmen von Bürgern eingegangen sind, werden diese ebenfalls mit abgehandelt.

### **2.1 M. F., Bootswerft, Schreiben v. 31.05.2007:**

Seit 1954 Werftbetrieb in der 3. Generation auf Grundstück **Fl. Nr. 877/6** Gem. Rieden (Seeweg-Süd 72). Dieses Grundstück stellt das südlichste und letzte bebaute Grundstück des Bebauungszusammenhangs dar. Das Grundstück ist im vorliegenden BP-Entwurf nicht enthalten.

Antrag auf Einbeziehung des Grundstücks in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen BP Dießen V s - Seeweg-Süd und Sicherung des Bestands des Bootswerftbetriebes für die Zukunft. Hierbei gehe es nicht um die Schaffung von Bauplätzen für Wohnungsbau, sondern ausschließlich um den Fortbestand des am See beheimateten Gewerbes für die Nachkommen.

### Beschluss:

Wie H. M. in seinem Schreiben schon selbst vermutet, liegt die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden BP an der topografischen Situation mit dem Engenrieder Graben (Gewässer 3. Ordnung). Der von Westen her kommende Bach bildet zusammen mit seinem bachbegleitenden Gehölz eine natürliche Zäsur, weshalb hier der Geltungsbereich endet. Das Grundstück Fl. Nr. 877/6 ist darüber hinaus im ebenfalls in Aufstellung befindlichen BP Dießen V w – Campingplatz St. Alban enthalten. Aufgrund der Diskussionen und Verhandlungen im Zusammenhang mit der Bootshalle für das Ammersee-Gymnasium ruht dieses BP-Verfahren seit einiger Zeit.

Zur Sicherung des Gewerbebetriebes ist es auch gem. § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB grundsätzlich möglich, einen zulässiger Weise errichteten Gewerbebetrieb im Außenbereich in angemessenen Umfang zu erweitern. Es werden keine städtebaulichen Gründe für die Einbezie-

hung des Grundstücks Fl. Nr. 877/6 Gem. Rieden gesehen. Eine Änderung des Geltungsreichs wird abgelehnt.

2.2 **B. C.-A. und M., G. F., S. A., Schreiben v. 27.07.2007 und 08.08.2007 sowie v. 14.08.2009:**

Grundstücke **Fl. Nrn. 684/6, 684/5, 684/2 und 684/3** Gem. Rieden

Antrag auf Ausweisung der Grundstücke als Wochenendhausgebiet.

Die Grundstücke liegen zwischen dem Restaurant "Seehaus" im Norden, als "Fremdenverkehr" ausgewiesen, und einem Wochenendhausgebiet im Süden. Eine Zusammenlegung von Grundstücken bei Bedarf möglich, da in Familienbesitz.

Ein GR-Beschluss vom 10.07.1970, worin dem Bau eines Wochenendhauses zugestimmt wurde, ist dem Schreiben beigefügt.

Ergänzender Antrag mit Schreiben v. 08.08.2007 auf Errichtung von Badehütten (ca. 15 qm) auf den vier genannten Grundstücken.

Sowie Antrag der Eigentümer der beiden südlichen Grundstücke Fl. Nrn. 684/2 und 684/3 auf Errichtung eines Wochenendhauses, bei Zusammenlegung dieser Grundstücke (ca. 600 qm).

Aufgrund zwischenzeitlicher Gespräche folgte mit Schreiben vom 14.08.2009 dann die Mitteilung, dass zumindest eine Bebauung mit untergeordneten Bauwerken (Badehütten ca. 3 x 4 m) zugelassen werden soll.

Beschluss:

Das Grundstück mit dem Restaurant „Seehaus“ ist im aktuellen BP-Entwurf inzwischen als Sondergebiet „Gaststätte“ ausgewiesen. Die vier Grundstücke haben Grundstücksgrößen zwischen 266 und 323 qm bei einer Breite (zwischen Seeweg-Süd und Ammersee) von ca. 14,4 und 19,4 m, bei jeweils ca. 18 m Länge. Die Grundstücke sind derzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen und sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als planerisch bedeutsame Grün- und Freifläche vorgesehen. Im BP-Entwurf war zunächst keinerlei Baurecht, sondern nur private Grünfläche vorgesehen. Mit Beschluss vom 30.05.2011 hat sich der Bau- und Umweltausschuss bereits mit dieser Thematik befasst und beschlossen, eine Badehütte mit max. 12 qm GR bei mind. 500 qm Grundstücksfläche zuzulassen. Diese Festsetzung wurde dann auch in den BP-Entwurf in der Fassung vom 30.05.2011 (Ziff. 8.3) aufgenommen.

Mit **Schreiben v. 12.09.2011** teilten 3 Grundstückseigentümer dann mit, dass nicht alle Eigentümer mit einer Zusammenlegung der Grundstücke einverstanden seien und somit bei der Zusammenlegung der Fl. Nrn. 684/2, 684/3 und 684/5 nur eine Gesamtfläche von 907 qm erreicht werde. Es wird daher beantragt, die Mindestgrundstücksgröße auf 450 qm zu reduzieren.

Zielvorstellung der Gemeinde war es, auf den vier Grundstücken insgesamt max. 2 Badehütten zuzulassen. Dies wäre bei einer Gesamtgröße aller vier Grundstücke mit 1.137 qm möglich. Wenn sich die derzeitigen Grundstückseigentümer untereinander nicht einigen können, so ist das zunächst ein rein privatrechtliches Problem. Für die vier Grundstücke gibt es ohnehin nur einen vorhandenen Steg (bei Fl. Nr. 684/5).

Mit der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde/LRA Landsberg vom 23.08.2011 besteht zwar grundsätzlich Einverständnis mit der vorliegenden Planung. Es wird jedoch auf das im Osten des Plangebiets (Ammersee) angrenzende und zu berücksichtigende SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet; SPA = Special Protected Area) hingewiesen. Die Zulassung von Badehütten auf den vorgenannten Grundstücken schafft zusätzlichen Druck auf den angrenzenden staatlichen Verhandlungsbereich. In diesem Uferabschnitt ist ein geschlossener Schilfgürtel vorhanden, der nach § 30 BNatSchG geschützt ist. Eine Beeinträchtigung oder Zerstörung des geschützten Bereiches ist verboten.

Durch das Ermöglichen einer Bebauung und Nutzungsintensivierung werden Konflikte mit dem Naturschutzgesetz und auch dem SPA-Gebiet entstehen. Es kann nicht mehr ausge-

geschlossen werden, dass Erhaltungsziele des SPA-Gebietes Ammersee beeinträchtigt werden. In diesem Fall ist das Verfahren nach § 13a BauGB nicht mehr zulässig.

Auch der Bund Naturschutz hat mit Stellungnahme v. 18.09.2011 Einwendungen gegen die Zulassung von Badehütten auf den vorgenannten vier Grundstücken vorgetragen. Es widerspreche auch den Ausführungen in der BP-Begründung unter Ziff. 3 "Freihaltung des Seeuferbereichs von zusätzlicher Bebauung, auch von Nebengebäuden" und Ziff. 4.1 "Versiegelung schmaler Grundstücke". Eine weitere Verdichtung der zeilenförmigen Bebauung im sensiblen Uferbereich ist städtebaulich nicht wünschenswert. Evtl. Beeinträchtigung des Schilfgürtels durch mögliche Errichtung von Steganlagen.

Letztlich können die Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde und auch des Bund Naturschutzes nicht ignoriert werden. Es bestätigt auch die ursprüngliche Auffassung der Gemeinde, auf den schmalen, kleinen Grundstücken sowohl nördlich als auch südlich des Restaurants "Seehaus" keinerlei Bebauung, auch keine Nebengebäude, zuzulassen. Aufgrund der dargelegten Schwere des befürchteten Eingriffs in die Natur müsste eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt werden.

Die Festsetzung Ziff. 8.3 des BP-Entwurfs sollte daher ersatzlos entfallen.

### 2.3 G. H. u. H., Schreiben v. 14.04.2010:

Grundstück **Fl. Nr. 655** (Seeweg-Süd 62)

7 Monate pro Jahr wird das bestehende Häuschen (im rückwärtigen, seezugewandten Bereich) bewohnt. Häuschen auf 55 cm Zementsockel und 13 cm Fußbodensockel. Noch nie Hochwassereinbruch gehabt. Als einziges Haus im BP ausgenommen. Einspruch gegen den vorliegenden BP-Entwurf. Es wird zumindest um Ausnahmegeheimung für einen Wiederaufbau gebeten. Keine bauliche Veränderung geplant. Es wird Zweitwohnungssteuer bezahlt.

Hinweis, dass die eingetragenen Maße nicht stimmen würden. Das untere Haus auf Fl. Nr. 655/6 liege „auf gleicher Höhe“ mit dem Ferienhäuschen auf Fl. Nr. 655.

### Beschluss:

Im Zuge der Vermessung des Plangebiets im Feb. 2011 wurde auch die Höhenlinie des 100-jährlichen Hochwassers (HQ 100) mit 535,00 ü NN ermittelt und im BP-Entwurf eingetragen. Somit liegt auch das östliche („untere“) Gebäude auf Fl. Nr. 655/6 im Überschwemmungsbereich des Ammersees sowie in der geplanten privaten Grünfläche und ist daher ohne Baufenster geplant. Insofern berücksichtigt der ausgelegte BP-Entwurf in der Fassung vom 30.05.2011 dies bereits.

Planerisches Ziel ist u. a. die Freihaltung des Seeuferbereichs von zusätzlicher Bebauung. Auch im Hinblick auf den Hochwasserschutz und die Freihaltung von Retentionsflächen soll der Bereich, der innerhalb der Hochwasserlinie des HQ 100 liegt, von jeglicher Neubebauung (auch Nebengebäude) freigehalten werden. Im BP-Entwurf wurden daher alle bestehenden Gebäude im Bereich der privaten Grünfläche ohne Baufenster vorgesehen, nicht nur dieses eine auf Fl. Nr. 655.

Das betr. Häuschen wurde 1952 als "Gartenhaus" genehmigt (ca. 45 qm GR lt. DFK, erdgeschossig, flach geneigtes Pultdach). Der Gebäudebestand in der digitalen Flurkarte ist größer als in den Genehmigungsplänen. Darüber hinaus scheint das Gartenhaus ohne Einhaltung von Abstandsflächen an der nördlichen Grundstücksgrenze zu stehen. Das Gebäude hat – soweit baurechtlich genehmigt - solange Bestandsschutz wie es nicht durch unvorhersehbare Ereignisse zerstört wird. Die langfristige Sicherung durch ein entsprechendes Baufenster wird aus städtebaulichen Gründen, wie sie in der BP-Begründung ausführlich dargelegt sind, abgelehnt.

### 2.4 S. S., Schreiben v. 12.04.2010

Einspruch gegen den BP-Entwurf und Antrag auf Änderung.

Bereich Seeweg-Süd von südl. Ortsgrenze Riederau bis einschl. Bootswerft als Wohngebiet ausgewiesen; damit massive Änderung des Charakters dieser als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Region. Bereich geprägt von Bootshütten, Wochenend- und Badehäusern. Zunehmender Autoverkehr würde die wenigen dauerhaft hier lebenden Anwohner beeinträchtigen.

Bei Beibehaltung der Ausweisung als Wohngebiet Antrag auf Einbeziehung des Grundstücks Fl. Nr. 667/4 Gem. Rieden (Am Seeacker 3) in dieses Wohngebiet, da dieser Bereich sowohl vom landschaftl. Gepräge wie von den sozialen Bezügen die beiden am Seeacker liegenden Anwesen trotz der dazwischen verlaufenden Bahnlinie eine Einheit mit den am Seeweg liegenden Anwesen bildet und eine Ungleichbehandlung unangemessen scheint.

#### Beschluss:

Es wird richtig gestellt, dass nicht der gesamte Bereich des BP-Gebietes als Wohngebiet ausgewiesen wird. Es wird im Gegenteil sehr wohl auf die unterschiedlichen vorhandenen Strukturen aus Sondernutzungen (wie Restaurant, Yachtclub und Bootswerft), Wochenendhausnutzungen und dauerhafter Wohnnutzung sowie privater Grünflächen eingegangen.

Die Bebauungsmöglichkeiten werden sehr zurückhaltend geregelt. Eine gewisse Verdichtung kann jedoch nicht verhindert werden.

Auch ohne Bebauungsplan könnte und würde eine Verdichtung dieses Bereichs am Seeweg-Süd stattfinden. Gerade um diese mögliche Verdichtung rechtzeitig zu steuern und zu ordnen hat die Gemeinde schon 2003 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Eine damals geplante Bebauung und Verdichtung des ehem. "Trunk-Grundstücks" mit 2 Einfamilienhäusern und 1 Doppelhaus konnte auf diesem Wege städtebaulich reguliert und gesteuert werden.

Der bebaute Bereich südlich der Ortsstraße "Am Seeacker" nimmt in keiner Weise am baulichen Zusammenhang des Seeweg-Süd teil. Die Bahnlinie ist eine eindeutige Zäsur. Der Bereich am Seeacker ist zweifelsfrei dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Eine Änderung des BP-Umgriffs oder der bisherigen Planungsziele wird aus den vorgenannten Gründen nicht in Erwägung gezogen.

#### 2.5 Arch. W. für **M., Schreiben v. 21.01.2011:**

**Fl. Nr. 655/6** Gem. Rieden (Seeweg-Süd 66)

Benachteiligung gegenüber Nachbargrundstücken; Änderungswünsche:

1. Baugrenze um Wohnhaus zu eng im Vergleich zu Nachbarbebauung; Erweiterung gemäß Skizze.
2. Hochwasserlinie, die den bebaubaren Bereich der Grundstücke zum See trennt scharf an die Hauskante Seeweg-Süd 66 gelegt, springt sogar ein. Um Begräddigung der Linie von Fl. Nrn. 655/2 zu 655/4 (siehe Skizze) wird gebeten. Grundstücksvermessung könnte Linie und Höhenlage besser definieren.

#### Beschluss:

Das Plangebiet wurde im Februar 2011 vermessen. Der BP-Entwurf i. d. F. v. 30.05.2011 berücksichtigt dieses Vermessungsergebnis. Unter anderem wurde auch die Hochwasserlinie HQ 100 mit 535 m üNN eingemessen und in den BP-Entwurf übernommen. Diese Linie bildet gleichzeitig die Abgrenzung zwischen geplantem Bauland und privater Grünfläche. Die HQ-100-Linie reicht bis ca. 1,5 – 4,0 m an das östliche bestehende Wohnhaus heran. Das im rückwärtigen Bereich liegende zweite Gebäude liegt im Überschwemmungsbereich des Ammersees. In Zusammenhang mit v. g. Überarbeitung des BP-Entwurfs wurde auch das Baufenster für das straßennahe Bestandsgebäude Seeweg-Süd angepasst, in entsprechendem Abstand zur Hochwasserlinie. Aufgrund der Grundstücksgröße von 1.953 qm kann in diesem Baufenster eine max. GR von 150 qm verwirklicht werden. Für das westliche Gebäude wird kein Baufenster vorgesehen. Das Arch.büro wurde per Mail vom 04.08.2011 auf das Auslegungsverfahren hingewiesen. Eine neue Stellungnahme ist in dieser Zeit nicht eingegangen. Es wird daher davon ausgegangen, dass mit der nun vorliegenden Planung Einverständnis besteht.

Für das östliche Gebäude (ca. 66 qm GR lt. DFK) liegen keine Genehmigungsunterlagen vor. Das westliche, straßennahe Gebäude wurde als "Holzhäuschen" bzw. "Wochenendhaus" genehmigt.

**2.6 H. I., Schreiben v. 12.09.2011 u. 30.07.2012:**

Grundstück **Fl. Nr. 684/4** Gem. Rieden (Seeweg-Süd 24)

Einspruch gegen die beabsichtigte "Bebauungsplanänderung"

2.6.1 Anwendung des § 13a BauGB unzulässig, da es sich um Außenbereichsflächen handelt. BP-Verfahren ohne jegliche Umweltprüfung unzulässig. BP-Gebiet wurde aus dem LSG-Gebiet ausdrücklich herausgenommen. Nachverdichtung geplant, die zu zusätzlichem Verkehr führt. Umweltprüfung würde belegen, dass geplante Nachverdichtung gerade dem angeblichen Ziel des Bebauungsplanes widerspricht.

2.6.2 BP nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, daher unzulässig. Ergebnis des in Überarbeitung befindlichen FNP nicht absehbar, daher kann nicht ernsthaft behauptet werden, dass der BP mit einem zukünftig überarbeiteten FNP in irgendeiner Art und Weise in Einklang zu bringen ist.

Beschluss (u 2.6.1 und 2.6.2):

Gemäß § 13a BauGB kann ein BP im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (sog. BP der Innenentwicklung). Vorliegend handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“.

Der BP der Innenentwicklung darf auch Teilflächen mit einbeziehen, die im Außenbereich liegen, z. B. zur Abrundung. Nach bisheriger Beurteilung und Praxis des LRA wird der einzellig bandartig bebaute Bereich im Seeweg-Süd größtenteils als unbepannter Innenbereich gem. § 34 BauGB beurteilt. Zumindest der nördliche Teil des Planungsgebiets mit dem Restaurant "Seehaus" sowie die nördlich und südlich angrenzenden Grünflächen und die seeseitig gelegenen Flächen östlich der bandartigen Bebauung des Seeweg-Süd sind nach Auffassung der Gemeinde dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Diese Außenbereichsflächen sollen weiterhin unbebaut bleiben und werden daher zur städtebaulichen Ordnung mit in das Plangebiet einbezogen. Soweit genehmigte Nutzungen (wie Gaststätte, Werft) vorhanden sind, werden diese im Bestand geschützt. Langfristig sollen jedoch im Fall einer Nutzungsaufgabe auch diese Flächen von Bebauung freigehalten werden.

Der BP darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn

- in ihm eine zulässige Grundfläche (GR) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 qm (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) festgesetzt wird – dies ist vorliegend der Fall,
- durch den BP nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen – mit dem vorliegenden BP wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (= Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) bestehen – Natura 2000-Gebiet ist u.a. der Ammersee (FFH- und SPA-Gebiet/Vogelschutzgebiet EU (FFH = Fauna-Flora-Habitat; SPA = Special Protection Area). Da der BP mehr oder weniger den Bestand mit einer angemessenen Verdichtung festschreiben soll und die Bebauung insbesondere nicht näher an das Seeufer heranrücken soll, ist davon auszugehen, dass diese Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden. Dies bestätigt letztlich auch die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 23.08.2011, worin mit der vorliegenden Planung grundsätzlich Einverständnis besteht. Lediglich durch die Zulassung der Errichtung von Badehütten auf den bisherigen Grünflächen südlich des "Seehauses" wird eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes gesehen. Dies würde die Anwendbarkeit des § 13a BauGB in Frage stellen (siehe auch Ausführungen unter Ziff. 2.2). Die entsprechende Festsetzung entfällt.

Im beschleunigten Verfahren

- kann ein BP, der von Darstellungen des FNP abweicht gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt 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 anzupassen;
- gelten in den Fällen des Abs. 1 S. 2 Nr. 1 (bis max. 20.000 qm GR) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des BP zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (d. h. keine Ausgleichsflächen-/maßnahmen nachzuweisen).

§ 13a BauGB findet somit im vorliegenden Fall durchaus Anwendung. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sowie der Nachweis von Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich. Der in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan wird entsprechend dem BP angepasst.

- 2.6.3 Auswirkungen des allgemeinen Wohngebietes sowie der Sondergebiete Gaststätte, Wassersport und Werft auf das Wochenendhausgebiet; Einhaltung von Ruhezeiten, Lärmschutz, Grenzbepflanzung etc. Schutz des Wochenendhausgebietes; Erläuterung und Definition der Bestimmungen; welche Auflagen werden erlassen und wie werden sie kontrolliert?

Beschluss:

Das Sondergebiet Wochenendhausgebiet ist entsprechend § 10 BauNVO ("Sondergebiete, die der Erholung dienen") ausgewiesen. Gem. § 10 Abs. 1 BauNVO kommen als Sondergebiete, die der Erholung dienen, insbesondere in Betracht: Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete. Gem. § 10 Abs. 3 BauNVO sind in Wochenendhausgebieten Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig (sofern nicht im BP Hausgruppen zugelassen werden). Die zulässige Grundfläche (GR) der Wochenendhäuser ist im BP, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.

Die Zulässigkeit der Anlagen ist in der Baunutzungsverordnung und im Bebauungsplan geregelt. Zuständig für die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben (Baukontrolle) ist das Landratsamt Landsberg. Dies gilt ebenso für die Einhaltung der Lärmrichtwerte für den Gaststättenbetrieb des „Seehauses“. Für die genehmigten bestehenden Nutzungen besteht aus bauleitplanerischer Sicht keine Notwendigkeit für zusätzliche Festsetzungen im BP.

Grenzbepflanzungen zwischen den Privatgrundstücken sind rein privatrechtlicher Natur. Nähere Angaben hierzu finden sich u. a. im Ausführungsgesetz zum BGB (AGBGB). Bei Pflanzungen/Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen gilt die gemeindliche Einfriedungssatzung.

- 2.6.4 Bestandsschutz für das bestehende Wochenendhaus. Unter welchen Bedingungen Erweiterung oder Neuerrichtung möglich? Was gilt als Nebenanlage?

Hochwasserlinie mitten durch bestehendes Haus, obwohl nach 60-jähriger Erfahrung nie im Hochwassergebiet. Einspruch gegen die Rücksetzung der Baugrenzen und gegen Eingriffe in bestehenden Grundriss einschl. Terrasse. Recht auf Bestandsschutz gewährleistet, dass in alten Grenzen neu aufgebaut werden kann.

Gleichbehandlungsgrundsatz gegenüber dem Sondergebiet Wassersport. Grundstück groß genug, um ohne zu hohe Verdichtung eine größere Bebauung von ca. 100 qm zu ermöglichen.

Nicht nachvollziehbar, weshalb in diesem Bereich kein dauerhaftes Wohnen zulässig sein soll. Zweitwohnungssteuer wird ad absurdum geführt.

Beschluss:

Das bestehende Wochenendhaus hat Bestandsschutz und kann auch im Schadensfall saniert werden. Erweiterungen des Bestands sind unzulässig, da derzeit die vorgesehene max. zulässige GR von 50 qm schon erreicht bzw. überschritten ist. Ebenso wäre eine Neuerrichtung im gleichen Ausmaß, z. B. nach Zerstörung im Brandfall, nicht mehr möglich. Die Bau-

grenzen wurden nicht am Gebäudebestand orientiert, da es städtebauliches Ziel der Gemeinde ist, das Seeufer von Bebauung freizuhalten und seeseitig einen durchgängigen Grünstreifen in ausreichender Breite sicherzustellen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass es sich dabei um eine Eigentumsbeschränkung des BP handelt. Sie ist jedoch der Auffassung, dass zumindest bei einem Neubau des Wochenendhauses eine Reduzierung des vorhandenen Baubestandes auf ein Maß erfolgen sollte, das als Wochenendhaus auf diesem kleinen Grundstück in unmittelbarer Seenähe vertretbar ist. Die Gemeinde ist sich darüber im Klaren, dass dieses Planungsziel nur langfristig erreichbar ist. Sie hält aber gleichwohl an dieser Festsetzung fest, da dieser BP gerade darauf angelegt ist, langfristig das Planungsziel einer Reduzierung vorhandener Bebauung zu erreichen.

Das bestehende Gebäude wird nicht durch die Hochwasserlinie durchschnitten sondern durch die Bereichsabgrenzung des Sondergebietes Wochenendhaus und die östlich anschließende private Grünfläche. Die Hochwasserlinie verläuft im Bereich der Grundstücksgrenze zum Ammersee hin.

Das Wochenendhaus Seeweg-Süd 24 ist das einzige, das derzeit so nah an das Seeufer herangebaut ist. Diese Entwicklung ist sowohl in städtebaulicher als auch in naturschutzfachlicher Sicht nicht erwünscht und soll daher mit dem BP beschränkt werden. Der angesprochene Gleichbehandlungsgrundsatz findet letztlich nur dort Anwendung, wo auch vergleichbare Grundlagen vorliegen. Das Grundstück mit der Wassersporteinrichtung fällt letztlich aus dem Umgebungsrahmen heraus. Es stellt einen Sonderfall dar.

Die im SO Wochenendhausgebiet liegenden Grundstücke sind nur ca. 19,3 bis 30 m breit.

Die Grundstücke im weiteren Verlauf nach Süden werden immer breiter, ab 35 m aufwärts. Die Gebäude stehen somit noch weiter vom Seeufer entfernt. Auch in diesem Bereich wird ein ca. 10 m breiter Grünstreifen entlang der Seegrundstücksgrenze vorgesehen. Weiter im Süden verbreitert sich die private Grünfläche noch weiter, da sie durch den Verlauf der Hochwasserlinie HQ 100 (535,00 m üNN) bestimmt wird.

Insofern sind die 3 im Wochenendhausgebiet liegenden Grundstücke nicht direkt mit den übrigen Grundstücken vergleichbar. Eine weitere Verdichtung dieser Grundstücke sollte auch vermieden werden, um den Übergang der Bebauung zu den sich anschließenden Freiflächen, bis dann die Gaststätte kommt, zu staffeln.

Im Übrigen wäre eine bauliche Verdichtung des Wochenendhausgebietes auch im Hinblick auf die bestehende Gaststättennutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zuträglich. Nicht nur die Wohnnutzung ist vor Einwirkungen zu schützen, sondern auch die genehmigte gewerbliche Nutzung gegenüber einer heranrückenden Wohnbebauung.

In der Konsequenz der GR-Beschränkung ist dann auch ein dauerhaftes Wohnen nicht zweckmäßig. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass im Falle eines dauerhaften Wohnens im Bereich der 3 Wochenendhausgrundstücke die Belastungen und Beeinträchtigungen für den angrenzenden Schilfgürtel sowie das Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) erhöht würden, was wiederum den Belangen der Unteren Naturschutzbehörde zuwiderlaufen würde (siehe auch Ausführungen unter Ziff. 2.2).

Die Rechtsgrundlagen für die Erhebung der Zweitwohnungssteuer sind unabhängig vom BP.

2.6.5 Einspruch gegen Erweiterungsmöglichkeiten für die Gaststätte. Große Belastung der Familie durch Musik mittels Verstärker nachts bis in die frühen Morgenstunden, hohe Lärmbelastigung und CO<sub>2</sub>-Emissionen, zusätzliches Verkehrsaufkommen, Lärmattacken durch Feuerwerke, Böllerschüsse o. ä.

Grundsätzliche Bedenken zur Verkehrssituation im Seeweg-Süd. Erhebliche Tempoüberschreitungen, Streckenabschnitt des Ammersee-Radrundweges, Verkehrsaufkommen für den Seeweg-Süd insgesamt zu hoch, Gefährdung insbesondere für Fußgänger. Rettungsweg für Notfallfahrzeuge an einigen Stellen sehr problematisch.

Erschütterungen und Körperschallübertragungen durch den Schienenverkehr.

#### Beschluss:

Die Gaststätte ist zulässigerweise errichtet, und bekommt im BP-Entwurf eine Erweiterungsmöglichkeit von max. 80 qm (incl. evtl. Küchenerweiterung), aus der keine Zuspitzung der Immissionsprobleme folgen wird. Im Rahmen der Baugenehmigung für eine Erweiterung der Gaststätte können baurechtliche, gaststättenrechtliche und immissionsschutzrechtliche Auflagen verfügt werden. Bei der Erteilung der Baugenehmigung ist die vorhandene Umge-

bungsbebauung entsprechend zu berücksichtigen (immissionsschutzrechtliches Rücksichtnahmegebot). Überschreitungen der zulässigen Lärmentwicklung sind durch das Landratsamt Landsberg zu verfolgen und ggf. durch Ergänzungen der Baugenehmigung oder sonstige Bescheide zu unterbinden.

Das Verkehrsaufkommen wird nicht vorrangig durch die Gaststätte verursacht, zumal sich der Parkplatz auf der Westseite der Bahnlinie an der Staatsstraße befindet. Der Seeweg-Süd ist eine öffentlich gewidmete Ortsstraße. Gerade in den Sommermonaten tummeln sich viele Erholungssuchende um den Ammersee und so auch im Seeweg-Süd.

Die partiell auftretenden Lärmbelastigungen durch die Gaststätte sind ebenso wie die angesprochene Eventgastronomie nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Hier ist gegebenenfalls durch das Landratsamt Landsberg zu überprüfen, ob sich die Veranstaltungen im zulässigen Rahmen bewegen (auch die gewerblichen Feuerwerke werden durch das Landratsamt genehmigt).

Auf Grund der bestehenden Beeinträchtigungen durch die Bahnlinie wurden immissionsschutzrechtliche Festsetzungen aufgenommen. Die Beeinträchtigungen sind letztlich hinzunehmen und bei Neubauvorhaben zu berücksichtigen, zumal die Bahnlinie schon vor einer baulichen Nutzung der betr. Grundstücke Bestand hatte.

Die Tempoüberschreitungen am Seeweg-Süd sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die geringe Ausbaubreite hat jedoch eher eine gewisse Verkehrsberuhigung bzw. Geschwindigkeitsreduzierung zur Folge, auch im Zusammenspiel mit dem Radweg. Der Gemeinde stehen zusätzlich zur Widmung als Anliegerstraße und entsprechender straßenverkehrsrechtlicher Anordnungen (z. B. Geschwindigkeitsbeschränkungen) keine Möglichkeiten der Regulierung zur Verfügung.

Aufgrund der bestehenden Bahnlinie könnte eine Verbreiterung des Seeweg-Süd nur auf den Privatgrundstücken erfolgen. Im Hinblick auf den Eigentumsschutz der betroffenen Grundstückseigentümer hält die Gemeinde die vorhandene Ausbaubreite für ausreichend. Durch verkehrsrechtliche Anordnungen (Kfz-Zufahrten nur für Anlieger) wurde der besonderen Situation bereits Rechnung getragen. Nur wenn Grundstückseigentümer zu Grundabtretungen bereit sind, könnten z. B. zusätzliche Ausweichstellen oder eine Verbreiterung des Seeweg-Süd erfolgen, um zu einer Entschärfung der Verkehrssituation beizutragen. Gerade am Grundstück Fl. Nr. 684/4 ist eine solche Engstelle vorhanden, die durch den unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichteten Zaun noch deutlich verschärft wird.

Die durch den Bebauungsplan geregelten baulichen Zuwächse sind auch im Rahmen der nach § 34 BauGB zulässigen baulichen Verdichtung möglich.

## 2.7 F. C. u. S., Schreiben v. 11.09.2011

Grundstück **Fl. Nr. 684/4** Gem. Rieden (Seeweg-Süd 24)

Antrag auf Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit mind. 100 qm GR unter Berücksichtigung der Lage des Baubestandes

### Beschluss:

Es wird auf die Ausführungen unter Ziff. 2.6.4 verwiesen.

Die Grundstücke nördlich des SO Wassersport werden dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet und sollen keinesfalls verdichtet werden. Dauerhaftes Wohnen ist, bedingt durch die geringen Gebäudegrößen wie auch die Beeinträchtigungen für die Natur (siehe Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde Ziff. 3.2.7 sowie Ausführungen unter Ziff. 2.2), in diesem Bereich nicht sinnvoll. Das bestehende Gebäude geht, zumindest mit dem überdachten Freisitz, bis direkt an die Grundstücksgrenze zum Ammersee. Dies widerspricht massiv den Zielen des Bebauungsplans und auch den Zielen der Orts- und Landschaftsplanung. Es ist unabdingbar, einen durchgängigen „Pufferstreifen“ zwischen See und Bebauung freizuhalten, damit hier keine Riegelwirkung entsteht und ein verträglicher Übergang vom bebauten Bereich zur freien Natur/zum Ammersee geschaffen wird.

Ein wesentliches Planungsziel ist es, den Durchblick zwischen den Gebäuden zum See hin zu erhalten, auch wenn dieser im Sommer durch Hecken teilweise verdeckt ist. Dennoch ist es städtebaulich gewünscht, eine offene, lockere Bebauung festzusetzen mit Rücksicht auf

den vorhandenen Baumbestand. Der auf dem Grundstück vorgesehene Bauraum geht bisher bis an den Kronenbereich des bestehenden Baumes im Süden und beinhaltet zumindest teilweise den Bestand. Eine Erhöhung der geplanten max. Grundfläche von 50 qm wird aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen abgelehnt.

**2.8 R. M., Einwendungen zur Niederschrift v. 08.09.2011**

Grundstück **Fl. Nr. 677/2** Gem. Rieden

Fl. Nr. 677/2 und 677/4 (Seeweg-Süd 40) mit 831 bzw. 830 qm nahezu gleich groß und mit ca. 18,7 m bzw. ca. 17,2 m ähnlich breit. Lt. BP-Entwurf auf Fl. Nr. 677/2 Baufenster mit 5 bzw. 4 m Grenzabstand, auf Fl. Nr. 677/4 jeweils nur 3 m Grenzabstand.

Grenzabstand des Baufensters auf Fl. Nr. 677/4 zur nördlichen Grundstücksgrenze auf 4-5 m erhöhen, im Hinblick auf das städtebauliche Ziel der Freihaltung von Zwischenräumen und Durchgrünung. Gebäudebestand überschreitet schon jetzt die erforderlichen Mindestabstandsflächen in diesem Bereich.

Beschluss:

Die Bauräume wurden bestandsorientiert festgelegt. Der Gebäudebestand auf Fl. Nr. 677/4 überschreitet die geplanten Baugrenzen im Norden, hält jedoch die erforderlichen Abstandsflächen zur nördlichen Grundstücksgrenze nicht ein. Bei einer eventuellen Neuplanung/Neubebauung ist es unabdingbar, dass die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Städtebauliches Ziel ist es zwar, zwischen der Bebauung möglichst große Freiflächen zu schaffen, u. a. um Durchblicke und Durchgrünung sicherzustellen, dennoch hat der BP auch Rücksicht auf den Bestand zu nehmen. Ausgenommen davon sind jedoch u.a. rechtlich nicht ausreichende Abstandsflächen. Da im BP dezidiert die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen angeordnet werden soll, müssen diese auch, unabhängig von Größe und Lage des Baufensters, eingehalten werden.

**2.9 S., R., G., H., S., S., Schreiben v. 15.09.2011**

Besorgnis und Beschwerden über die Entwicklungen im Restaurant "Seehaus". Seit einigen Jahren von Mai bis Oktober fast jedes Wochenende (jew. Freitag- und Samstagabend) große geschlossene Gesellschaften statt; erhebliches Verkehrsaufkommen und deutliche Lärmbelästigung (z. B. Musik, Knallkörper etc.), oft bis weit nach Mitternacht.

Daher Ablehnung einer möglichen Erweiterung des Restaurants wegen der damit zu erwartenden Verstärkung der Beeinträchtigungen.

Beschluss:

Der BP-Entwurf sieht zwar eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit von ca. 80 qm für das Restaurant vor, die beschriebenen Probleme werden sich allein dadurch jedoch nicht weiter erhöhen. Die beschriebenen Beeinträchtigungen sind auch ohne Bebauungsplan vorhanden (auch im Außenbereich dürfte ein Gewerbebetrieb in angemessenem Umfang erweitert werden, § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB). Es handelt sich um einen genehmigten Gaststättenbetrieb. Die angesprochenen Beeinträchtigungen sind nicht Gegenstand des BP-Verfahrens und können auch nicht im BP-Verfahren gelöst werden. Beschwerden wurden teilweise bereits an die Gemeinde (Ordnungsamt) herangetragen. Die Gemeinde hat diese auch schon an das Landratsamt Landsberg weitergeleitet und darum gebeten, weniger (gewerbliche) Feuerwerke zu genehmigen. Hier ist ggfs. zu prüfen, ob und inwieweit in gaststättenrechtlicher oder immissionsschutzrechtlicher Wege Abhilfe geschaffen werden kann.

Gerade eine neue Baugenehmigung für eine Erweiterung des Gaststättenbetriebs würde die Möglichkeit bieten, durch ergänzende baurechtliche, gaststättenrechtliche und immissionsschutzrechtliche Auflagen sicherzustellen, dass die Nachbarruhe gewährleistet ist. Im Übrigen sind Überschreitungen der zulässigen Nutzung in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht vom Landratsamt Landsberg zu prüfen und zu verfolgen.

**2.10 M. J., Schreiben v. 19.09.2011**Grundstück **Fl. Nr. 678/2** Gem. Rieden (Seeweg-Süd 30)

Antrag auf Erweiterung des Baufensters auf 3 m Grenzabstand nach Norden

Beschluss:

Das Baufenster ist 15 m lang und 10 m breit. Der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 5-7 m aufgrund des Baumbestandes und ca. 4 m zur südlichen Grundstücksgrenze. Die Anordnung des Baufensters erfolgte aufgrund des Planungsziels der Freihaltung von Zwischenräumen und der Durchgrünung sowie Erhaltung des vorhandenen wertvollen Baumbestands, der für das Orts- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung ist.

Das Grundstück Fl. Nr. 678/2 hat 770 qm, demzufolge wird eine GR von max. 100 qm zugelassen. Der Bauraum ist hierfür mehr als ausreichend gefasst (150 qm), so dass eine Erweiterung nach Norden, zulasten des Baumbestandes, aus städtebaulichen Gründen abgelehnt wird.

Ein Mindestabstand von 3 m wird nur dort vorgesehen, wo es aufgrund der Grundstücksbreite und des Gebäudebestands nicht anders möglich ist.

**2.11 F. E. u. S. R., Schreiben v. 19.09.2011**

Einwände gegen den BP

Massive Veränderungen des Landschaftscharakters des Seeufers durch den BP. Intensive Bebauung und "Verstädterung" zu erwarten.

2.11.1 Grundstücke Fl. Nrn. 684/4 bis 677/4 ( Seeweg-Süd 24 – 40) als private Grünfläche ausweisen; bestehende Gebäude haben Bestandsschutz (Bezugnahme auf BP V f – Seeufer Süd)

Mindestgrundstücksgröße von 750 qm festsetzen.

Beschluss:

Südl. des Bebauungsplans Dießen V f - Seeufer Süd grenzen Grünflächen, dann SO Gaststätte und weitere Grünflächen an. Erst in einem Abstand von ca. 330 m (ab südl. Grenze BP V f), wo die Grundstücke dann eine Tiefe von mind. 35 m haben (ab Fl. Nr. 678/2, Seeweg-Süd 30), kommen Wohnbauflächen. Zudem wird dann auf einer Breite von mind. 10 m entlang des Seeufers private Grünfläche ausgewiesen, in der jegliche Bebauung, auch Nebenanlagen, ausgeschlossen wird. Eine gewisse Verdichtung straßenseitig, in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen, ist sicherlich gegeben, aber diese wäre auch schon jetzt gem. § 34 BauGB zulässig. Die Zunahme des Verkehrs wird sich durch den im Bebauungsplan geregelten Zuwachs an Wohneinheiten (max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, max. 1 WE je Doppelhaushälfte) in vertretbaren Maßen halten.

Die durch den Bauraum eingegrenzte und nach Grundstücksgrößen gestaffelte Grundfläche engt die Erweiterungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken derart ein, dass eine städtebaulich geordnete Entwicklung entsteht. Die Grundstücke ab Flur Nrn. 678/2 werden straßenseitig (bandartige Bebauung entlang der Straße) als im Zusammenhang bebaute Grundstücke gesehen, deren Baurecht sich nach § 34 BauGB richtet. Durch den Bebauungsplan wird dieses Baurecht städtebaulich geordnet und es werden großzügige Flächen seeseitig von jeglicher Bebauung freigehalten. Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen ist hier nicht erforderlich, da das hiermit verfolgte Ziel ebenso über die Festsetzung von Bauräumen und GR gesteuert werden kann.

2.11.2 Allgemeines Wohngebiet lässt auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke zu. Es soll daher reines Wohngebiet festgesetzt werden.

Beschluss:

Der BP-Entwurf schließt bereits die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ganz aus. Darüber hinaus sollten die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirt-

schaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“ ebenfalls ausgeschlossen werden. Zulässig wären dann noch Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Eine gewisse Flexibilität der Nutzungen sollte bestehen, daher wird von der Festsetzung eines „reinen Wohngebietes“, in dem nur Wohngebäude allgemein zulässig wären, abgesehen.

2.11.3 Sondergebiet Gaststätte: wie auch bei den Sondergebieten Wassersport und Werft soll nach Aufgabe der Gaststätte das Gebiet als private Grünfläche festgesetzt werden.

Erhebliche Ruhestörungen und starke Verkehrsbehinderungen durch den Betrieb der Gaststätte als Eventlokal für Hochzeiten und sonstige Feierlichkeiten. Vorschlag: Einschränkung der Betriebszeiten (Nachruhe ab 23 Uhr), Versagung aller Ausnahmen, Reduzierung der Betriebsfläche, Begrenzung des Lkw-Verkehrs auf max. 3,5 t, Nachweis der nötigen Parkplätze.

#### Beschluss:

Das Restaurant "Seehaus" ist schon seit Jahrzehnten genehmigter Bestand. Hier ist es durchaus städtebauliches Ziel der Gemeinde, die bestehende Gastronomienutzung aufrecht zu erhalten, da es in unmittelbarer attraktiver Seelage nur wenige vergleichbare Einrichtungen gibt. Das „Seehaus“ stellt insoweit mit seiner gehobenen Gastronomie eine wichtige Ergänzung in der Gaststättenlandschaft in dem durch Tourismus geprägten Ammersee-Westufer dar. Auch aus diesen Gründen hält die Gemeinde an der entsprechenden Festsetzung fest, um dauerhaft eine Gastronomienutzung sicherzustellen.

Sollte die Gaststättennutzung tatsächlich irgendwann einmal aufgegeben werden, was nicht absehbar ist, sollte allerdings aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen als Folgenutzung nur noch private Grünfläche ausgewiesen werden. Dies würde dann mit den nördlich und südlichen anschließenden Grünflächen und den Belangen des Naturschutzes korrespondieren. Der BP-Entwurf ist entsprechend anzupassen.

Bzgl. der Sondergebiete Wassersport und Werft sind ebenfalls noch Anpassungen der BP-Unterlagen vorzunehmen. Im Falle einer Aufgabe der Wassersportnutzung auf Fl. Nr. 682/3 (Seeweg-Süd 28) wird als Folgenutzung Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) mit max. 100 qm GR (entsprechend der Grundstücksgröße von 1.000 qm) vorgesehen. Das Grundstück würde dann am Bauungszusammenhang der südlich angrenzenden Wohnbebauung teilnehmen. Die Gebäude der Wassersportnutzung sind nach Aufgabe der Nutzung zu beseitigen.

Beim Sondergebiet Werft wird der BP-Entwurf dahingehend geändert, dass der inzwischen abgetrennte westliche (straßenseitige) Teil (Fl. Nr. 656/2 neu) nun als allgemeines Wohngebiet und nur der östliche Teil (Fl. Nr. 656/4 neu) als Sondergebiet Werft ausgewiesen wird. Die Nachfolgenutzung für das Sondergebiet Werft bleibt weiterhin private Grünfläche. Die Werftgebäude sind nach Aufgabe der Nutzung zu beseitigen.

Für die jeweiligen Nachfolgenutzungen werden entsprechende Planausschnitte der Grundstücke im BP-Entwurf dargestellt.

Die Einschränkung der Betriebszeiten, Versagung von Ausnahmen, Tonnagenbeschränkungen etc. sind nicht im Rahmen des BP-Verfahrens regelbar.

2.11.4 Zahl der Vollgeschosse

Wie auch beim BP V f – Seeufer Süd soll max. 1 Vollgeschoss zugelassen werden.

#### Beschluss:

Im Bestand sind schon zwei Vollgeschosse vorhanden, auch wenn das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss untergebracht ist. Die Zahl der Vollgeschosse ist im vorliegenden BP-Entwurf nicht geregelt. Bei einer max. zulässigen Wandhöhe von 4,50 m kann nur ein Gebäude entstehen, dessen zweites Vollgeschoss im Dachraum untergebracht ist. Beim SO Gaststätte ist dies auch zulässig, unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandflächenvorschriften. An der bisherigen BP-Festsetzung wird festgehalten.

2.11.5 zulässige GR führt zu Versiegelung der Grundstücke bis zu 1/3 der Grundstücke; Beispiel Fl. Nr. 677/3. Vorschlag: Bebauung erst ab 750 qm und Überschreitung der max. GR um nur 50 %.

Beschluss:

Die 100% GR-Überschreitung ist ausschließlich für Garagen und deren Zufahrten gedacht, wobei die Zufahrten wasserdurchlässig gebaut werden müssen. Die gesetzlich zulässige 50% GR-Überschreitung durch Garagen und deren Zufahrten reicht gerade dort, wo die Grundflächen so niedrig angesetzt sind (z. B. 100 qm), nicht aus, da z. B. eine Doppelgarage ca. 36 qm hat und die Zufahrt dazu mind. 30 qm benötigt. Bei den kleineren Grundstücken ist logischer Weise der Versiegelungsgrad höher, jedoch eben nur durch Stellplätze/Garagen und deren Zufahrten. Ein Versiegelungsgrad von 1/3 (= GRZ 0,33) wird nur bei dem kleinsten Grundstück mit 590 qm einschl. Stellplätze/Zufahrten erreicht. Das nächst größere Grundstück hat schon 770 qm und erreicht max. 0,26 GRZ (bei max. 100 qm GRZ + 100 % Überschreitung für Stellplätze/Zufahrten).

Da die kleineren Grundstücke bereits bebaut sind, wäre es nicht sinnvoll, die Mindestgrundstücksgröße festzulegen. Hinzu kommt, dass die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße bei großen Grundstücken implizieren würde, dass eine Teilung möglich ist, was jedoch nur Sinn macht, wenn entsprechend Bauraumflächen zur Bebauung zur Verfügung stehen.

2.11.6 Wandhöhe 4,5 m ab OK EG-RFB soll wie beim BP V f – Seeufer Süd auf 4 m ab Gelände reduziert werden, um deutlich höhere und massivere Bebauung zu verhindern.

Beschluss:

Die Wandhöhe von 4,50 m entspricht der teilweise schon bestehenden Bebauung und trägt auch den in heutiger Zeit erforderlichen Wärmedämmungen Rechnung.

2.11.7 BP-Entwurf lässt sehr großflächige Häuserfronten zu. Darlegung von Beispielen und Skizzen. Entstehen einer Riegelwirkung, die eigentlich verhindert werden soll. Vorschlag: Reduzierung Dachneigung auf 23-28° und Giebelbreite max. 8 m bei 100 qm GR bzw. max. 10 m bei 150 qm GR. Kubaturen entsprechen dann dem bisherigen Landschaftsbild einer bäuerlichen Kulturlandschaft.

Beschluss:

Bei Planung/Errichtung eines Gebäudes mit Ost-West-Ausrichtung (= Firstrichtung Nord-Süd) können je nach max. zulässiger GR keine 12 m breiten Giebelseiten see- bzw. straßenseitig entstehen, da der First über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. D. h. Bei z. B. max. 100 qm GR sind daher max. Giebelbreiten von ca. 9 m möglich. Eine weitere Staffelung der Giebelbreiten wird daher für nicht erforderlich gehalten.

Die angeblich entstehende Riegelwirkung durch Firsthöhen ist nicht nachvollziehbar. Riegelwirkungen entstehen nur durch die Anordnung der Gebäude, und diese sind durch die Bauräume so bestimmt, damit gerade die Riegelwirkung nicht entsteht.

Die gewählten Dachneigungen sind im Gebäudebestand größtenteils bereits vorhanden.

2.11.8 Als Dacheindeckung auch Holzschindeln zulassen, wie es traditionell in Oberbayern üblich ist.

Beschluss:

Die Dacheindeckung mit Holzschindeln ist im Planungsgebiet und in der Region München völlig unüblich. Schindeldeckungen kommen vorrangig bei Bauernhäusern vor. Derartige Sonderformen in die Gestaltungsfestsetzungen aufzunehmen, ist nicht sinnvoll und auch nicht ortstypisch.

2.12 **M. C. u. K., Niederschrift v. 19.09.2011**

Sie schließen sich den Ausführungen der Ehel. S./F. hinsichtlich der Auswirkungen auf den zunehmenden Straßenverkehr im Seeweg-Süd an.

Beschluss:

Auf die Ausführungen unter Ziff. 2.11.1-2 wird verwiesen.

2.13 **Gdr. L.**, Schreiben v. 19.09.2011

Im BP-Entwurf Satteldächer mit Dachneigungen von 25-35° bzw. von 35-45° zulässig. Im Plangebiet jedoch Gebäude außerhalb dieser Rahmenwerte vorhanden, z. B. 22° SD. Dieses Dach auf 25° zu erweitern nicht erstrebenswert. BP sollte hierfür Konfliktlösung vorsehen.

Beschluss:

Gebäude, die im Bestand eine vom BP abweichende Dachneigung haben, haben Bestandschutz und können ohne Befreiung so bleiben. Sollte jedoch eine Neuerrichtung geplant sein, so hat diese mit den festgesetzten Dachneigungen zu erfolgen.

Es sollte jedoch eine Festsetzung (Ausnahmeregelung) eingefügt werden, dass bei Erweiterungen von Bestandsgebäuden mit anderen als den festgesetzten Dachneigungen die Dachneigung des Bestands aufgenommen werden darf.

2.14 RAe M. & Koll. i. Vertr. v. **S. S. u. M. F.**, **Schreiben v. 16.09.2011; Fl. Nr. 656/2 Gem. Rieden, Seeweg-Süd 60**2.14.1 Anwendung des § 13a BauGB unzulässigBeschluss:

Siehe Ausführungen unter Ziff. 2.6.1/2.6.2.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist durchaus zulässig.

Auch wenn der Aufstellungsbeschluss für den BP bereits aus dem Jahr 2003 stammt, ist es möglich, mit einer neuen Beschlussfassung den BP als einen BP der Innenentwicklung fortzuführen.

2.14.2 Maß der baulichen Nutzung 175 qm GR willkürlich, Baurechtsentzug, Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB; Anhebung auf mind. 200 qm; Verschiebung des Bauraums auf jew. 4 m Abstand zur nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze.Beschluss:

Bevor der BP-Entwurf erstellt wurde, erfolgte eine Bestandsaufnahme der Grundstücksgrößen und der bestehenden Gebäude. Die GRZ des Baubestands beträgt zwischen 0,02 und 0,17 bezogen auf das Gesamtgrundstück. Bezogen auf das Bauland (ohne die privaten Grünflächen) ergibt sich eine GRZ zwischen 0,02 und 0,20 (ohne die Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO). Da in diesem sensiblen Bereich extrem unterschiedliche Grundstücksgrößen von 9.479 qm (Fl. Nr. 661) bis 590 qm (Fl. Nr. 677/3) vorkommen, sind auch entsprechend nicht vergleichbare Bauvolumina auf den Grundstücken vorhanden. Hinzu kommt, dass die Grundstückstiefen, also die Fläche der Grundstücke zwischen See und Straße, sehr unterschiedlich sind. Da aber der Seeuferbereich zumindest im Bereich der Überschwemmungsflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, wurden diese Bereiche als private Grünflächen ausgewiesen. Aufgrund dieser Besonderheiten ist das vorliegende Plangebiet nicht mit einem "üblichen" innerörtlichen Baugebiet zu vergleichen und somit auch nicht das Merkmal der Kubaturen allein für die Beurteilung nach § 34 BauGB ausschlaggebend. Aus diesem Grund hat man sich dafür entschieden, die Gebäudegrößen in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen zu staffeln. Hinsichtlich der Höhenentwicklung sind die Gebäude im Plangebiet vergleichbar, daher wird hierfür eine einheitliche Regelung getroffen.

In der Bestandsaufnahme wurden die vorhandenen Grundflächen ermittelt. Wenn man eine einheitliche GRZ von 0,1 bezogen auf das Bauland (denn nur diese kann hier vergleichbar als Maßstab genommen werden) als Maßstab für § 34 BauGB annehmen würde, wären nur wenige Grundstücke als sog. Ausreißer im Bestand vorhanden. Für besagtes Grundstück würde sich bei einer GRZ von 0,1 nur eine Grundfläche von ca. 70 qm errechnen, was wesentlich geringer wäre, als die nun möglichen 175 qm. Eine weitere Erhöhung hätte städte-

bauliche Folgen, die sich nicht nur auf besagtes Grundstück auswirken, sondern auf eine Vielzahl von Grundstücken, und würde damit eine nicht gewollte Verdichtung bedeuten.

Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde der Auffassung, dass die Festsetzung des Maßes baulicher Nutzung auf dem Grundstück der Einwander dem entspricht, was auch nach § 34 BauGB bislang an Baurecht zulässig gewesen wäre. Die Gemeinde nimmt aber durchaus in ihre Überlegungen auf, dass die insoweit getroffene Festsetzung eine Beschränkung von Baurecht nach § 34 BauGB zum Gegenstand haben kann. Sie hält aber die Planungsziele des Bebauungsplans (allenfalls maßvolle weitere Verdichtung des Plangebiets in unmittelbarer Seelage, Bestandsorientierung an vorhandener, genehmigter Bebauung, Freihaltung der Überschwemmungs- und Uferzone) für so gewichtig, dass sie auch eine Baurechtsbeschränkung als angemessen und verhältnismäßig ansieht. Die Gemeinde geht insoweit zunächst nicht davon aus, dass damit Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB verbunden sind, da sich in diesem Bereich das Maß und die Art der baulichen Nutzung innerhalb der letzten sieben Jahre (§ 42 Abs. 2 BauGB) nicht so verändert hat, dass eine neue Maßstabbildung durch hinzutretende Bebauung hervorgerufen wurde. Selbst wenn man aber von einer Baurechtsbeschränkung innerhalb der 7-Jahres-Frist ausgehen wollte, hält die Gemeinde auch unter Berücksichtigung entstehender Entschädigungsansprüche die getroffene Festsetzung für städtebaulich erforderlich und abwägungsgerecht.

Der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze beträgt bereits 4 m. Der Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze mit 8 m ist dadurch bedingt, dass eine gewisse Zäsur zwischen den einzelnen Gebäuden, und damit ein Durchblick zum See bzw. eine Durchgrünung gewährleistet bleiben soll. Darüber hinaus dient ja auch gerade der südliche Bereich eines Grundstücks der Gartengestaltung. Der Bauraum von 250 qm lässt ausreichend Spielraum bei der Situierung des Baukörpers.

Unabhängig davon wird festgestellt, dass auf Fl. Nr. 656/2 inzwischen ein Wohnhaus mit ca. 175 qm GR und Einhaltung der kritisierten Abstände genehmigt und errichtet wurde.

#### 2.14.3 Art der baulichen Nutzung SO Werft

Keine Definition, welche Nutzungen zulässig sein sollen, Zweckbestimmung und Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Beschränkung der Zulässigkeit im Werftbereich auf Nebenanlagen unzulässig.

Werftgebäude vermitteln Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB, Beschränkungen des Baurechts für Werftbetrieb, Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB Folgenutzung für Werftbereich nach Aufgabe der Werftnutzung nicht festgesetzt (§ 9 Abs. 2 S. 2 BauGB).

#### Beschluss:

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden sowohl im Hinblick auf das SO Werft als auch die übrigen Sondergebietsfestsetzungen ergänzt – siehe auch Ausführungen unter Ziff. 2.11.3.

Dies betrifft auch die Festsetzung zu den Nebenanlagen, da die vorhandenen derzeit noch für die Werft genutzten größeren Gebäude als Hauptanlagen zu beurteilen sind. Die Gemeinde hält an ihrem Planungsziel fest, über die bestehende Werftnutzung hinaus im unmittelbaren Seeuferbereich keine weitere Nachfolgenutzung zuzulassen. Dies entspricht auch den Anforderungen des § 78 WHG (Wasserhaushaltsgesetz), der ausschließlich für derartige Nutzungen (Werft, Häfen) eine Bauleitplanung innerhalb des Überschwemmungsgebiets zulässt.

Eine Baurechtsbeschränkung für den Werftbetrieb, die Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB auslösen könnte, sieht die Gemeinde nicht. Insbesondere geht die Gemeinde davon aus, dass die Werftanlagen nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs nach § 34 BauGB liegen. Der Bebauungszusammenhang kann sich allenfalls auf eine Bauzeile entlang des Seeweg-Süd erstrecken, nicht aber auf die gesamte Grundstückstiefe vom Seeweg-Süd bis zum Wasser des Ammersees. Er beschränkt sich auf die einzeilige bandartige Bebauung entlang des Seeweg-Süd. Die rückwärtigen Flächen (wie z. B. das Werftgelände) nehmen nicht mehr am Bebauungszusammenhang teil. Es fehlt am Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit. Das Grundstück Fl. Nr. 656/4 Gem. Rieden (Werft) und seine Bebauung ist durch die besondere Nutzungsart eines Werftgeländes gekennzeichnet und als solche dort möglicherweise privilegiert als Außenbereichsvorhaben zulässig. Diese spornar-

tige bauliche Nutzung, die sich im unmittelbaren Umgriff der benachbarten Grundstücke an keiner Stelle wiederfindet, stellt nicht Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur dar, was allenfalls für die einzeilige Bebauung am Seeweg-Süd selbst bejaht werden kann. Daher nimmt das Grundstück Fl. Nr. 656/4 nicht mehr an diesem Bebauungszusammenhang teil. An dieser Bewertung ändert sich auch nichts dadurch, dass unmittelbar südlich angrenzend auf Fl. Nr. 655 ein Wochenendhaus besteht. Ein Wochenendhaus ist kein Gebäude, das für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist und kann daher einen Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 BauGB nicht vermitteln. Auf das Gebäude auf Fl. Nr. 655/6, das zum See hin orientiert ist, und auf das nördlich gelegene Gebäude auf Fl. Nr. 661 kann dabei nicht abgestellt werden, da beide Gebäude sich in zu deutlicher Entfernung vom Werftgrundstück befinden, so dass hier keinesfalls mehr von einem Bebauungszusammenhang bzw. von einer Baulücke gesprochen werden kann. Der Bebauungszusammenhang am Seeweg-Süd kann vorliegend nur als leicht geschwungenes Siedlungsband anerkannt werden, innerhalb dessen sich die vorhandenen Hauptnutzungen befinden. Dieses Siedlungsband ergibt sich aus den vorhandenen Gebäuden, jeweils mit einem kleinen Umgriff. Jenseits dieses Umgriffs handelt es sich jeweils um eine Außenbereichslage.

Selbst wenn man von unbeplantem Innenbereich gem. § 34 BauGB ausgehen sollte, hält die Gemeinde entsprechend ihrer Planungsziele diese Eigentumsbeschränkungen auch unter Berücksichtigung möglicher Entschädigungsansprüche für städtebaulich erforderlich und abwägungsgerecht. Eine Nachfolgenutzung für den Fall der Aufgabe der Werftnutzung wird im BP noch ergänzend festgesetzt – siehe auch Ausführungen unter Ziff. 2.11.3.

2.14.4 Zulässigkeit eines Wohngebäudes im westl. Grundstücksteil erst nach Aufgabe des Werftbetriebes; Aufgabe der Werftnutzung derzeit nicht absehbar; Baurechtsentzug, Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB  
Festsetzung zur Folgenutzung "entsprechend den Festsetzungen für WA" zu unbestimmt

#### Beschluss:

Im Hinblick auf die bereits errichtete Wohnbebauung auf Fl. Nr. 656/2 neu wird der BP-Entwurf entsprechend angepasst und das Sondergebiet für die Werft entsprechend verkleinert (Fl. Nr. 656/4 neu). Der westlich gelegene Grundstücksteil wird dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die Festsetzungen werden entsprechend angepasst, auch im Hinblick auf § 9 Abs. 2 BauGB.

Im Übrigen wird auf die vorigen Ausführungen unter Ziff. 2.14.3 verwiesen.

2.14.5 keine Rechtsgrundlage für Abrissgebot der Nebengebäude der Werft

#### Beschluss:

Im Rahmen der Nachfolgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist eine Beseitigung der vorhandenen Werftanlagen nach deren Nutzungsaufgabe vorgesehen. Dies ist im Rahmen der Festsetzung der Nachfolgenutzung zulässig, unabhängig davon, dass die Beseitigungspflicht selbst nicht festgesetzt werden kann. Diese ist im Rahmen des Bauvollzugs auf der Grundlage der dann geltenden BP-Festsetzungen umzusetzen.

#### 2.14.6 Anträge:

- westl. Grundstücksteil wie nördl. und südl. angrenzend als WA ausweisen; SO Werft auf den östlichen Grundstücksteil zurücknehmen
- Verzicht auf Abrissverpflichtung für Werftanlagen
- Ergänzung des tatsächlichen Gebäudebestands in den BP
- Wegfall der Beschränkung auf Nebenanlagen für den Werftbereich
- Folgenutzung für den Werftbetrieb: freie Berufe nach § 13 BauNVO bzw. wohngebietsverträgliche nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie ein Badehaus; Nutzungsübergang von Werftnutzung zu wohngebietsverträglicher Folgenutzung

#### Beschluss:

Der westliche Grundstücksteil mit dem neu errichteten Wohnhaus wurde inzwischen herausgemessen (Fl. Nr. 656/2 neu) und hat 832 qm. Die östlich verbleibende Fläche (Werft) hat nun die Fl. Nr. 656/4 mit 1.762 qm. Insgesamt hatte das ursprüngl. Grundstück 2.594 qm, weshalb dann auch nach der geplanten GR-Staffelung für das Wohnhaus eine GR von 175 qm zugelassen wurde. Die Realteilung konnte rechtlich nicht verhindert werden.

Wenn die Nutzung als Werft aufgegeben wird, ist das dann freie Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist aus städtebaulichen Gründen nicht vorstellbar und hätte auch weitreichende Folgen für die angrenzenden Grundstücke. Die bisherige Sondernutzung impliziert nicht, dass das bisherige Baurecht auch nach einer Aufgabe der Nutzung wieder verwirklicht werden kann. Vorrangiges städte- und landschaftsplanerisches Ziel ist die Freihaltung des Seeuferbereichs von jeglicher Bebauung. Im Übrigen wird auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziff. 2.14.2 und 2.14.3 verwiesen.

Der nach amtlichen Kataster vorhandene Baubestand ist aufgeführt. Die Kartengrundlage stammt jedoch bereits aus dem Jahr 2006. Das aktuelle amtliche Kataster wird bei Abschluss des BP-Verfahrens ergänzt.

#### 2.14.7 Regelung zu Nebenanlagen und Garagen

Festsetzungen Ziff. 6.2 und 7 unklar gefasst; was ist mit "Bauland" gemeint? "Bauland" nicht definiert.

Verhältnis zu § 23 Abs. 5 BauNVO unklar, wonach Nebenanlagen grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

#### Beschluss:

Als Bauland ist der Bereich (im Plan weiß) anzusehen, der nicht als private Grünfläche ausgewiesen ist. § 23 Abs. 5 BauNVO findet nur insoweit Anwendung, als der Bebauungsplan nichts Anderweitiges regelt. Dies ist vorliegend jedoch der Fall. Der BP-Entwurf regelt bereits unter Ziff. 7, dass Nebenanlagen nur innerhalb der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen innerhalb des Baulands zulässig sind. Im Sondergebiet Wochenendhaus werden Nebenanlagen als unzulässig ausgeschlossen. Des Weiteren wird unter Festsetzung Ziff. 8.2 (Grünordnung) geregelt, dass die privaten Grünflächen von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen, freizuhalten sind.

Der Begriff „Bauland“ wird noch durch eine Ergänzung der textlichen BP-Festsetzungen definiert. Insoweit erfolgt auch eine Präzisierung dahingehend, dass Nebenanlagen nur innerhalb des Baulandes zulässig sind, so dass auch den Anforderungen des § 23 Abs. 5 BauNVO Rechnung getragen wird.

#### 2.14.8 Regelung zu Abstandsflächen

Festsetzung Ziff. 4.3, wonach die Geltung des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO angeordnet wird, unklar.

Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO gilt unabhängig von einer BP-Festsetzung. Klarstellung, welchen Sinn die Festsetzungen haben soll und auf welcher Rechtsgrundlage sie erfolgt; andernfalls Streichen der Festsetzung.

#### Beschluss:

Gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO können die im BP festgesetzten Bauräume bereits als Maßstab für die Abstandsflächen gelten, wenn im BP nicht ausdrücklich die Geltung der Abstandsflächenvorschriften angeordnet wurde. Dies ist vorliegend erfolgt. Die Gemeinde will hier grundsätzlich die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften sicherstellen, was auch dem Planungsziel der Durchlässigkeit Rechnung trägt.

#### 2.14.9 Festsetzung zu Wegen

Festsetzung Ziff. 8.6 unklar: in der privaten Grünfläche "interne Wege" nur in wassergebundener Decke zulässig. Definition des Begriffs "interne Wege" erbeten.

Mitteilung der Rechtsgrundlage für die Festsetzung erbeten.

Beschluss:

Interne Wege sind die Wege innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke. Grundsätzlich sind innerhalb einer festgesetzten Grünfläche nur solche Nutzungen zulässig, die mit dem Charakter der Grünfläche vereinbar sind. Vorliegend ist daher die innere Erschließung der Grünfläche durch Gartenwege nur dann zulässig, wenn diese Wege keine Versiegelung aufweisen, sondern mit wassergebundener Decke ausgeführt werden. Insofern handelt es sich um eine Präzisierung der Grünflächenfestsetzung und stützt sich rechtlich auf § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB.

2.14.10 Festsetzung private Grünfläche

Festsetzung Ziff. 8.1 nicht hinreichend bestimmt. Grünflächen ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzt; zwingend beabsichtigter Nutzungszweck anzugeben.

Beschluss:

Wird eine private Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt, bedeutet dies nicht, dass die Festsetzung mangels Bestimmtheit unwirksam ist. Die Festsetzung lässt lediglich keine über den allgemeinen Nutzungszweck hinausgehende spezielle Nutzung wie z. B. Sportplatz, Kinderspielplatz etc. zu.

2.15 RAe M. & Koll., i. Vertr. v. L. D., **Schreiben v. 14.09.2011 u. 16.09.2011; Fl. Nr. 655 Gdm. Rieden (Seeweg-Süd 62)**2.15.1 Verfahren nach § 13a BauGB unzulässigBeschluss:

Auf die Ausführungen unter Ziff. 2.6.1/2.6.2 wird verwiesen.

2.15.2 planungsrechtl. Sicherung des Wochenendhauses im östlichen Grundstücksteil

Wochenendhaus mit Bescheid des LRA Landsberg v. 19.08.1952 bauaufsichtl. genehmigt, liegt im Bebauungszusammenhang mit den nördl. angrenzenden Werftgebäuden; BP sieht kein Baurecht vor, somit Baurechtsentzug, Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB.

Antrag: Festsetzung treffen, die wohngenutzte Ersatzbebauung ermöglicht od. hilfsweise eine bestandssichernde Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO, die über passiven Bestandsschutz hinaus eine Erneuerung des vorhandenen Baubestands als Wochenendhaus zulässt.

Beschluss:

Zunächst bleibt der Bestandsschutz des genehmigten Wochenendhauses bestehen, unabhängig von den BP-Festsetzungen. Planerisches Ziel der Gemeinde ist jedoch, im Überschwemmungsbereich des Ammersees keine weitere Bebauung vorzusehen und damit auch keine Festschreibung von bestehenden Gebäuden in diesem sensiblen Bereich. Auf lange Sicht soll dieser Bereich ohne Bebauung bleiben, um die Planungsziele (Freihaltung der Seeuferbereiche von zusätzlicher Bebauung, Sicherung des faktischen Überschwemmungsgebietes, Erhalt der Grünstrukturen) sicherzustellen. Die Gemeinde erkennt hier durchaus eine Beschränkung des Eigentumsrechts, greift aber in den genehmigten vorhandenen Bestand nicht ein. Etwaige Entschädigungsansprüche würde die Gemeinde aufgrund ihrer wichtigen Planungsziele in Kauf nehmen.

Die Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO („Fremdkörperregelung“ im Bereich der Art der baulichen Nutzung) wäre im vorliegenden Fall zur Sicherung des Wochenendhauses nicht einschlägig.

2.15.3 Nebenanlagen und Garagen

Festsetzung Ziff. 7 missverständlich; unklar "innerhalb des Baulands", nicht definiert.

Verhältnis zu § 23 Abs. 5 BauNVO, wonach Nebenanlagen grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, unklar.

Beschluss:

Auf die Ausführungen unter Ziff. 2.14.7 wird verwiesen.

2.15.4 Maß der baulichen Nutzung

Max. 150 qm GR zulässig; keine schlüssige Konzeption für GR-Festsetzung erkennbar, willkürliche Festsetzung, nicht aus § 34 BauGB entwickelt.

Baurechtsentzug, Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB.

Zulässige GR auf mind. 200 qm festsetzen, um Baurecht einschränkungslos realisieren zu können.

Beschluss:

Die Festsetzung der GR stützt sich auf eine Bestandserhebung unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen und der vorhandenen Bebauung. Die Planungskonzeption besteht darin, in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße entsprechende Grundflächen zuzulassen. Vor diesem Hintergrund erkennt die Gemeinde keine Ungleichbehandlung und keine Willkür, bei der für dieses Grundstück getroffenen Festsetzung. Die Gemeinde ist insoweit der Auffassung, dass sich die Festsetzung innerhalb dessen hält, was nach § 34 BauGB baurechtlich genehmigungsfähig wäre. Dementsprechend findet keine Baurechtseinschränkung statt. Selbst wenn aber dies der Fall sein sollte, hält die Gemeinde aufgrund ihrer wichtigen Planungsziele (allenfalls maßvolle Nachverdichtung, Freihaltung des Seeufers von zusätzlicher Bebauung, Erhalt der Grünstrukturen, Sicherung der Überschwemmungsbereiche) an ihrer Planungskonzeption fest. Dies gilt auch, wenn man davon ausgehen müsste, dass Baurecht nach § 34 BauGB eingeschränkt würde. Hier ist die Gemeinde allerdings der Auffassung, dass eine solche Einschränkung bereits außerhalb der 7-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 BauGB stattfinden würde, da sich innerhalb der letzten 7 Jahre keine maßgeblichen Änderungen eines nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts ergeben haben. Selbst wenn man aber von einer solchen Änderung innerhalb der 7-Jahres-Frist ausgehen wollte und einen Entschädigungsanspruch bejahen würde, sind die städtebaulichen Ziele der Gemeinde so bedeutsam, dass sie derartige Ansprüche hinnimmt.

2.15.5 Abstandsflächen

Ziel von Festsetzung Ziff. 4.3 unklar: "Geltung des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird angeordnet."

Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO gilt unabhängig von einer BP-Festsetzung. Klarstellung, welchen Sinn die Festsetzungen haben soll und auf welcher Rechtsgrundlage sie erfolgt; andernfalls Streichen der Festsetzung.

Beschluss:

Auf die Ausführungen unter Ziff. 2.14.8 wird verwiesen.

2.15.6 Festsetzung zu Wegen

Festsetzung Ziff. 8.6 unklar: in der privaten Grünfläche "interne Wege" nur in wassergebundener Decke zulässig. Definition des Begriffs "interne Wege" erbeten.

Mitteilung der Rechtsgrundlage für die Festsetzung erbeten.

Beschluss:

Auf die Ausführungen unter Ziff. 2.14.9 wird verwiesen.

2.15.7 Festsetzung private Grünfläche

Festsetzung Ziff. 8.1 nicht hinreichend bestimmt. Grünflächen ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzt; zwingend beabsichtigter Nutzungszweck anzugeben.

Beschluss:

Auf die Ausführungen unter Ziff. 2.14.10 wird verwiesen.

### 2.16.1 Verfahren nach § 13a BauGB unzulässig.

#### Beschluss:

Auf die Ausführungen unter Ziff. 2.6.1/2.6.2 wird verwiesen.

### 2.16.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundstück 2.453 qm groß somit max. 175 qm zulässig. Festsetzung in vorangegangenen Entwürfen mehrfach geändert; keine schlüssige Konzeption erkennbar, willkürlich.

Antrag, GR auf mind. 200 qm anzuheben.

#### Beschluss:

Die Festsetzung der GR stützt sich auf eine Bestandserhebung unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen und der vorhandenen Bebauung. Die Planungskonzeption besteht darin, in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße entsprechende Grundflächen zuzulassen. Vor diesem Hintergrund erkennt die Gemeinde keine Ungleichbehandlung und keine Willkür, bei der für dieses Grundstück getroffenen Festsetzung. Die Gemeinde ist insoweit der Auffassung, dass sich die Festsetzung innerhalb dessen hält, was nach § 34 BauGB baurechtlich genehmigungsfähig wäre. Dementsprechend findet keine Baurechtseinschränkung statt. Selbst wenn aber dies der Fall sein sollte, hält die Gemeinde aufgrund ihrer wichtigen Planungsziele (allenfalls maßvolle Nachverdichtung, Freihaltung des Seeufers von zusätzlicher Bebauung, Erhalt der Grünstrukturen, Sicherung der Überschwemmungsbereiche) an ihrer Planungskonzeption fest. Dies gilt auch, wenn man davon ausgehen müsste, dass Baurecht nach § 34 BauGB eingeschränkt würde. Hier ist die Gemeinde allerdings der Auffassung, dass eine solche Einschränkung bereits außerhalb der 7-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 BauGB stattfinden würde, da sich innerhalb der letzten 7 Jahre keine maßgeblichen Änderungen eines nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts ergeben haben. Selbst wenn man aber von einer solchen Änderung innerhalb der 7-Jahres-Frist ausgehen wollte und einen Entschädigungsanspruch bejahen würde, sind die städtebaulichen Ziele der Gemeinde so bedeutsam, dass sie derartige Ansprüche hinnimmt.

Darüber hinaus wurde inzwischen der Anbau einer zweiten Wohneinheit an das bestehende Wohnhaus mit Bescheid vom 29.08.2012 genehmigt. Insgesamt (einschl. Wintergarten) wird damit eine GR von rd. 200 qm genehmigt. Der BP-Entwurf sieht für Wintergärten eine 10%ige Überschreitung der GR vor.

### 2.16.3 Planungsrechtliche Sicherung des Carports

Abrissgebot für Carport mit Abstellraum an südl. Grundstücksgrenze ohne Rechtsgrundlage. Carport im Bebauungszusammenhang mit den Werftanlagen auf südl. Nachbargrundstück, somit unzweifelhaft im Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Carport materiell rechtl. zulässig und bedarf gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO keiner Baugenehmigung, also auch formell legal errichtet. Abwägungsfehler, legales Bestandsgebäude auf passiven Bestandsschutz zu setzen und Abbruch festzulegen.

Antrag, den Carport als bestehendes Nebengebäude darzustellen und eine bestandssichernde Festsetzung zu treffen.

#### Beschluss:

Der BP-Entwurf wird dahingehend geändert, dass der bestehende Carport im Bestand dargestellt wird, ohne die Kennzeichnung „abzubrechen“. Damit ist der Bestandsschutz (soweit zulässiger Weise errichtet) zunächst gewährleistet. Der Carport liegt jedoch in der vorgesehenen privaten Grünfläche sowie im Überschwemmungsbereich des Ammersees. Dieser Bereich soll langfristig von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Auch wird dieser Bereich seitens der Gemeinde dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet, so dass die Errichtung baurechtlich genehmigungspflichtig ist. Eine Baugenehmigung für den Carport liegt nicht vor. Ob und wann der Carport zulässiger Weise genehmigungsfrei errichtet wurde, sei dahingestellt.

### 2.16.4 Nebenanlagen und Garagen

Festsetzungen Ziff. 6.2 und 7 unklar gefasst; was ist mit "Bauland" gemeint? "Bauland" nicht definiert.

Verhältnis zu § 23 Abs. 5 BauNVO unklar, wonach Nebenanlagen grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

Beschluss:

Auf die Ausführungen unter Ziff. 2.14.7 wird verwiesen.

2.16.5 Abstandsflächen

Ziel von Festsetzung Ziff. 4.3 unklar: "Geltung des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird angeordnet."

Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO gilt unabhängig von einer BP-Festsetzung. Klarstellung, welchen Sinn die Festsetzungen haben soll und auf welcher Rechtsgrundlage sie erfolgt; andernfalls Streichen der Festsetzung.

Beschluss:

Auf die Ausführungen unter Ziff. 2.14.8 wird verwiesen.

2.16.6 Festsetzung zu Wegen

Festsetzung Ziff. 8.6 unklar: in der privaten Grünfläche "interne Wege" nur in wassergebundener Decke zulässig. Definition des Begriffs "interne Wege" erbeten.

Mitteilung der Rechtsgrundlage für die Festsetzung erbeten.

Beschluss:

Auf die Ausführungen unter Ziff. 2.14.9 wird verwiesen.

2.16.7 Festsetzung private Grünfläche

Festsetzung Ziff. 8.1 nicht hinreichend bestimmt. Grünflächen ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzt; zwingend beabsichtigter Nutzungszweck anzugeben.

Beschluss:

Auf die Ausführungen unter Ziff. 2.14.10 wird verwiesen.

3.1 Von den insgesamt 31 beteiligten Behörden und Fachstellen, haben folgende mitgeteilt, dass sie keinen Einwand gegen die vorliegende Planung haben:

3.1.1 E-Werk Dießen

3.1.2 Gemeinde Raisting

3.1.3 Handwerkskammer für München u. Oberbayern

3.1.4 Industrie- und Handelskammer für München u. Oberbayern

3.1.5 LRA Landsberg/Gesundheitsamt

3.1.6 LRA Landsberg/Untere Immissionsschutzbehörde

3.1.7 Regionaler Planungsverband München

3.1.8 Straßenbauamt Weilheim

3.1.9 Vermessungsamt Landsberg

3.1.10 Energie Südbayern (Erdgas)

3.2 Folgende Behörden und Fachstellen haben Stellungnahmen vorgelegt. Diese werden nur stichwortartig bzw. zusammengefasst wiedergegeben:

**3.2.1 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Ortsgruppe Dießen, Schreiben v. 18.09.2011**

Ablehnung des BP; Gründe:

Auf Fl. Nrn. 684/2, 684/3, 684/5 und 684/6 künftig 2 Badehütten zulässig. Dies widerspricht den Maßgaben nach Ziff. 3 der BP-Begründung "Freihaltung des Seeuferbereichs von zusätzlicher Bebauung, auch von Nebengebäuden" und Ziff. 4.1 bzgl. Fl. Nr. 684/4 (Versiegelung schmaler Grundstücke). Weitere Verdichtung der zeilenför-

migen Bebauung im sensiblen Uferbereich städtebaulich nicht wünschenswert. Mögliche Errichtung von Steganlagen würde Schilfgürtel beeinträchtigen. Der im Uferbereich vorhandene Baumbestand könnte auch Schwarzpappeln enthalten. Mögliche Standorte sind in den BP aufzunehmen und zu schützen.

#### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einwendungen wurden bereits unter Ziff. 2.2 aufgegriffen und zum Anlass genommen, die Festsetzung unter Ziff. 8.3 und somit die Zulässigkeit von Badehütten auf den betr. Grundstücken zu streichen. Damit werden die Einwendungen des Bund Naturschutz berücksichtigt.

Die Anregung hinsichtlich der Schwarzpappeln wird nicht aufgegriffen. Es müsste der gesamte Baumbestand im Uferbereich mit einer Länge von gut 1 km untersucht werden, um die Schwarzpappeln herauszufiltern. Dies erscheint unverhältnismäßig, zumal der Uferbereich schon aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechend geschützt ist. Darüber hinaus liegt ein großer Teil des Uferbereichs auf ausmärkischem Gebiet des Ammersees. Auf diesen Flächen können ohnehin keine Festsetzungen getroffen werden.

### **3.2.2 DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Schreiben v. 17.08.2011**

Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öff. Belange.

Aufgrund Nähe des Baugebiets zur Bahnlinie folgende Hinweise in BP-Begründung aufzunehmen:

Ausschluss von Ansprüchen gegen DB AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn; insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dgl. entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i. V. m. § 906 BGB sowie BImSchG ausgeschlossen.

Erforderlichenfalls von Gemeinde oder einzelner Bauwerber auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen.

Abstand und Art der Bepflanzung so zu wählen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlage fallen können. Mindestabstand zur Gleisachse ergibt sich aus Endwuchshöhe + 2,50 m Sicherheitsabstand. Bestehende Anpflanzungen sind entsprechend anzupassen oder zu beseitigen.

Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vorneherein auszuschließen.

Wichtige Verkehrswege (Bahnanlagen) dürfen in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

An Gewässern zu beachten, dass Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) keinesfalls beeinträchtigt werden dürfen.

Anträge auf Baugenehmigung im Plangebiet sind erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Weitere Bedingungen und Auflagen bleiben vorbehalten.

#### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die gewünschten Hinweise werden in die BP-Begründung mit aufgenommen. Unter Ziff. 16 ist bereits ein Hinweis im Satzungsteil enthalten, wonach die Immissionen der G-M\_R-Funkversorgung der Bahn entschädigungslos hinzunehmen sind.

Unter Festsetzung Ziff. 9 sind bereits Festsetzungen zum Immissions- und Erschütterungsschutz in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde enthalten. Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden im Verfahren keine weiteren Einwendungen vorgebracht, so dass davon ausgegangen wird, dass die vorgesehenen Regelungen ausreichend sind.

Neupflanzungen werden mit dem BP nicht vorgesehen. Es wird lediglich vorhandener Baumbestand als zu erhalten festgesetzt.

Die Bahnanlagen liegen außerhalb des Plangebiets und werden durch die Planung nicht tangiert.

Insoweit wird den Belangen der DB AG weitgehend Rechnung getragen.

Eine weitere Beteiligung der Fachstellen im Baugenehmigungsverfahren erfolgt durch das Landratsamt Landsberg, sofern dies dort für erforderlich gehalten wird.

### **3.2.3 Dt. Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben v. 26.08.2011**

Telekommunikationsanlagen im Planungsgebiet; bei Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen (ggfs. zu sichern, verändern, verlegen); Kabelpläne können angefordert werden.

Bei Entwidmung von Verkehrswegen, in denen Telekommunikationsanlagen liegen, wird um Unterrichtung gebeten.

Zur koordinierten Erschließung des Gebietes wird um rechtzeitige Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen gebeten.

#### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben sind vor allem bei der konkreten Bebauung zu berücksichtigen und können nicht als Festsetzungen in den BP übernommen werden. Eine Kopie der Stellungnahme wird daher der techn. Bauabteilung der Gemeinde sowie den privaten Bauherren zur Kenntnis und Berücksichtigung übermittelt.

Eine Entwidmung von Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

Eine Anpassung der BP-Unterlagen ist nicht veranlasst.

### **3.2.4 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Schreiben v. 08.08.2011**

Bei Bautätigkeiten Abstimmung mit DB Netz AG empfohlen.

Hinsichtlich Bepflanzungen entlang Bahnlinie Geschäftsbereichsrichtlinie 882.0205 der DB "Landschaftspflegerische Maßnahmen planen und überwachen; Bepflanzungen an Bahnstrecken" vom 01.10.1997 zu beachten, sowie Abstimmung mit DB Netz AG empfohlen.

#### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die wesentlichen Punkte wurden bereits durch die DB Services Immobilien GmbH (Ziff. 3.2.2) vorgetragen. Diese werden weitgehend berücksichtigt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

### **3.2.5 E.ON Bayern AG, Netzcenter Penzberg, Schreiben v. 07.09.2011**

Normalversorgung mit elektrischer Energie gesichert.

Sämtliche Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Hierfür erforderliche Kabelverteiler- und Anschlussschränke werden im Straßen- oder Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.

Vor Erdbewegungen über evtl. vorhandene Versorgungsleitungen zu erkundigen.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten (Betriebs-sicherheit und Reparaturmöglichkeiten). Bäume und tiefwurzelnde Sträucher mind. 2,5 m Abstand zur Trassenachse.

Verweis auf Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, DVGW-Richtlinie GW 125.

Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

#### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben sind bei der Umsetzung konkreter Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die Aufnahme als Festsetzung in den BP-Entwurf ist (rechtlich) nicht möglich. Den Bauherren/Grundstückseigentümern wird eine Kopie der Stellungnahme zur Kenntnis und Berücksichtigung zugesandt. Eine Änderung der BP-Unterlagen ist nicht veranlasst.

### **3.2.6 LRA Landsberg/Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben v. 06.09.2011**

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Anstelle von Sondergebieten bei Gaststätte, Yachtclub und Werft wird empfohlen, mit einer Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO zu arbeiten.

Begriff "Nebenanlagen" in Zusammenhang mit den bestehenden Gebäuden der Bootswerft nicht zutreffend. Nebenanlagen sind bauliche Anlagen, die sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet. Demnach handelt es sich bei den Werfgebäuden um "Hauptanlagen".

#### Beschluss:

Da die Gaststätte auf Fl. Nr. 685/11 im Norden und Süden von privaten Grünflächen umgeben ist, kann hier nicht allgemeines Wohngebiet für ein einziges bebautes Grundstück festgesetzt werden. Daher wurde Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gaststätte“ gewählt. Gem. § 11 BauNVO sind solche Gebiete als „sonstige Sondergebiete“ darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Eine Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ist nach Auffassung der Gemeinde nicht zweckmäßig. Dies gilt letztlich ebenso für den Bereich der Werft, die nach Auffassung der Gemeinde im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt und nicht mehr am Bebauungszusammenhang der WA-Flächen teilnimmt (siehe auch Ausführungen unter Ziff. 2.14.3). Es gibt kein Baugebiet, das ausschließlich als Nutzung eine Gaststätte oder eine Werft zulässt. Darüber hinaus ist planerisches Ziel, bei Aufgabe dieser derzeitigen Nutzungen als Nachfolgenutzung private Grünfläche ohne Bebauung festzusetzen.

Im Hinblick auf die bereits errichtete Wohnbebauung auf Fl. Nr. 656/2 neu wird der BP-Entwurf entsprechend angepasst und das Sondergebiet für die Werft entsprechend verkleinert (Fl. Nr. 656/4 neu). Des Weiteren werden die Baugrenzen um die bestehenden Werftgebäude entsprechend angepasst. Der westlich gelegene Grundstücksteil wird dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die Festsetzungen werden entsprechend angepasst, auch im Hinblick auf § 9 Abs. 2 BauGB (siehe auch Ziff. 2.14.4).

Bei dem Grundstück Fl. Nr. 682/3 (Yachtclub) mit der Wassersportnutzung verhält es sich anders. Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet auch Anlagen für sportliche Zwecke zulässig, insofern soll dieses Grundstück nun in das südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet miteinbezogen und nicht mehr als Sondergebiet festgesetzt werden. Um jedoch die derzeitige Nutzung festzuschreiben, soll zusätzlich eine Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB („besonderer Nutzungszweck“) getroffen werden. Auf dieser Rechtsgrundlage kann die derzeitige Nutzung mit dem derzeitigen Umfang an überbauter Fläche auf dem Grundstück festgeschrieben werden. Wenn die Wassersportnutzung aufgegeben wird, wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB für die Nachfolgenutzung die max. zulässige GR auf 100 qm beschränkt (da nur 1.000 qm Grundstücksgröße). Der Gebäudebestand ist entsprechend zu beseitigen.

#### **3.2.7 LRA Landsberg/Untere Naturschutzbehörde, Schreiben v. 23.08.2011**

Grundsätzlich Einverständnis mit BP; jedoch zu berücksichtigen, dass an der gesamten östl. Grenze des Geltungsbereichs ein SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet) angrenzt. Daher auf Fl. Nrn. 684/2, 684/3, 684/5 und 684/6 vorgesehenen Ausnahmen zu streichen. Bei Zusammenlegen der Grundstücke und vor allem einer Errichtung von Badehütten zusätzlicher Druck auf angrenzenden staatlichen Verhandlungsbereich. In diesem Uferabschnitt geschlossener Schilfgürtel vorhanden, der nach § 30 BNatSchG geschützt ist. Beeinträchtigung oder Zerstörung des geschützten Bereichs verboten. Durch Ermöglichen einer Bebauung und Nutzungsintensivierung werden Konflikte mit dem Naturschutzgesetz und auch dem SPA-Gebiet entstehen. Nicht auszuschließen, dass Erhaltungsziele des SPA-Gebietes Ammersee beeinträchtigt werden. In diesem Fall Verfahren nach § 13a BauGB nicht mehr zulässig (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

#### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einwendungen wurden bereits unter Ziff. 2.2 aufgegriffen und zum Anlass genommen, die Festsetzung unter Ziff. 8.3 und somit

die Zulässigkeit von Badehütten auf den betr. Grundstücken zu streichen. Damit werden die Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt. Das BP-Verfahren kann gemäß § 13a BauGB fortgeführt werden.

### **3.2.8 LRA Landsberg/Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde, Schreiben v. 10.08.2011**

Lt. aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Lkrs. Landsberg keine gefahrenverdächtigen Flächen bekannt. Sollten Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, so sind diese zu berücksichtigen sowie die Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde zu informieren und die weiteren Maßnahmen abzustimmen.

Sicherstellen, dass bei Nutzungsänderungen von ehemals gewerblich genutzten Grundstücken, nutzungsbedingte Boden- und Bausubstanzkontaminationen im Rahmen von nachgeordneten Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Ein diesbzgl. Hinweis insbesondere für Fl. Nr. 656/2 Gem. Rieden (Bootswerft) im BP aufnehmen.

Es wird davon ausgegangen, dass altlasten- und abfallfachtechnische Anforderungen zum Nachweis der Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in Verfahren gem. § 34 BauGB festgesetzt werden können, da aufgrund der fehlenden Festsetzung von Verkehrsflächen eine Genehmigungsfreistellung nicht in Betracht kommt.

#### Beschluss:

Seitens der Gemeinde liegen keine weitergehenden Erkenntnisse hinsichtlich Altlastenverdachtsflächen vor. Die Straßenbegrenzungslinie (grün) wird im BP-Entwurf ergänzt, so dass die Voraussetzungen für einen qualifizierten BP vorliegen. Wenn der BP in Kraft getreten ist, richtet sich die Beurteilung von Bauvorhaben nicht mehr nach § 34 oder § 35 BauGB sondern nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Im Übrigen gelten die allgemeinen abfall- bzw. altlastenrechtlichen Anforderungen unabhängig davon.

### **3.2.9 Regierung v. Obb./Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben v. 11.08.2011**

Die weitgehend bestandsorientierte Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Baurechtsmehrung sollte nur im unvermeidbaren Umfang erfolgen. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Verweis auf LEP B I 3.3.1 (G): Überschwemmungsgebiete von konkurrierenden Nutzungen, insbes. Bebauung, freizuhalten.

Verweis auf LEP B VI 1.5 (Z): besonders schützenswerte Landschaftsteile grundsätzlich von Bebauung freizuhalten; gilt vor allem für besonders bedeutende weithin sichtbare Landschaftsteile, Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzuhalten sind.

Gem. RP 14 B I 1.2.1.2 soll in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

Planungsgebiet im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Ammersee (RP 14 B I 1.2.2.17.2) und teilweise vom Überschwemmungsbereich des Ammersees betroffen. Insgesamt schützenswerter Bereich, der möglichst von Bebauung freigehalten werden sollte. Ausweisung der teilweise sehr großzügigen Bauräume sollte überdacht werden. Zugänglichkeit des Seeuferbereichs für Allgemeinheit sollte in Planung einbezogen werden.

#### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Ziel der Planung ist es – entsprechend den Vorgaben von LEP und RP 14 – nur eine bestandsorientierte bauliche Entwicklung in verträglichem Umfang unter Berücksichtigung des § 34 BauGB zuzulassen und den Überschwemmungsbereich des Ammersees von Bebauung ganz freizuhalten. Zu diesem Zweck wurde die HQ-100-Linie (535,00 m üNN) in den

Plan eingetragen und diese Linie als Abgrenzung zwischen Bauland und privater Grünfläche herangezogen. Die privaten Grünflächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten, auch von Nebenanlagen.

Die Baufenster wurden lediglich in den größeren Grundstücken etwas großzügiger gewählt, um den Bauherren einen gewissen Spielraum bei der baulichen Entwicklung zu geben. Sie sind größer als die max. zulässige GR und können daher nicht vollständig zugebaut werden. Es wird daher keine Veranlassung gesehen, die Bauräume zu reduzieren.

Bis auf das Grundstück Fl. Nr. 666/2 Gem. Rieden sind sämtliche Grundstücke in Privatbesitz. Eine Zugänglichkeit des Seeuferbereichs für die Allgemeinheit ist daher sehr schwierig. Darüber hinaus ist diese allgemeine Zugänglichkeit aus naturschutzfachlicher Sicht auch nicht unbedingt gewünscht. Das Plangebiet endet im Osten an den Grenzen der Grundstücke. Die östlich anschließenden Flächen gehören bereits zum Staatsgrund des Ammersees, also auch etwaige Verlandungsflächen. Diese Flächen sind ausmärkisch und der gemeindlichen Planungshoheit entzogen.

### **3.2.10 Regierung v. Obb./Brand- und Katastrophenschutz, Schreiben v. 10.08.2011**

- Hydrantennetz nach den einschlägigen Regelwerken auszubauen; ggfs. Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln; Hydrantenplan vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.  
Sofern Löschwasserversorgung nicht über Hydrantennetz sichergestellt werden kann, sind zur Ergänzung ausschließlich genormte unterirdische Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche zulässig.
- öffentliche Verkehrsflächen so anzulegen, dass hinsichtl. Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien etc. mit Feuerwehrfahrzeugen jederzeit und ungehindert befahrbar; Tragfähigkeit für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t); Verweis auf DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken".
- Gebäude müssen ganz oder mit Teilen in max. 50 m Abstand von öffentl. Verkehrsfläche erreichbar sein.
- Bei Sackgassen auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbarer Wendehammer. Wendeplatzdurchmesser mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit Drehleiter mind. 21 m; ggfs. Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.
- bei Aufenthaltsräumen in oberen Geschossen zwei unabhängige Rettungswege zu gewährleisten; bei Aufenthaltsräumen in DG müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.
- Verweis auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung 2004/2005" der Obersten Baubehörde, insbesondere Abschnitt II 3 Nr. 28 - Brandschutz.

#### Beschluss:

Der Brand- und Katastrophenschutz weist auf die üblichen, vor allem bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu berücksichtigenden Vorgaben hin. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) kann seitens der Gemeinde sichergestellt werden.

### **3.2.11 Bayer. Verwaltung d. staatl. Schlösser, Garten u. Seen, Bauabt., Schreiben v. 19.09.2011**

#### **3.2.11.1 generelle Hinweise**

- Kernaufgabe: Bewahren und Erhalten der anvertrauten Objekte einschl. der staatlichen Seen. Beitrag zum ökolog. Gleichgewicht der Seen einschl. intakter Ufer in ihrer natürlichen Eigenart und Schönheit als wertvolles Gut der Allgemeinheit zu erhalten und ihren Erlebniswert zu bewahren.
- Verfassungsauftrag gem. Art. 141 Bayer. Verfassung zum Erhalt von kennzeichnenden Orts- und Landschaftsbildern und zur Ermöglichung des Genusses der Naturschönheiten und der Erholung in der freien Natur.
- Verweis auf § 1 Abs. 4 BauGB: Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung; Plangebiet im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet "Moränenlandschaft am westlichen Ammerseeufer" gem. RP B I 1.2.2.17.5;

Zielsetzungen: Erhaltung des Grünlandes, Freihaltung des Seeufers, Vermeidung stärkerer Siedlungstätigkeit.

### 3.2.11.2 zum BP-Entwurf

- Uferabschnitt mit Ausnahme der seeseitigen Bereiche vor dem Yachtclub und vor der Bootswerft vom Bayer. Landesamt für Umwelt als "Schonbereich mit Tendenz zum Schutzbereich" ausgewiesen. Uferabschnitte mit Bedeutung für die Erhaltung der naturnahen Uferlandschaft und ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit. Schonbereiche sollen eher entlastet, keinesfalls stärker belastet werden.
- Schutz der wertvollen Schilfbestände von besonderer Bedeutung. Nutzungen, die zu einer Beeinträchtigung bzw. Zerstörung führen, zu unterbinden.
- bauliche Verdichtung in Uferbereichen kritisch zu bewerten; unter der Voraussetzung, dass vorliegend bereits bestehendes Baurecht in geordnete Bahnen gelenkt und eine maßvolle Nachverdichtung erzielt werden soll, grundsätzlich Einverständnis.
- Begrüßt und zwingend notwendig werden die seeseitig festgesetzten "unbebaubaren privaten Grünflächen" errichtet.
- Einwendungen gegen die Zulassung von Badehütten auf Fl. Nrn. 684/2, -/3, -/5 und -/6 Gem. Rieden; Gefahr für den sehr dichten intakten Schilfgürtel.
- Flächen für kompostierfähige Abfälle sollen von den östlichen Grundstücksgrenzen deutlich abgerückt werden, um Überlagerung in den Schonbereich zu vermeiden.
- Zur Wahrung des Landschaftsbildes und zur Beibehaltung einer landschaftsgebundenen Bauweise sollen Pultdächer (mit Blecheindeckung) nur mit First- bzw. Trauflinie parallel zum Ufer zugelassen werden.
- Anerkennung, dass mit BP in sensibler Weise auf die schutzwürdigen Uferbereich des Ammersees Rücksicht genommen wird.

#### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung Ziff. 8.3, womit die Errichtung von Badehütten auf den Grundstücken Fl. Nrn. 684/2, -/3, -/5 und -/6 zugelassen würde, wird gestrichen. Auf die vorhergehenden Ausführungen unter Ziff. 2.2, 3.2.1 (Bund Naturschutz) und 3.2.7 (Untere Naturschutzbehörde) wird verwiesen.

Bzgl. der Flächen für kompostierfähige Abfälle wird ein Hinweis in den Satzungsteil des BP-Entwurfs aufgenommen.

Die Festlegung der Firstrichtung bei Pultdächern birgt städtebauliche Probleme, zumal eines der Planungsziele auch die Durchgrünung und Sichtbeziehung zum Seeufer ist. Viele Grundstücke sind auch zu schmal, um ein Gebäude mit Firstrichtung Nord-Süd zu errichten. Gebäude mit Firstrichtung Nord-Süd würden einen Riegel bilden, der so nicht gewünscht ist. Darüber hinaus erscheint fraglich, ob mit dieser Festlegung das von der Ammerseeverwaltung gewünschte Ziel erreicht wird. Die schmalere Giebelseite würde auch bei einem Pultdachhaus vom See aus weit weniger in Erscheinung treten als z. B. die hohe Firstseite.

Insofern wird dieser Anregung nicht gefolgt.

## **3.2.12 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 23.09.2011**

### 3.2.12.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Keine Einwendungen.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die NWFreiV Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung- NWFreiV- und den dazugehörigen technischen Regeln -TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) - und TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) zu entnehmen.

#### Beschluss:

Der BP-Hinweis Nr. 10 wird wie vorgeschlagen geändert.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Erlaubnispflichtige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft abzunehmen. Der Sachverständige muss vor Beginn der Maßnahme beauftragt werden, damit die Bestätigung einer ordnungsgemäßen Ausführung auch erfolgen kann.

Beschluss:

Der BP-Hinweis Nr. 13 wird wie vorgeschlagen geändert

3.2.12.2 Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet wird im Osten vom Ammersee begrenzt. Hieraus resultiert bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis eine Wasserspiegelhöhe von 535,00 m üNN. Aus fachlicher Sicht sollen die OK FFB EG sowie sämtliche Bauteile um Gebäudeöffnungen (z. B. Lichtschächte, Brüstungen von Kellertreppen) bis zu einer Höhenkote von 535,35 m üNN hochwassersicher ausgeführt werden. Der Keller sowie die Kelleröffnungen (Lichtschächte, Kellerabgänge) sind wasserundurchlässig herzustellen. Weiter münden im Planungsgebiet die Gewässer Gruberbach und Koder-/ mit Türken-/ Bierdorfgraben ein. Hierzu liegen dem WWA keine Informationen vor. Es wird empfohlen, dem Wasserwirtschaftsamt mehrere Querschnitte der Gewässer mit Höhenangaben vorzulegen, damit abgeschätzt werden kann, ob die angrenzenden Bebauungen im geschützten Bereich erfolgen.

Beschluss:

Die Hinweise werden wie vorgeschlagen ergänzt. Der Keller sowie die Kelleröffnungen (Lichtschächte, Kellerabgänge) sind wasserundurchlässig herzustellen.

3.2.12.3 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des BP sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aufgrund der Nähe zum Gruber Bach, Bierdorfer Bach und Ammersee ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden, z. B. Kellerausbau, oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird, z. B. Bauwasserhaltung ist dies dem Landratsamt Landsberg mitzuteilen um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Beschluss:

In den BP-Entwurf wird ein Hinweis aufgenommen, dass das Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangwasser gesichert sein muss. Ebenso wird ein Hinweis bzgl. der Eingriffe in den Grundwasserbereich ergänzt.

3.2.12.4 Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiet nicht betroffen.

Die erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Beschluss:

Die Grundversorgung mit Löschwasser ist durch das gemeindliche Wasserwerk sichergestellt. Die Hinweise zur Auswahl der Rohrwerkstoffe sind nicht Gegenstand des BP. Dies wird durch die Mitarbeiter des Wasserwerks gewährleistet.

#### 3.2.12.5 Abwasserentsorgung

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

#### Beschluss:

Die aufgeführten Punkte sind nicht im BP-Verfahren abzuhandeln und liegen zum Einen in der Zuständigkeit der Ammerseewerke gkU zum Anderen sind sie schon gesetzlich geregelt.

#### 3.2.12.6 Altlastenverdachtsflächen

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 Bay-BodSchG). Überwachung und sichere Lagerung des verdächtigen Materials und ordnungsgemäße Entsorgung oder Verwertung.

#### Beschluss:

Auf die Ausführungen unter Ziff. 3.2.8 wird verwiesen.

#### 3.2.12.7 Gewässerentwicklungskonzept

Das Gewässerentwicklungskonzept für den Ammersee liegt noch nicht vor. Im Vorentwurf gibt es folgende Maßnahmenvorschläge für den Bereich des BP:

##### Gruberbach/Bierdorfgraben:

Die Nährstoffbelastung in den Zuflüssen sollte verringert werden, durch Extensivierung der Uferstrandstreifen, Verbesserung und Erhaltung der Gewässerstruktur und der biologischen Durchgängigkeit sowie die Erstellung und Umsetzung von Gewässerentwicklungskonzepten. Da die Gewässer innerhalb des Bebauungsplanes hauptsächlich durch Gärten fließen, sind die vorgenannten Anforderungen kaum relevant. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden begrüßt.

#### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen können nicht im Rahmen des vorliegenden BP-Verfahrens geregelt werden.

#### Uferbereiche des Ammersees mit grünordnerischen Aussagen

Für die Uferbereiche wird empfohlen, das Röhricht zu sichern und zu fördern. Die Uferstruktur sollte verbessert werden, z. B. durch Rückbau von Uferverbau. Daher sollte unter den Festsetzungen zur Grünordnung noch der naturnahe Uferverbau empfohlen werden.

#### Beschluss:

Der Begriff „naturnaher Uferverbau“ ist zu unbestimmt, um als Festsetzung aufgenommen zu werden. Im Übrigen entspricht die Geltungsbereichsgrenze nicht zwangsläufig der Uferkante, da der Geltungsbereich an der Grundstücksgrenze endet und die Verlandungszone des Ammersees als ausmätkischer Bereich nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein kann.

### **3.2.13 Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Ammersee-West (jetzt: Ammerseewerke gkU), Schreiben v. 26.10.2011**

Keine Einwendungen.

Entwässerung im des nördlichen BP-Bereichs im Mischsystem, der südliche Bereich im Trennsystem (ab Höhe Einmündung "Am Seeacker").

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

- 3.3 Die übrigen beteiligten Behörden und Fachstellen haben sich nicht geäußert, so dass davon ausgegangen werden darf, dass die von diesen Stellen wahrzunehmenden öffentlichen Belange von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Die Bebauungsplanunterlagen sind entsprechend der Beschlussfassung zu überarbeiten und ein erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen. Dieses wird beschränkt auf die Dauer von 2 Wochen.

Abstimmung: **9:0**

**7. Bekanntgaben und Anfragen**

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

Keine.

Es folgt die nichtöffentliche Sitzung ab Seite 37.

...

Ende der Sitzung: 19.25 Uhr.

Herbert Kirsch  
Erster Bürgermeister

Johanna Schöffert  
Schriftführerin