

Niederschrift
über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Montag, den 14.01.2013, 19.30 Uhr,
im Rathaus, Sitzungssaal

Dießen, den 17.01.2013
oe

Zahl der Bau- und Umweltausschussmitglieder: 9

Anwesend: Zweiter Bürgermeister Fastl
Gdr. Behl
Gdr. Bippus
Gdr. Hofmann
Gdr. Kubat
Gdr. Sanktjohanser
Gdr. Schöpflin
Gdr. Vetterl. A.

Entschuldigt fehlen: Erster Bürgermeister Kirsch (krank).

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

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses wurden am 07.01.2013 ordnungsgemäß zur Sitzung geladen. Die Sitzung ist im ersten Teil öffentlich. Der Bau- und Umweltausschuss ist mit der Tagesordnung einverstanden.

Um 19.30 Uhr eröffnet der Zweite Bürgermeister die öffentliche Sitzung im Rathaus und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Folgende Tagesordnungspunkte kommen zur Beratung:

1. Anträge auf Bauvorbescheid
 - a) Abbruch Nebengebäude, Umbau u. Erweiterung des bestehenden Wohnhauses u. Einbau einer Hackschnitzelheizung, Leutzenseeweg 12, Fl. Nr. 318/2 Gem. St. Georgen
 - b) Sanierung und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Gartenstr. 37, Fl. Nr. 1034 Gem. Rieden
 - c) Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen, Am Mühlbach, Fl. Nr. 67/2 Gem. Obermühlhausen – Wiedervorlage Landratsamt

2. Bauanträge
 - a) Errichtung eines Wohnhauses mit Nebengebäude, Benedikt-Hoy-Str., Fl. Nr. 358/23 Gem. Dettenschwang
 - b) Neubau einer Reithalle, einer Liegehalle für Pferde und einer Sattelkammer mit Reiterstüberl, Wolfgrub 1, Fl. Nr. 1889 Gem. Dettenschwang
 - c) Neubau Reiheneckhaus mit Carport u. Garage, Tektur Hochbeet und Winkelstützwand, von-Eichendorff-Str. 63 b, Fl. Nrn. 1567/9, 1567/10 Gem. Dießen
 - d) Nutzungsänderung Anbau Seminargebäude in Hotelzimmer – Tektur, Bahnhofstr. 20, Fl. Nr. 1453 Gem. Dießen
 - e) Umbau und Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle, Waffenschmiedweg 4, Fl. Nr. 64 Gem. St. Georgen

- f) Neubau eines Gewächshauses mit Aufzucht und Labor, St.-Martin-in-Hädern 2, Fl. Nr.708 Gem. Dießen
- 3. Bebauungsplan Dießen V v – Rogisterstraße; Ausnahme von der Veränderungssperre für das Fällen von 4 Bäumen auf Fl. Nr. 489/30 Gem. Rieden (Rogisterstr. 23)
- 4. 1. Änderung des Bebauungsplans Dießen IV b – Heckstraße für das Grundstück Fl. Nr. 37 Tfl. Gem. Dettenschwang; Behandlung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie ggf. Satzungsbeschluss
- 5. Straßenverkehrsrechtliche Anordnung; Erlass eines Haltverbots Unterer Forst
- 6. Auftragsvergaben
 - a) Brücken und Stege Mühlbach, Ingenieurvertrag Tragwerksplanung

Nichtöffentliche Sitzung

...

Es werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Anträge auf Bauvorbescheid

Auf Grund des inhaltlichen Zusammenhangs wird der TOP 3 (Bebauungsplan Dießen Metzgerweiher/St. Georgen; Erweiterung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre) vorgezogen und zusammen mit dem nachfolgenden Bauvorbescheidsantrag behandelt.

- a) **Abbruch Nebengebäude, Umbau u. Erweiterung des bestehenden Wohnhauses u. Einbau einer Hackschnitzelheizung, Leutzenseeweg 12, Fl. Nr. 318/2 Gem. St. Georgen
sowie
Bebauungsplan Dießen Metzgerweiher/St. Georgen; Erweiterung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre**

Beschluss:

- 1. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das Grundstück Fl. Nr. 318/2 Gem. St. Georgen (Leutzenseeweg 12) Satzung über eine Veränderungssperre mit folgendem Inhalt zu erlassen:

„Satzung über eine Veränderungssperre

**für das Grundstück Fl. Nr. 318/2 Gem. St. Georgen
im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes
Dießen Metzgerweiher/St. Georgen**

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Grundstück Fl. Nr. 318/2 Gem. St. Georgen (Leutzenseeweg 12) und ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen

Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Abs. 1 BauGB, die von der Veränderungssperre nicht erfassten Vorhaben aus § 14 Abs. 3 und 4 BauGB. Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

§ 3 Inkrafttreten; Außerkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan Dießen Metzgerweiher/St. Georgen in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren (§ 17 Abs. 1 BauGB).

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

Dießen,

- S -

i.V. Peter Fastl
Zweiter Bürgermeister

Abstimmung: **8:0**

2. Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Planbau GmbH, Dettenschwang, vom 21.11.2012, eingegangen am 22.11.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen einschl. einer Ausnahme von der Veränderungssperre erklärt mit folgenden Maßgaben:

- Die bestehenden Nebengebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze sind abzubauen.
- Die Erweiterung des Bestandes, wie beantragt, darf eine max. Wohnfläche von insgesamt 137 qm sowie eine max. GR von 125 qm (incl. Nebenräume) nicht überschreiten. Es bleibt bei max. 1 Wohneinheit. Diese Wohnung ist vom Eigentümer und seiner Familie zu nutzen.
- Die Maßgaben sind in einem städtebaulichen Vertrag im Vorgriff auf den Bebauungsplan zu regeln.

Nach Abschluss der Vereinbarung ist der BP-Entwurf entsprechend anzupassen.

Abstimmung: **8:0**

b) Sanierung und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Gartenstr. 37, Fl. Nr. 1034 Gem. RiedenBeschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag des Antragstellers vom 26.12.2012, eingegangen am 27.12.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

Abstimmung: 7:1

c) Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen, Am Mühlbach, Fl. Nr. 67/2 Gem. Obermühlhausen – Wiedervorlage LandratsamtBeschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Siegfried Thalmaier, Peißenberg, vom 10.08.2012, eingegangen am 20.12.2012 (Wiedervorlage LRA), wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die Bodenverhältnisse im Gemeindegebiet sind teilweise wasserundurchlässig (Lehm), teilweise ist mit Wasser führenden Schichten zu rechnen. Im Einzelfall wird daher für den Keller eine wasserdichte Wanne empfohlen.

Bezüglich der Oberflächenwasserbeseitigung ist die folgende Auflage zu beachten: Aufgrund der zunehmenden Hochwasserproblematik und den im Gemeindegebiet in der Regel nicht oder nur gering aufnahmefähigen Böden sind bei künftigen Neubaumaßnahmen grundsätzlich Regenrückhalteeinrichtungen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen. Die technischen Details richten sich nach den einschlägigen Regelwerken, wie TRENGW, TREN OG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: 8:0

2. Bauanträge**a) Errichtung eines Wohnhauses mit Nebengebäude, Benedikt-Hoy-Str., Fl. Nr. 358/23 Gem. Dettenschwang**Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Bautechnikers Josef Rieperdinger, Schnaitsee, vom 28.12.2012, eingegangen am 02.01.2013, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das beantragte Nebengebäude soll an der engsten Stelle um mindestens 3 m von der Straße abgerückt werden.

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: 8:0

b) Neubau einer Reithalle, einer Liegehalle für Pferde und einer Sattelkammer mit Reiterstüberl, Wolfgrub 1, Fl. Nr. 1889 Gem. Dettenschwang

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Thomas Leberfinger, Osterhofen, vom 11.12.2012, eingegangen am 17.12.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:8**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

c) Neubau Reiheneckhaus mit Carport u. Garage, Tektur Hochbeet und Winkelstützwand, von-Eichendorff-Str. 63 b, Fl. Nrn. 1567/9, 156/710 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH), Wessobrunn, vom 05.12.2012, eingegangen am 07.12.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:8**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

d) Nutzungsänderung Anbau Seminargebäude in Hotelzimmer – Tektur, Bahnhofstr. 20, Fl. Nr. 1453 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Matthias Krapf, Dießen, vom 14.12.2012, eingegangen am 17.12.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **8:0**

e) Umbau und Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle, Waffenschmiedweg 4, Fl. Nr. 64 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Zimmermeisters/Bautechnikers Michael Förg, Pit-zeshofen, vom 28.12.2012, eingegangen am 28.12.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt unter der Voraussetzung, dass das Vorhaben tatsächlich einem privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb dient und seitens der Fachbehörden die Notwendigkeit und Angemessenheit bestätigt wird.

Der Neubau im Norden soll zur Straßengrenze (Waffenschmiedweg) mind. 1 m Abstand (an der engsten Stelle) einhalten.

Die Mistlege ist mind. 2 m von der Straßengrenze (Waffenschmiedweg) abzurücken. Es ist zu gewährleisten, dass kein Sickerwasser der Mistlege in die westlich angrenzenden Bäche läuft.

Abstimmung: **4:4**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

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

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Planbau GmbH, Dießen-Dettenschwang, vom 25.11.2012, eingegangen am 27.11.2012, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:8**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

3. Bebauungsplan Dießen V v – Rogisterstraße; Ausnahme von der Veränderungssperre für das Fällen von 4 Bäumen auf Fl. Nr. 489/30 Gem. Rieden (Rogisterstr. 23)

Beschluss:

Zu der beantragten Fällung von 4 Bäumen (wie mit der Unteren Naturschutzbehörde am 17.12.2012 besichtigt) wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 14 Abs. 2 S. 2 BauGB erklärt.

Abstimmung: **8:0**

4. 1. Änderung des Bebauungsplans Dießen IV b – Heckstraße für das Grundstück Fl. Nr. 37 Tfl. Gem. Dettenschwang; Behandlung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie ggf. Satzungsbeschluss

Der TOP kann wegen fehlender Unterlagen in der heutigen Sitzung nicht behandelt werden.

5. Straßenverkehrsrechtliche Anordnung; Erlass eines Haltverbots Unterer Forst

Beschluss:

Auf Grund des noch ausstehenden Ortstermins mit den Fachbehörden, beschließt der Bau- und Umweltausschuss den Antrag bis zur nächsten Sitzung zurückzustellen.

Abstimmung: **8:0**

6. Auftragsvergaben

a) Brücken und Stege Mühlbach, Ingenieurvertrag Tragwerksplanung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das Ing.-Büro Trepte und Häusele, Germering, mit der Tragwerksplanung für die 11 Bauwerke entlang des Mühlbachs zum vorläufigen Angebotspreis von 49.584,81 € netto zu beauftragen.

Die Kosten sind im Haushalt 2013 entsprechend zu berücksichtigen.

Abstimmung: **8:0**

Es folgt die nichtöffentliche Sitzung

...

Ende der Sitzung: 21.45 Uhr.

i.V. Peter Fastl
Zweiter Bürgermeister

Stefan Oefele
Schriftführer