

**Niederschrift**  
**über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
**am Montag, den 21.10.2013, 19.30 Uhr,**  
**im Rathaus, Sitzungssaal**

Dießen, den 23.10.2013  
schä

Zahl der Bau- und Umweltausschussmitglieder: 9

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

Entschuldigt fehlen: -/-

Außerdem sind erschienen: Gdr. Maginot, Gdr. Zirch.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses wurden am 14.10.2013 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 Erste Bürgermeister die öffentliche Sitzung im Rathaus und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Folgende Tagesordnungspunkte kommen zur Beratung:

1. Anträge auf Bauvorbescheid
  - a) Neubau eines Wohnhauses mit Atelier und Doppelgarage, Johannisstr. 15/17, Fl. Nrn. 167, 167/2 Gem. Dießen
2. Bauanträge
  - a) Neubau eines Einfamilienhauses – Tektur Unterkellerung und geänderte Höhe, Gartenstr. 24, Fl. Nr. 511/9 Gem. Rieden
  - b) Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage u. Carport – Tektur , Seeweg-Süd 19/19a, Fl. Nr. 865/3 Gem. Rieden
  - c) Erweiterung des Milchviehstalles und Neubau eines Güllebehälters, Vogelherdstr. 6, Fl. Nr. 644 Gem. Dießen
  - d) energetische Sanierung, Umbau u. Erweiterung des best. Zweifamilienhauses, Pitzenberg 3, Fl. Nr. 271/2 Gem. Dettenschwang
  - e) Neubau einer Basisstation für das Mobilfunknetz, Fl. Nr. 1014 Gem. Rieden – Verlängerung der Baugenehmigung
3. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Dießen II h – Wasenmeisterbach für das Grundstück Fl. Nr. 932/3 Gem. St. Georgen (Fürholz 1); Änderungsbeschluss

4. Bebauungsplan Dießen Metzgerweiher; Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5. Auftragsvergaben
  - a) Feuerwehrhaus Dettenschwang, Schreinerarbeiten/Fenstereinbau
6. Bekanntgaben und Anfragen
  - a) Bauvorhaben Mädchenrealschule, Klosterhof 2, Fällung einer Birke
  - b) Grünflächen südlicher Ortseingang Dießen; Mähen der Schilffläche

(Nichtöffentliche Sitzung)

...

Es werden folgende Beschlüsse gefasst:

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

- a) **Neubau eines Wohnhauses mit Atelier und Doppelgarage, Johannisstr. 15/17, Fl. Nrn. 167, 167/2 Gem. Dießen**

Auf Grund der angenommenen Außenbereichslage sowie der problematischen bzw. nicht geklärten Erschließungssituation ergeht folgender

##### Beschluss:

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Arch. Michael Stratmann, Dießen, vom 11.09.2013, eingegangen am 12.09.2013, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:9**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

#### **2. Bauanträge**

- a) **Neubau eines Einfamilienhauses – Tektur Unterkellerung und geänderte Höhe, Gartenstr. 24, Fl. Nr. 511/9 Gem. Rieden**

##### Beschluss:

Zu dem Tekturantrag nach den Plänen der Planbau GmbH, Dießen-Dettenschwang, vom 27.09.2013, eingegangen am 30.09.2013 wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:9**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

- b) **Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage u. Carport – Tektur , Seeweg-Süd 19/19a, Fl. Nr. 865/3 Gem. Rieden**

##### Beschluss:

Zu dem Bauantrag/Tektur nach den Plänen des Arch. Sebastian Berz, Augsburg, vom 19.09.2013, eingegangen am 26.09.2013, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36

Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erklärt. Ausdrücklich ausgenommen von der Einvernehmenserklärung wird die Überschreitung der Grenzbebauungsvorschriften entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Die Grenzbebauung ist hier auf die max. zulässige Länge von 9,00 m zu reduzieren.

Abstimmung: **8:1**

**c) Erweiterung des Milchviehstalles und Neubau eines Güllebehälters, Vogelherdstr. 6, Fl. Nr. 644 Gem. Dießen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Thomas Leberfinger, Osterhofen, vom 30.09.2013, eingegangen am 30.09.2013 wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

Abstimmung: **9:0**

**d) energetische Sanierung, Umbau u. Erweiterung des best. Zweifamilienhauses, Pitzenberg 3, Fl. Nr. 271/2 Gem. Dettenschwang**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen Planbau GmbH, Dettenschwang, vom 07.10.2013, eingegangen am 07.10.2013, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

Abstimmung: **9:0**

**e) Neubau einer Basisstation für das Mobilfunknetz, Fl. Nr. 1014 Gem. Rieden – Verlängerung der Baugenehmigung**

Beschluss:

Zu dem Verlängerungsantrag der Antragstellerin v. 17.09.2009 wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter Bezugnahme auf die Beschlussfassung vom 15.12.2008 mit der Maßgabe erklärt, dass die Antragstellerin verpflichtet wird, den zu errichtenden Masten so zu konzipieren, dass im Bedarfsfall auch die Anlagen weiterer Mobilfunkanbieter installiert werden können.

Abstimmung: **9:0**

**3. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Dießen II h – Wasenmeisterbach für das Grundstück Fl. Nr. 932/3 Gem. St. Georgen (Fürholz 1); Änderungsbeschluss**

Bereits am 26.11.2007 hatte der Marktgemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan (BP) Dießen II h – Wasenmeisterbach für die Grundstücke Fl. Nrn. 932/5 (St.-Georg-Str. 53) und 932/3 (Fürholz 1) Gem. St. Georgen zu ändern. Auslöser war damals das Baugesuch St.-Georg-Str. 53. Das BP-Änderungsverfahren wurde dann letztlich jedoch nur für Fl. Nr. 932/5 durchgeführt. Diese 4. BP-Änderung trat mit der Bekanntmachung am 25.03.2010 in Kraft.

Der BP setzte ursprünglich für beide Grundstücke den Gebäudetyp C fest mit: E+D, max. 48° SD, max. 40 cm Kniestock, max. 175 qm GR. Die übrigen Bauräume entlang der St.-Georg-Str. sind alle mit Gebäudetyp A bzw. A1 (E+1; Unterschied: 150 bzw. 175 qm GR u. 210 qm) ausgewiesen. Aus den alten BP-Verfahrensunterlagen konnte nicht entnommen werden,

warum nur für die beiden Bauräume am Wasenmeisterbach der Gebäudetyp C festgelegt wurde (evtl. aufgrund des Altbestandes, der Abstandsflächen und der Nähe zum Bach).

Der Gebäudetyp A/A1 hat folgende Eckdaten: E+1, max. 6 m Traufhöhe über Gelände, 22-28° SD, DG-Ausbau möglich jedoch ohne negative Dachausschnitte oder Dachaufbauten, wie z. B. Gauben, max. 150/175/210 qm GR bzw. max. 0,2 GRZ.

Im Rahmen der 4. BP-Änderung für Fl. Nr. 923/5 wurden folgende Eckdaten festgesetzt:

- max. 175 qm GR
- max. 2 Vollgeschosse
- max. 6 m WH, gemessen von OK EG-RFB bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- max. 0,30 m Sockelhöhe, gemessen vom natürlichen Gelände bis OK EG-RFB

Mit Schreiben vom 27.06.2013 wird nun auch für das Grundstück Fl. Nr. 932/3 (1.457 qm) die Ermöglichung von zwei Vollgeschossen beantragt.

Das Bestandsgebäude (Holzhaus) hat derzeit ca. 171 qm GR, nur erdgeschossig, ca. 15° SD (kein DG-Ausbau möglich). Das Haus steht im Nordwesteck des Grundstücks. Die östliche Grundstücksgrenze wird durch den Wasenmeisterbach (Gewässer III. Ordnung), Fl. Nr. 512/2 Gem. St. Georgen (im Eigentum der Eigentümer der Uferflurstücke) gebildet.

Im südlichen Grundstücksdrittel verläuft ein von Westen her kommender verrohrter Graben, der in den Wasenmeisterbach mündet. Eine Grunddienstbarkeit hierfür scheint es lt. Auskunft des Grundbuchamtes nicht zu geben. Allerdings gibt es eine dinglich gesicherte Unterhaltsverpflichtung für den Wasenmeisterbach.

Für die Abstandsflächen zur westlichen Grundstücksgrenze besteht eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit zu Lasten des Nachbargrundstücks Fl. Nr. 932/4 Gem. St. Georgen. Auf der Nordseite wurde bereits ein 3 m breiter Grundstücksstreifen dazu erworben.

Der Altbestand soll nun nicht mehr (wie ursprüngl. einmal geplant) erhalten und aufgestockt werden. Stattdessen ist der Abbruch und eine Neubebauung geplant mit folgenden baulichen Werten geplant:

- max. 175 qm GR für das Hauptgebäude
- max. 0,2 GRZ
- E+1+D, 6 m WH, gemessen v. OK EG-FFB bis UK Sparren
- max. 28° Dachneigung, Zulassung von Gauben
- zusätzlich zur o.g. GR Nebengebäude

Darüber hinaus wird ein Dachaufbau mit einer Größe von ca. 5,50 x 4,40 m zur Unterbringung eines DG-Zimmers gewünscht (siehe Skizze.)

Das Gebäude soll an nahezu gleicher Stelle errichtet werden. Lt. Lageplanskizze ist ein Baufenster von ca. 17 x 17 m Größe in 2 m Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze und 4 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Im Sinne der Gleichbehandlung spricht zunächst nichts gegen die beantragte BP-Änderung, allerdings nur in dem Umfang wie sie auch für das östliche Nachbargrundstück Fl. Nr. 932/5 Gem. St. Georgen durchgeführt wurde, d. h. u. a. max. 6 m WH, gemessen von OK EG-RFB bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (und nicht bis UK Sparren). Auch wenn es lt. Planer sicherlich wünschenswert wäre, die WH von 6 m bis UK Sparren zuzulassen, um auch noch eine zusätzliche DG-Nutzung zu ermöglichen, ist zu bedenken, dass die Gemeinde mit der Bebauungsplanänderung anstelle der bisherigen E+D-Bebauung (mit nur 40 cm Kniestock) bereits ein volles Obergeschoss (somit E+1) zugesteht. Eine darüber hinausgehende Erhöhung auf E+1+D wird im Hinblick auf die Gleichbehandlung im BP-Gebiet als nicht vertretbar angesehen.

Die Sockelhöhe musste wegen der Hochwassergefahr des Wasenmeisterbachs laut Forderung des Wasserwirtschaftsamts 0,30 m betragen. Dies ist auch für Fl. Nr. 932/3 zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Das beantragte Baufenster mit 17 x 17 m = 289 qm wird als zu überdimensioniert und nicht erforderlich angesehen. In Abstimmung mit dem geplanten Grundriss des neuen Gebäudes sollte das Baufenster max. ca. 17 x 13 m = 221 qm umfassen. Dies bietet ausreichend Spielraum, um ein Gebäude mit max. 175 qm GR unterzubringen. Bei der östlich benachbarten 4. BP-Änderung wurde ein Baufenster von 19 x 10 m festgesetzt.

Aufgrund der teilweise schlechten Untergrundverhältnisse im südöstlichen Bereich des Grundstücks (lt. Antragsteller) soll das Gebäude – wie bisher – möglichst weit im nordwestlichen Bereich des Grundstücks untergebracht werden. Dies ist auch im Hinblick auf den östlich entlang fließenden Wasenmeisterbach zu befürworten. Allerdings sollte das Baufenster auch entlang der westlichen Grundstücksgrenze mind. 3 m Abstand einhalten (auch wenn es in diesem Bereich eine eingetragene Dienstbarkeit zur Übernahme von Abstandsflächen gibt).

Für die Festlegung der Höheneinstellung des Gebäudes sollte für das Grundstück ein Geländeneivellement erstellt werden, um bei den Festsetzungen zur Sockelhöhe entsprechende Aussagen zur Grundstückstopografie zu haben.

Die Bebauungsplanänderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie EU zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Innenentwicklungsbebauungspläne mit einem Schwellenwert von weniger als 20.000 qm Grundfläche bzw. versiegelter Fläche (wie im vorliegenden Fall) gelten per gesetzlicher Definition nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht als Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB mit der Folge, dass Ausgleichsmaßnahmen nicht festzusetzen sind.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Dießen II h – Wasenmeisterbach für das Grundstück Fl. Nr. 932/3 Gem. St. Georgen mit insbesondere folgenden Maßgaben zu ändern:

- max. 175 qm GR
- 22-28° Sattel- oder Walmdach, keine Gauben oder Dacheinschnitte
- max. 6 m Wandhöhe, gemessen von OK EG-RFB bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Firstrichtung mittig über die längere Seite des Gebäudes
- die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften sind einzuhalten.

Der Antragsteller (Grundstückseigentümer) hat die Planungskosten sowie die Kosten für ein Höheneivellement oder sonstige für die BP-Änderung benötigte Unterlagen zu tragen. Darüber hinaus ist der auf dem Grundstück befindliche verrohrte Graben mittels grundbuchrechtlicher Dienstbarkeit zu sichern.

Aufgrund anderweitiger Bebauungsplanverfahren kann diese Bebauungsplanänderung nicht vor August 2014 in Angriff genommen werden.

Um den Wasenmeisterbach (Gewässer III. Ordnung) zu schützen, wird festgelegt, dass der Bachlauf nicht verändert werden darf. Jede Maßnahme, die geeignet ist, den Bachlauf des Wasenmeisterbachs zu verändern oder negativ zu beeinflussen, ist untersagt. Ausbau- und Unterhaltsmaßnahmen sind nur im Einverständnis mit der Gemeinde, der Unteren Natur-schutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamts durchzuführen.

Abstimmung: 7:2

#### 4. Bebauungsplan Dießen Metzgerweiher; Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss

1. Änderungsbeschluss durch den Bau- und Umweltausschuss am 26.09.2011. Gleichzeitig wurde der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Mit der Bekanntmachung am 28.09.2011 ist die Veränderungssperre in Kraft getreten. Mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 14.01.2013 wurde auch für Fl. Nr. 318/2 Gem. St. Georgen (Leutzenseeweg 12) eine Veränderungssperre erlassen. Diese trat mit der Bekanntmachung am 16.01.2013 in Kraft. Mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses am 23.09.2013 wurde die Veränderungssperre um ein Jahr verlängert. Die Verlängerung trat mit der Bekanntmachung am 26.09.2013 in Kraft.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Wege der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 12.11.2012 bis einschl. 13.12.2012 statt. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen (die Ausführungen werden nur zusammengefasst bzw. stichwortartig wiedergegeben):

2.1 K. B. u. I., Schreiben v. 12.12.2012, bzgl. **Fl. Nr. 325/2** Gem. St. Georgen  
Antrag auf Nutzungsänderung für Fl. Nr. 325/2 und die Einrichtung eines Baufensters.  
Ebene Fläche auf dem Plateau mit Fl. Nrn. 325/5, 325/6 und 325/7 Gem. St. Georgen; auf Ostseite der Johann-Michael-Fischer-Str., gegenüber Fl. Nr. 325/2, Wohngebäude vorhanden, daher auch auf Westseite weiteres Gebäude denkbar und für städtebauliche Entwicklung unschädlich.  
Keine Schaffung eines Präzedenzfalls für weitere Gebäude in südlicher Richtung, da in diesem Bereich Stallung vorhanden. Ein Stall ist privilegiert und schafft somit keine Baulücke. Wohngebäude westlich der Straße, bis hin zum Leutzenseeweg, können somit verhindert werden. "Ortsabrundung" im gewünschten Baufeld bleibt gewürdigt.

##### ortsplanerische Beurteilung/Beschluss:

Die Ostseite der Johann-Michael-Fischer-Str. kann in diesem Fall nicht für die Beurteilung herangezogen werden, da auf dieser Seite der Metzgerweiher mit seinen umgebenden Freiflächen nicht mehr prägend ist. Der Bereich westlich der Johann-Michael-Fischer-Str. fällt zum Metzgerweiher hin ab, auch wenn besagtes Grundstück, zumindest noch teilweise, eben ist. Dennoch ist der Erhalt der Freifläche und auch der Blick in die freie Landschaft von der Johann-Michael-Fischer-Str. aus ein städtebaulich und landschaftsplanerisch bedeutendes Ziel. Von dieser Straße aus eröffnen sich weitgehende Einblicke auf den Metzgerweiher und die sich daran nach Westen anschließenden Freiflächen. Bereits im rechtsverbindlichen BP Dießen II k - Am Kirchsteig ist das Grundstück Fl. Nr. 325/2 (457 qm) als private Grünfläche festgesetzt. Ziel des BP war und ist es immer noch, diese Flächen auch weiterhin von Bebauung freizuhalten und die Grünlandnutzung der Flächen entsprechend dem Bestand festzuschreiben. Damit soll die besondere Bedeutung dieser Flächen für das Orts- und Landschaftsbild sowie für den Naturhaushalt gesichert werden. Die vorhandene große zusammenhängende Grünfläche soll auf Dauer erhalten und von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen und privilegierten landwirtschaftlichen Gebäuden nach § 35 BauGB, freigehalten werden. Die bestehende innerörtliche Grünfläche ist nicht nur aufgrund der Siedlungsstruktur sondern auch aufgrund des ökologischen Strukturreichtums, der durch den Wechsel von Frei- und Wasserflächen gekennzeichnet ist, besonders wertvoll. Die Ausweisung eines zusätzlichen Baurechts wird aus den vorgenannten Gründen abgelehnt.

2.2 RA A. v. L. i. Vertr. von **Dr. R. M., Dr. U. E., G. E. u. Dr. R. E.**, Schreiben v. 12.12.2012 betr. Fl. Nr. 320/4 Gem. St. Georgen (Rotter Str. 26)

2.2.1 Maßgebliches Planungsziel des BP: Sicherung der städtebaulich und landschaftsplanerisch bedeutsamen Grünfläche mit und um den Metzgerweiher.

Gerade aufgrund dieser Zielsetzung stößt es auf großes Unverständnis, wenn westlich gelegenes Grundstück Rotter Str. 28 (Fl. Nr. 320/3) nicht in den BP einbezogen wird, obgleich dieses Grundstück unmittelbar an den Metzgerweiher grenzt. Durch die Nichteinbeziehung dieses Grundstücks in das Planungsgebiet können die mit BP verfolgten städtebaulichen Ziele nicht vollständig verwirklicht werden.

#### ortsplanerische Beurteilung/Beschluss:

Das westlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 320/3 Gem. St. Georgen (5.717 qm) erstreckt sich von der Rotter Straße bis hin zum Metzgerweiher. Die südliche unbebaute Teilfläche von Fl. Nr. 320/3 ist bereits im bisher rechtsverbindlichen BP und auch weiterhin im Geltungsbereich des neuen BP als nicht bebaubare Fläche (Festsetzungen: teils Baumbestand, teils Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, teils Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft) enthalten.

Damit wird voll umfänglich dem Ziel des Bebauungsplans Rechnung getragen, die bedeutsamen Grün- und Freiflächen um den Metzgerweiher zu erhalten. Der nördliche, nicht im Plangebiet enthaltene bebaute Teilbereich von Fl. Nr. 320/3 ist für die Sicherung dieser Planungsziele nicht erforderlich und wurde daher auch nicht einbezogen. Eine Änderung des BP-Entwurfs ist daher nicht veranlasst.

2.2.2 Nur max. 150 qm GR für Fl. Nr. 320/4. Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes, da GR des im östlich angrenzenden Grundstück Fl. Nr. 325/3 errichteten Doppelhauses bereits 166 qm beträgt. Insoweit bleibt auch unverständlich, weshalb GR für dieses Doppelhaus im BP mit 150 qm angegeben wird, obgleich der tatsächliche Bestand davon abweicht.

Darüber hinaus auch Gebäudebestand Rotter Str. 28 mit weit über 150 qm GR.

Ziff. 4.2 der Begründung geht davon aus, dass „durch diese Werte (der maximal zulässigen Grundfläche) ... ermöglicht werden soll, dass gleichartige Kubaturen entstehen können, die für das Orts- und Landschaftsbild verträglich sind“. Gerade dieses Planungsziel kann nicht erreicht werden, wenn durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 302/4 von 150 qm kein Bauvorhaben verwirklicht werden kann, das den Kubaturen der im Planungsgebiet bereits vorhandenen Bauten entspricht.

#### ortsplanerische Beurteilung/Beschluss:

Eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes liegt nicht vor, da das östlich angrenzende Gebäude auf Fl. Nr. 325/3 ca. 121 qm GR und das noch weiter östlich gelegene Doppelhaus ca. 160 qm GR haben (laut DFK). Damit bestätigt sich, dass die festgesetzten Kubaturen, wie in der Begründung ausgeführt, sehr wohl städtebaulich verträglich sind. Aufgrund der bestehenden Bebauung wird die max. zulässige GR für das bestehende Doppelhaus im BP-Entwurf von bisher 150 qm auf 160 qm korrigiert. Das Grundstück Fl. Nr. 320/4 hat im Gegensatz zu Fl. Nr. 325/3 eine erheblich geringere ebene, an der Rotter Straße liegende Grundstücksfläche, so dass hier keine direkte Vergleichbarkeit besteht und die zulässige GR von 150 qm durchaus verhältnismäßig ist. Die Bebauung auf Fl. Nr. 320/3 (Rotter Str. 28), die ursprünglich teilweise gewerblich genutzt war, ist nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und wurde nach § 34 BauGB genehmigt. Der südliche Bauteil (Rohbau - inzwischen teilweise zurückgebaut) ist ein ungenehmigter Schwarzbau, der nicht als Bezugsfall herangezogen werden kann. Die übrigen Kubaturen im Nahbereich des BP entsprechen der festgesetzten Grundfläche. Im rechtsverbindlichen BP ist eine Wandhöhe von max. 3,50 m und auch eine GR von 150 qm ausgewiesen. Die Wandhöhe wurde nun wesentlich erhöht (jetzt: 4,50 m bergseits und max. 6,20 m talseits), so dass eher von einer Wertsteigerung ausgegangen werden kann, da nun zweigeschossig gebaut werden kann. Eine weitere Er-

höhung des Baurechts ist daher nicht veranlasst.

2.2.3 Das östlich gelegene Grundstück Fl. Nr. 325/3 hat eine Fläche von 1.611 qm. Nach den Feststellungen der Mandanten weisen die auf dem Grundstück gelegenen Häuser eine Grundfläche von insgesamt 292 qm auf. Daraus resultiert eine GRZ von 0,18. Demgegenüber beträgt die GRZ des Grundstücks der Mandanten mit einer Grundstücksfläche von 1.942 qm und einer überbaubaren Fläche von 150 qm lediglich 0,08. Auch insoweit liegt ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz vor. Hinzu kommt, dass kein vernünftiger Grund dafür ersichtlich ist, dass das Maß der baulichen Nutzung der entlang der Johann-Michael-Fischer-Straße gelegenen Grundstücke mit einer höchstzulässigen Grundfläche von 190 qm ausgewiesen wird. Auch und gerade im Hinblick auf die gewünschte Entwicklung gleichartiger Kubaturen ist die unterschiedliche Festsetzung von Grundflächen nicht nachvollziehbar.

#### ortsplanerische Beurteilung/Beschluss:

Nach der Rechtsprechung ist die GRZ grundsätzlich kein Maßkriterium für das Einfügen von Gebäuden. Vielmehr ist in erster Linie auf solche Maße abzustimmen, die nach außen in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leichter in Beziehung setzen lassen. Damit sind die Kriterien gemeint, die die Kubatur eines Baukörpers ausmachen wie Wandhöhe, GR, Dachneigung. Im BP wurde der Bestand entlang der Johann-Michael-Fischer-Straße festgesetzt. Im Bereich der Bebauung entlang der Rotter Straße wurden teilweise sogar Erweiterungsmöglichkeiten vorgenommen. Eine Ungleichbehandlung kann daher nicht erkannt werden.

Darüber hinaus liegt bei Fl. Nr. 325/3 der größere Grundstücksbereich an der Rotter Straße und ist weitgehend eben. Bei Fl. Nr. 320/4 ist es gerade umgekehrt, der kleinere und vor allem schmalere Teil des Grundstücks liegt an der Rotter Straße, ein Großteil ist steiler Hang zum Metzgerweiher hin. Gerade auch diese Hangbereiche sollen von einer weithin sichtbaren Bebauung freigehalten werden. Die Grundstücke sind hinsichtlich ihrer topografischen Situation nicht vergleichbar. Im Übrigen ist die Vergleichbarkeit der GRZ von Nachbargrundstücken schon deshalb nicht gegeben, weil sich diese nach § 19 Abs. 3 S. 1 BauNVO am Bauland (ohne Grünfläche) orientiert und nicht allein an der Grundstücksgröße. Eine Änderung des BP-Entwurfs ist daher nicht veranlasst.

2.2.4 Ausweisung einer überdurchschnittlich großen Grünfläche von über 1.000 qm nicht hinnehmbar. Wenn überhaupt, dann kann die Ausbildung der Grünfläche im nördlichen Teil nur mit der - vermeintlichen – Höhenlinie von 590 m üNN in Einklang gebracht werden. Allerdings steht außer Frage, dass diese Höhenlinie unrichtig ist, was sich bereits anschaulich daraus ergibt, dass im südlichen Teil des Planungsgebiets die gleiche Höhenlinie den weit tiefer gelegenen Zufluss zum "Metzgerweiher" schneidet.

Kein Grund ersichtlich, dass die Grünfläche auf dem Grundstück der Mandanten erheblich weiter nach Norden reicht als auf östlich gelegener Fl. Nr. 325/3. Hierbei muss auch und gerade Berücksichtigung finden, dass durch die überdurchschnittliche Ausweisung der Grünfläche auf dem Grundstück der Mandanten das Grundstück erheblich entwertet wird.

#### ortsplanerische Beurteilung/Beschluss:

Die Grünfläche orientiert sich an der 590-m-Höhenlinie. Das Geländeaufmaß ist aus dem digitalen Geländemodell des Vermessungsamts übernommen. Zusätzlich zur 590-m-üNN-Linie werden im BP-Entwurf auch die Höhenlinien mit 585 m üNN und 595 m ü NN beschriftet, um den Geländeverlauf besser ablesbar zu machen. Ein Fehler hinsichtlich der Höhenlinien kann nicht bestätigt werden. Bei den östlich angrenzenden Gebäuden ist das Gelände anders ausgebildet als auf Flur Nr. 320/4. Hier sitzen die Gebäude auf einem größeren Plateau. Die Höhenlinie 590 m üNN verläuft bei Fl. Nr. 325/3 viel weiter südlich als auf Fl. Nr. 320/4.

Hinzu kommt, dass die Ausweisung der privaten Grünfläche keine Auswirkungen hat für das Gebäude an sich. Dieses kann sowieso nur innerhalb des Bauraums platziert werden und



dieser ist bei Fl. Nr. 320/4 eher großzügiger als bei den östlich angrenzenden Gebäuden. Eine zusätzliche Erweiterung des Baurechts auf Fl. Nr. 320/4 ist daher nicht angezeigt.

2.2.5 Einspruch gegen maximal zulässige Wandhöhe von 6,2 m talseits, dagegen keine Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe talseits für Fl. Nr. 325/3. Zum anderen kommt hinzu, dass das Grundstück der Mandanten wohl das stärkste Gefälle aller in das Planungsgebiet einbezogenen Grundstücke aufweist, so dass es auch von daher geboten ist, die zulässige Wandhöhe talseits, bezogen auf das Grundstück der Mandanten, auf 7,20 m zu erhöhen.

#### ortsplanerische Beurteilung/Beschluss:

Wie in Punkt 2.2.4 bereits erwähnt und aus dem Plan ersichtlich, ist es nicht erforderlich, beim östlich angrenzenden Grundstück Fl. Nr. 325/3 eine talseitige Wandhöhe festzusetzen, da die bebaubaren Flächen eben sind und den Hang nicht anschneiden.

Einer Erhöhung der talseitigen Wandhöhe bei Fl. Nr. 320/4 auf 7,20 m kann nicht zugestimmt werden, da dies entweder talseits zu Abgrabungen führen oder bergseits auch eine Erhöhung der Wandhöhe nach sich ziehen würde. Der Bauraum ist so gelegt, dass er bis zur derzeit bestehenden Hangkante geht. Eine Änderung des BP-Entwurfs ist nicht angezeigt.

2.3 W. L., Schreiben v. 04.12.2012, bzgl. **Fl. Nrn. 321, 322, 323, 327 Gem. St. Georgen**

2.3.1 Metzgerweiher künstlich angelegtes Gewässer; Nutzung im Rahmen der Land- und Teichwirtschaft. Lediglich ein Teil von Fl. Nr. 321 als Biotop gekennzeichnet, nicht die Wasserfläche. Aufnahme der Wasserfläche in BP rechtlich unzulässig und würde unzulässigen Eingriff in Privatvermögen darstellen.

#### ortsplanerische Beurteilung/Beschluss:

Der gesamte Bereich des Metzgerweiher, einschl. der Wasserfläche, ist vollständig als Biotop kartiert. Darüber hinaus ist er auch in der Artenschutzkartierung für Amphibien enthalten. Hierbei ist unerheblich, ob der Weiher irgendwann einmal künstlich geschaffen wurde. Der BP-Entwurf gibt hier lediglich die übergeordneten Kartierungen (nachrichtlich) wieder. Der BP setzt diese naturschutzfachlichen Regelungen nicht neu fest. Der BP-Entwurf wird daher nicht geändert.

2.3.2 Freilegung des seit mehr als 60 Jahren verrohrten Zulaufs an der Südseite des Metzgerweiher realitätsfremd und rechtlich nicht durchsetzbar. Zu prüfen, ob in den Zulauf unzulässig die Erschließungsstraße Fl. Nr. 316/2 im Bereich Fl. Nrn. 115/1, 113, 113/1 entwässert wird (Verweis auf BGBl. Nr. 37 S. 1914).

#### Landschaftsplanerische Beurteilung/Beschluss:

Die Öffnung der Bachverrohrung ist ein sinnvolles Ziel der Grünordnung, den Lebensraumkomplex Metzgerweiher in seiner Wirksamkeit zu entwickeln und entspricht den wasserwirtschaftlichen Zielen, Verrohrungen nach Möglichkeit rückgängig zu machen. Der Gemeinde ist durchaus bewusst, dass die Öffnung des verrohrten Grabens nur im Zusammenwirken mit dem Grundstückseigentümer möglich ist. Die Gemeinde wird sich bemühen, hier auf vertraglicher Basis eine Regelung zu finden und auch die dafür entstehenden Kosten zu übernehmen. Trotz der zunächst fehlenden Bereitschaft des Grundstückseigentümers, die sich gegebenenfalls bei Änderung der Grundstücksverhältnisse ändern könnte, hält die Gemeinde an der Flächenfestsetzung fest. Sie ist auf langfristige Realisierung angelegt, wenn eine kurzfristige oder mittelfristige vertragliche Verständigung mit dem Grundstückseigentümer auch nicht erfolgen sollte. Die Gemeinde sieht sich hier auch bestätigt durch die wasserwirtschaftlichen Grundsätze, wonach verrohrte Gräben, soweit dies möglich ist, wieder freigelegt werden. Im Hinblick auf den Umstand, dass die Gemeinde von vornherein eine freiwillige Lösung anstrebt, werden die konkreten Maßnahmen zur Freilegung der Bachverrohrung lediglich als Hinweis in den BP aufgenommen.

Im Leutzenseeweg befindet sich am Nordwesteck von Fl. Nr. 113 (Leutzenseeweg 13) ein Straßensinkkasten, der lt. Ammerseewerke gkU schon immer an den verrohrten Graben auf

Fl. Nr. 322 angeschlossen war. Unterlagen hierzu finden sich leider keine. Die Gemeinde wird diesen Straßensinkkasten auf den im Leutzenseeweg liegenden Mischwasserkanal der Ammerseewerke umschließen. Damit sind die diesbzgl. Bedenken ausgeräumt.

2.3.3 BP = Negativplanung für Eigentümer der Fl. Nrn. 321, 322, 323, 327; Verstoß gegen Abwägungsgesetz des § 1 Abs. 7 BauGB, siehe auch § 40 Abs. 1 Nr. 12, Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB.

ortsplanerische Beurteilung/Beschluss:

Die besagten Flächen sind bereits im rechtsverbindlichen BP als Wasserfläche bzw. als landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild festgesetzt. Auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sowie im neuen FNP-Entwurf sind die Flächen entsprechend diesen Zweckbestimmungen ausgewiesen. Insofern ist hier keinerlei Änderung der Nutzung gegeben, zudem würden diese Ausweisungen einer Wohnnutzung entgegenstehen. Darüber hinaus handelt es sich bei dieser Fläche um Außenbereichsflächen, in denen eine Bebauung auch ohne den rechtswirksamen Bebauungsplan nur unter Maßgabe des § 35 BauGB möglich wäre. Von einer sog. Negativplanung kann daher nicht die Rede sein. Im Übrigen ist sich die Gemeinde der Konsequenzen aus § 40 BauGB (Übernahme bzw. Entschädigungsanspruch) bewusst.

2.3.4 Antrag, jegliche landwirtschaftliche Nutzungsbeschränkung und Bepflanzungsgebote auf Fl. Nrn. 321, 322, 323, 327 aus dem BP-Entwurf zu entfernen und 2 Baufenster entlang des Leutzenseewegs, 3 Baufenster an der Johann-Michael-Fischer-Straße (alles Fl. Nr. 327) sowie 1 Baufenster an der Rotter Straße auf Fl. Nr. 323 auszuweisen. Entfernung der Wasserfläche, Streichung der Grabenöffnung. Zu beachten, dass für den Eigentümer baurechtlich möglich sein muss, die Wasserfläche des Weihers durch die Errichtung eines Zaunes aus versicherungstechnischen Gründen abzuschirmen.

ortsplanerische Beurteilung/Beschluss:

Wie schon erwähnt, handelt es sich bei den genannten Fl. Nrn. um Außenbereichsflächen. Eine Bebauung an dieser Stelle würde den orts- und landschaftsplanerischen Zielen der Gemeinde zuwiderlaufen. Ein Baurecht an der Rotter Straße ist auf Grund des dort verlaufenden Grabens und auch auf Grund der dort vermuteten Altlasten (Altlastenverdachtsfläche) nicht vorstellbar.

Für die Errichtung eines Zaunes um den Weiher (abgesehen von für die Beweidung erforderlichen Koppelzäunen) besteht keine sicherheitstechnische Notwendigkeit, er wäre aus Gründen des Landschaftsbildes auch nicht gewünscht. Darüber hinaus reicht aus Sicht der Gemeinde die Einzäunung der Weideflächen um den Metzgerweiher aus, um den sicherheitsrelevanten Bedenken des Grundstückseigentümers Rechnung zu tragen.

2.3.5 Weitere Ausführungen behält sich der Einwender vor.

2.3.6 Im Aufstellungsverfahren sollte der Planer mit den Eigentümern zumindest Kontakt aufnehmen. Dies ist nicht geschehen und wird gerügt.

ortsplanerische Beurteilung/Beschluss:

Hier handelt es sich nicht um die Neuaufstellung eines Bebauungsplans, sondern um eine Bebauungsplan-Änderung. Hinsichtlich besagter Grundstücke hat keine Änderung gegenüber dem rechtsverbindlichen BP stattgefunden, so dass insofern eine Kontaktaufnahme seitens der Planerin mit den Grundstückseigentümern entbehrlich war.

Die Eigentümer haben bei der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans gesetzlich vorgeschriebene Möglichkeiten der Äußerung, die ja auch wahrgenommen worden sind.

2.5 RA Dr. B. i. Vertr. v. M. H., Schreiben v. 11.12.2012, **betr. Fl. Nr. 320/3 Gem. St.**

## Georgen

Nur der südliche Teil von Fl. Nr. 320/3 Gem. St. Georgen (Rotter Str. 28) im Geltungsbereich des vorliegenden BP. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Grüneintragungen westlich und nördlich der Geltungsbereichsgrenze auf Fl. Nr. 320/3 unwirksam sind, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

### Beschluss:

Die Grünfärbung in der Planzeichnung wird in den Bereichen außerhalb des Geltungsbereichs entfernt, um deutlich zu machen, dass diese hier keine Geltung beanspruchen. Die Baumkronen bleiben aber farblos (nachrichtlich) dargestellt.

### 2.6 Bauvorhaben N. C., Fl. Nr. 318/2 Gem. St. Georgen (Leutzenseeweg 12)

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 14.01.2013 das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag für Fl. Nr. 318/2 Gem. St. Georgen zu Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen am bestehenden Wohnhaus mit Maßgaben erteilt. Das Grundstück wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen sowie eine Veränderungssperre erlassen. Ein städtebaulicher Vertrag wurde inzwischen geschlossen. Der BP-Entwurf ist entsprechend anzupassen.

### 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### 3.1 Von den insgesamt 26 beteiligten Fachstellen haben sich 6 nicht gemeldet, so dass davon ausgegangen werden darf, dass die von diesen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden.

9 Fachstellen haben mitgeteilt, dass sie zur vorliegenden Planung keine Einwendungen haben, darunter u. a. der Bayer. Bauernverband, die Untere Naturschutzbehörde und die Ammerseewerke.

#### 3.2 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen eingereicht. Die Stellungnahmen werden i. d. R. nur stichwortartig bzw. zusammengefasst wiedergegeben:

##### **3.2.1 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Ortsgruppe Dießen, Schreiben v. 13.12.2012**

Die landschaftsprägende Baumreihe an der westlichen Seite der Johann-Michael-Fischer Straße besteht inzwischen zu einem erheblichen Anteil aus Nachpflanzungen. Die älteren Ahornbäume sind bis auf ein Exemplar am nördlichen Ende der Koppel durch rindenfressende Pferde so beschädigt worden, dass ein längeres Überleben nicht mehr gewährleistet ist. Erforderliche Fällungen sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Diese müssen vor Verbiss in wirksamer Weise so geschützt werden, dass der Bestand der Baumreihe auf Dauer gewährleistet ist.

### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung des Baumerhaltes ist im B-Plan enthalten. Eine weitere Konkretisierung ist nicht erforderlich. Es wird jedoch vorgeschlagen, dass die Formulierung in Festsetzung Ziff. 9.9 geändert wird von bisher: „Bei notwendigen Eingriffen sind sie in vollem Umfang zu ersetzen.“ in: „Bei Ausfall sind sie durch Nachpflanzung zu ersetzen.“

##### **3.2.2 Dt. Telekom Technik GmbH, Schreiben v. 14.11.2012**

Im Planungsbereich Telekommunikationsanlagen der Dt. Telekom vorhanden. Sollten diese von Baumaßnahmen berührt werden, müssen sie gesichert, verändert oder verlegt werden. Lagepläne der Telekommunikationsanlagen können angefordert wer-

den unter E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de); Fax: 0391/580213737, Tel.: 0251/788777701.

Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Im Falle der Entwidmung von Verkehrswegen, in denen sich Telekommunikationsanlagen befinden, wird um Kontaktaufnahme gebeten.

Verbot von oberirdisch geführten Telekommunikationsleitungen durch BP wäre rechtswidrig und würde nicht hingenommen.

Für koordinierte Erschließung des Gebiets wird um frühzeitige Information über den Ablauf aller Maßnahmen gebeten (Ansprechpartner: Dt. Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gersthofen).

#### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Dt. Telekom verweist auf die allgemeinen bei der Durchführung konkreter Bauvorhaben zu berücksichtigenden Punkte. Eine Entwidmung öffentlicher Verkehrswege ist nicht geplant. Ein Verbot oberirdisch geführter Telekommunikationsanlagen ist im BP-Entwurf nicht enthalten. Eine Änderung/Anpassung des BP-Entwurfs ist nicht veranlasst.

#### **3.2.3 E.ON Bayern AG, Netzcenter Penzberg, Schreiben v. 12.11.2012**

Normalversorgung mit elektrischer Energie der im Plangebiet bestehenden und geplanten Gebäude durch bestehende Versorgungsanlagen gesichert. Sämtliche Neubauten werden über Erdkabel erschlossen. Kabelverteiler- und Anschlussschränke werden im Straßen- oder Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.

Bei Baumaßnahmen (Erdbewegungen) vor Beginn über evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Erkundigungen einzuholen im Netzcenter in Penzberg, Oskar-von-Miller-Str. 9, Tel. 08856/9275-338.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten, da sonst Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit E.ON geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

#### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen in erster Linie die Berücksichtigung der Belange von E.ON bei der Umsetzung konkreter Baumaßnahmen. Die Grundstückseigentümer erhalten einen Abdruck des Schreibens zur Kenntnis und Berücksichtigung.

Im Bereich der Wiesenflächen südlich und östlich des Metzgerweiher verläuft lt. Spartenplan von E.ON eine unterirdische Mittelspannungsleitung. Diese wird im BP-Entwurf nachrichtlich mit aufgenommen und dargestellt. Der BP-Entwurf ist entsprechend anzupassen.

#### **3.2.4 Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben v. 06.12.2012**

Umwidmung des nordwestlichen Teilbereichs des Plangebiets von MI in WA wird nicht befürwortet. Erhebliche negative Konsequenzen für die ansässigen Gewerbebetriebe durch die dann prioritär geltenden Belange der Wohnnutzung zu erwarten. Im Rahmen der Planung sicherzustellen, dass genehmigte gewerbliche Nutzungen nicht durch Herabstufung des Gebietstyps in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklung eingeschränkt oder gar gefährdet werden und keine sonstigen Nachteile für diese entstehen; insbesondere im Hinblick auf die betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschl. des zugehörigen Betriebsverkehrs. Dies gilt insbesondere für das Autohaus, Fl. Nr. 323/1 Gem. St. Georgen. Um Berücksichtigung wird gebeten.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zwischen den Bauräumen des bestehenden Gewerbebetriebs auf Fl. Nr. 323/1 und der westlichen Wohnbebauung auf Fl. Nr. 325/3 liegt ein Abstand von ca. 40 m, der größtenteils als Grünfläche ausgewiesen ist. Diese, die Gebietskategorie gliedernde bzw. trennende Zäsur ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ausreichend, um den bestehenden Gewerbebetrieb nicht zu gefährden. Angesichts der bestehenden Wohnnutzung in dem im rechtswirksamen FNP als MI dargestellten Bereich erscheint dauerhaft auch aufgrund der Gebäudestrukturen und der im BP festgesetzten Bauräume die Realisierung eines Mischgebiets unwahrscheinlich. Es bleibt daher bei der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet.

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden zur Art der Nutzung keinerlei Bedenken vorgetragen (siehe Ziff. 3.2.6). Es darf daher davon ausgegangen werden, dass keine unzumutbare Beeinträchtigungen der westlichen Wohnbebauung und somit im Gegenzug auch keine Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe zu befürchten sind.

**3.2.5 LRA Landsberg/Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben v. 07.12.2012**

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Sonstige fachliche Informationen/Empfehlungen: Erhaltung des Gebietscharakters MI mit nur 2 Gebäuden hat in vergleichbaren Fällen regelmäßig Probleme aufgeworfen. Abzuwägen, ob die beiden benachbarten Nutzungsbereiche zu einem gemeinsamen Nutzungsbereich mit dem Gebietscharakter eines „Besonderen Wohngebietes“ (WB) zusammengefasst werden können.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Mischgebiet ist im Zusammenhang mit der Bebauung westlich der Johann-Michael-Fischer-Straße zu sehen, wo in der Fortsetzung ebenfalls Mischgebiet (MI) festgesetzt ist. Der Kreuzungsbereich soll weiter als Mischgebiet, entsprechend der derzeitigen Nutzung ausgebildet bleiben, jedoch der westliche und südliche Anschluss soll, ebenfalls entsprechend der bestehenden Nutzung, als Wohngebiet ausgewiesen werden. Tatsächlich handelt es sich hier um eine Mischgebietenutzung, auch wenn diese nur auf zwei Grundstücken stattfindet. Hier ist eine echte Durchmischung zwischen Gewerbe und Wohnen gegeben. Um die gewerblichen Nutzungen an dieser Stelle nun zu sichern, bleibt es bei der MI-Festsetzung. Die Ausweisung eines „Besonderen Wohngebietes“ wird hier nicht als zielführend angesehen.

**3.2.6 LRA Landsberg/Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben v. 14.11.2012**

Bestehende Wohngebäude im WA entlang der Staatsstraße St 2055 teilweise nur 10 m von der Straßenmitte entfernt. Durch Straßenverkehrslärm der St 2055 ergibt sich gemäß überschlägiger Lärmprognose nach RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) in diesem Abstand ein Beurteilungspegel von tags ca. 57 dB(S) und nachts ca. 48 dB(A). Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 betragen bei einem WA tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) und werden somit überschritten.

Es sind daher folgende Schallschutzmaßnahmen, die nur die 3 bestehenden Wohngebäude im WA entlang der Staatsstraße und nur An-, Um- und Erweiterungsbauten betreffen als Festsetzungen zum Immissionsschutz im BP aufzunehmen:

- Sämtliche An-, Um- und Erweiterungsbauten sind so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke sämtlicher Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite (Südseite) orientiert sind.
- Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in Sichtverbindung zur Staatsstraße notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen oder es sind sog. Wandlüftungsgeräte einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.

- Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rollladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten. Beim hierfür erforderlichen Nachweis gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (neueste Ausgabe) ist von einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 60 dB(A) auszugehen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der BP-Entwurf wird um den Festsetzungspunkt „Immissionsschutz“ mit den o. g. Punkten entsprechend ergänzt. Insofern werden die Bedenken berücksichtigt. Die Ausführungen der Unteren Immissionsschutzbehörde gelten auch im Falle einer Neubebauung der betr. 3 Grundstücke. Dies wird ebenfalls entsprechend mit aufgenommen.

**3.2.7 LRA Landsberg/Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde, Schreiben v. 05.12.2012**

3.2.7.1 Auf Fl. Nr. 325/3 Gem. St. Georgen Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden. Demnach befindet sich auf dem Grundstück ein Tuffsteingewölbe, das bis Mitte der 1980er Jahre als Betriebsstofflager der ehem. Fa. A. M. zur Herstellung von chemischen Produkten gedient hat. Weitere historische Recherchen ergaben, dass 1984 eine Beräumung von ca. 20 m<sup>2</sup> chemischen Abfällen durchgeführt wurde. Aus diesbzgl. Vermerk des LfU lässt sich der Verbleib von Haus- und Gewerbemüll in den Gewölben ableiten. Umweltfachtechnische Bewertung der hergestellten Situation (Beweissicherung) liegt offenbar nicht vor.

Aus altlastenfachtechnischer Sicht kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch verbliebene Abfälle Bauwerks- und Bodenkontaminationen eine schädliche Beeinflussung der Nutzung bewirkt werden. Nachweis der uneingeschränkten Nutzbarkeit durch Wohnen wird als notwendig erachtet. Hierzu in Abstimmung mit LRA ggf. über eine ergänzende historische Recherche und technische Erkundung eine entspr. Gefährdungsabschätzung durch einen zugelassenen Sachverständigen vorzunehmen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bei der Wohnbebauung handelt es sich um Bestand, der als solcher festgesetzt wird. Die Darstellung entspricht dem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Fl. Nr. 325/3 wird entsprechend als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Zusätzlich wird als Hinweis aufgenommen, dass im Fall von Auffälligkeiten bei Aushubarbeiten das LRA hinzugezogen werden muss (siehe auch Stellungnahme WWA, Ziff. 3.2.11).

3.2.7.2 Im Übrigen sind lt. Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem für den Landkreis keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. Die Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde ist zu informieren und die weiteren Maßnahmen abzustimmen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Seitens des Marktes Dießen sind keine weiteren Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt. Es ist daher nichts weiter zu veranlassen.

**3.2.8 Regierung v. Obb./Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben v. 10.12.2012**

Planung steht den Erfordernissen der Raumplanung nicht entgegen.

Vorhaben soll wegen des vorhandenen Biotops sowie des wassersensiblen Bereichs mit den zuständigen Fachbehörden des Naturschutzes sowie der Wasserwirtschaft abgestimmt werden.

Bei nächster Fortschreibung des FNP Angleichung an die im BP festgesetzten Neuerungen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde beim LRA Landsberg sowie das Wasserwirtschaftsamt Weilheim wurden bereits im BP-Verfahren beteiligt. Die Untere Naturschutzbehörde hat keinerlei Einwendungen oder Bedenken vorgebracht. Mit Schreiben vom 04.12.2012 hat das WWA ausführlich Stellung genommen. Auf die Ausführungen unter Ziff. 3.2.11 wird verwiesen.

**3.2.9 Regierung v. Obb./Brandschutz, Schreiben v. 14.11.2012**

- 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 gegenzeichnen.
- bei Aufenthaltsräumen in oberen Geschossen 2 unabhängige Rettungswege zu gewährleisten; bei Aufenthaltsräumen in DG müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze zweiter Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr möglich, wenn Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z. B. Drehleiter DL(K) 23-12 o. ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über Leitern nicht herstellbar, sind zwei voneinander unabhängige Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
- Verweis auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung 2010/2011" der Obersten Baubehörde, insbesondere Abschnitt II 3 Nr. 32 - Brandschutz.

Beschluss:

Der Brandschutz weist auf die üblichen, vor allem bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu berücksichtigenden Vorgaben hin. Es handelt sich vorwiegend um bereits bestehende Bebauung bzw. um nicht bebaubare Freiflächen. Es können aufgrund der BP-Festsetzungen keine Gebäude errichtet werden, deren oberster Fußboden über 8 m liegt. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) kann seitens der Gemeinde sichergestellt werden. Die freiwillige Feuerwehr Dießen verfügt über eine entsprechende Drehleiter.

Die Grundstückseigentümer erhalten einen Abdruck der Stellungnahme der Regierung zur Kenntnis und Berücksichtigung.

**3.2.10 Staatl. Bauamt Weilheim, Straßenbau, Schreiben . 12.11.2012**Einwendungen:

Straßenbezeichnung „Rotter Straße“ als Staatsstraße (St 2055) im Plan und evtl. auch in der textl. Erläuterung zu ergänzen.

Stauraum vor Garagen (Festsetzung Ziff. 7.4) bei den zur St 2055 erschlossenen Grundstücken von 5 m auf 8 m zu erweitern, um Wendemöglichkeit zu schaffen (vorwärts ein- und ausfahren).

Empfehlung:

Im Kreuzungsbereich mit St 2055 sollte das zur einmündenden Johann-Michael-Fischer-Str. zugehörige Sichtdreieck (3m/70m) ergänzt werden, ebenso die entspr. üblichen textlichen Erläuterungen (Plan mit Roteintragung des Sichtdreiecks beigefügt).

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der BP-Entwurf einschl. Begründung wird bzgl. der Rotter Straße (St 2055) entsprechend ergänzt. Ebenso wird auch das Sichtdreieck im Bereich der Einmündung Johann-Michael-Fischer-Straße/Rotter Straße ergänzt. Der Geltungsbereich des BP wird entsprechend angepasst.

Bzgl. des Stauraums vor den Garagen auf den Grundstücken, die von der St 2055 erschlossen werden, ist es so, dass bei den bestehenden Wohngebäuden im Westen (Rotter Str. 20-26) bereits Garagen vorhanden sind, die max. 5 m Stauraum einhalten. Aufgrund der Topografie (im Süden fallen die Grundstücke zum Metzgerweiher hin ab) steht auf den Baugrundstücken größtenteils nicht so viel Fläche zur Verfügung, dass die Garage (mit z. B. 6-7

m Länge) 8 m tief in das Grundstück hineingeschoben werden kann (ohne den Hangbereich zu tangieren). Dies gilt insbesondere für Fl. Nr. 320/4. Ein Wenden auf dem Grundstück müsste jedoch auch anderweitig, z. B. auf der Vorfläche vor dem Wohngebäude möglich sein, ohne einen Stauraum von 8 m zu benötigen. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird mit aufgenommen, um ein Vorwärtsausfahren auf die Staatsstraße zu gewährleisten.

### **3.2.11 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 04.12.2012**

Keine Planungen/Maßnahmen des WWA im Plangebiet.

Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit.

Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 BauG). Im BP sollen noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete vermerkt werden.

#### Fachliche Empfehlungen:

Aufgrund Bodenaufbau eher mit Grundwasserständen weit unter Gelände zu rechnen. Durch örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangwasser sichern muss.

Metzgerweiher und seine Zuflüsse sind Gewässer III. Ordnung, Unterhaltungspflicht bei Gemeinde. Keine Angaben über Überschwemmungsgebiete vorliegend.

Empfehlung, die Leistung des Niederschlagswasserkanals (Ablauf aus dem Metzgerweiher) hydraulisch überprüfen zu lassen. Über Höhe des Wasserstandes im Metzgerweiher keine Erfahrungen im WWA.

Altlastenverdachtsfläche auf Fl. Nr. 325/3 im BP zu berücksichtigen und darzustellen. Bei Aushubmaßnahmen in diesem Bereich fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Zwischengelagertes Aushubmaterial gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern (z. B. in dichten Containern mit Abdeckung). Material einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Verwertung zuzuführen.

Keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische (= Sinne u. Organe berührend) Auffälligkeiten (z. B. Farbe, Geruch, Geschmack) des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das LRA zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Aushub z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. Aushubmaßnahme zu unterbrechen bis Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Mit Hinweisen bzgl. Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung besteht Einverständnis.

Bzgl. Niederschlagswasserbeseitigung wird Hinweis unter Ziff. 12 aufgegriffen, die Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Vorfluter über ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen vorzunehmen. Bei Planung der Rückhalteeinrichtungen darauf zu achten, dass durch gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird. Die Vorflutleitungen sollten im BP eingezeichnet werden.

Bei Beachtung der v. g. Auflagen wird der BP befürwortet.

#### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Plangebiet sind keine Überschwemmungsgebiete bekannt, die im BP dargestellt werden könnten.

Die Hinweise werden bzgl. der Hinweise zum Grund- und Hangwasser entsprechend ergänzt.

Die Altlastenverdachtsfläche auf Fl. Nr. 325/3 wird im BP-Entwurf ergänzt. Ebenso werden die Hinweise bzgl. des Entdeckens und des Umgangs mit evtl. kontaminiertem Aushubmaterial erweitert. Das Grundstück Fl. Nr. 325/3 ist bereits mit einem Doppel- und einem Einfamilienhaus bebaut. Sollten in der Zukunft jedoch Neubaumaßnahmen bzw. Aushubmaßnahmen durchgeführt werden, sind die Vorgaben bzgl. des Altlastenverdachts zu berücksichtigen.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist bezüglich der Oberflächenentwässerung an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Eine getrennte Ableitung von Schmutz- und



Oberflächenwasser ist nicht möglich, da kein Regenwasserkanal vorhanden ist. Die Ableitung des Niederschlagswassers über den Metzgerweiher ist ebenfalls nicht möglich, da hierfür private Wiesenflächen durchquert werden müssten. Es ist insofern kein Vorfluter vorhanden, so dass auch eine Darstellung der Vorflutleitungen im BP-Entwurf entfällt.

Da im Plangebiet keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden, ist die bestehende Entwässerungssituation lt. Rücksprache mit den Ammerseewerken gesichert und ausreichend.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan sind entsprechend der vorstehenden Beschlussfassungen zu ergänzen/anzupassen. Der Bebauungsplanentwurf einschl. Begründung und Umweltbericht wird mit diesen Ergänzungen/Änderungen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Abstimmung: **9:0**

### **5. Auftragsvergaben**

#### **a) Feuerwehrhaus Dettenschwang, Schreinerarbeiten/Fenstereinbau**

#### Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem günstigsten Bieter, Firma Karl-Heinz Leyerer, Dettenschwang, den Auftrag für Kunststofffenster zum Angebotspreis von 13.235,97 € brutto zu erteilen.

Abstimmung: **9:0**

### **6. Bekanntgaben und Anfragen**

#### **a) Bauvorhaben Mädchenrealschule, Klosterhof 2 , Fällung einer Birke**

Mit E-Mail vom 14.10.2013 teilt Fr. Landschaftsarch. Johanna Vogl mit, dass im Rahmen des 3. Bauabschnitts der Mädchenrealschule die Birke südwestlich des geplanten Neubaus leider nicht erhalten werden kann. Der Baum ist bereits durch die Erneuerung des Feuerkanals vor ca. 8 Jahren erheblich geschädigt und die Standsicherheit beeinträchtigt. Die Wurzeln beschädigen ihrerseits wiederum den erneuerten Feuerkanal. Die Birke soll daher gefällt werden. Als Ersatzmaßnahme wird die Erweiterung der bestehenden Obstwiese durch Pflanzung eines Apfel- oder Birnbaums angeboten.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zustimmend zur Kenntnis.

Abstimmung: **9:0**

#### **b) Grünflächen südlicher Ortseingang Dießen; Mähen der Schilffläche**

Erster Bürgermeister Kirsch berichtet von der gemeinsamen Ortseinsicht mit H. Heiß/Untere Naturschutzbehörde und H. Gdr. Zirch. Die bestehenden Bäume und Sträucher dürfen regelmäßig, soweit aufgrund der Verkehrssicherheit erforderlich, zurückgeschnitten werden. Die Schilffläche auf dem Gemeindegrundstück Fl. Nr. 1220/2 Gem. Dießen darf nicht entfernt werden (nach BNatSchG geschützte Fläche). Das Schilf kann jedoch alle 2 Jahre gemäht (Entfernen des Schnittgutes) werden, so dass das Schilf wieder neu nachwachsen kann und die Fläche gepflegter erscheint.

(nichtöffentliche Sitzung)

...

Ende der Sitzung: 21.05 Uhr.

Herbert Kirsch  
Erster Bürgermeister

Johanna Schöffert  
Schriftführerin