

Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Montag, den 25.08.2014, 19.30 Uhr,

im Rathaus, Sitzungssaal

Dießen, den 28.08.2014
schä

Zahl der Bau- und Umweltausschussmitglieder: 9

Anwesend: Erster Bürgermeister Kirsch
Gdr. Bippus
Gdr. Hauser
Gdr. Hofmann
Gdr. Kubat F.
Gdr. Maginot
Gdr.in Kubat K. (für Gdr. Schöpflin)
Gdr. Vetterl J.
Gdr. Zirch (für Gdr. Vetterl A.)

Entschuldigt fehlen: Zweiter Bürgermeister Fastl sowie die beiden Stellvertreter Lotter u. Hackl.

Außerdem sind erschienen: Gdr.in Bagusat, Gdr.in Baur, Gdr.in Sander, Ortssprecherin Stedele, Gdr. Vetterl A.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses wurden am 18.08.2014 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 Vorbescheid
 - a) Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes, Kreuzweg 14, Fl. Nr. 931/8 Gem. St. Georgen
 - b) Neubau eines landw. Betriebsleiterwohnhauses, Seehof 2, Fl. Nrn. 1146, 1149 Gem. St. Georgen

2. Bauanträge
 - a) Erweiterung des vorh. Wohngebäudes u. Errichtung eines Carports – Tektur, Curry Park 1, Fl. Nr. 696 Gem. Rieden
 - b) Umbau u. Erweiterung der Terrasse an der Süd- und Westseite am Gasthof „Unterbräu“, Mühlstr. 36, Fl. Nr. 291 Gem. Dießen
 - c) Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage, Stagurastr. 4, Fl. Nr. 296/6 Gem. St. Georgen
 - d) Anbau eines Nebengebäudes (Heizraum), Raisting Str. 3a, Fl. Nr. 822 Gem. Dießen
 - e) Neubau eines Wohnhauses mit Garage – Tektur, Rogisterstr. 21, Fl. Nr. 489/54 Gem. Rieden

- f) Erstellung eines Säulenschwenkkranes für Bootswerkstatt, Seeweg-Süd 72, Fl. Nr.877/6 Gem. Rieden
 - g) Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport – Tektur, Unterer Forst. 31, Fl. Nr. 1008/8 Gem. Rieden
 - h) Neubau eines Zweifamilienhauses mit Tiefgarage, Burgwaldstr. 34, Fl. Nr. 471/1 Gem. St. Georgen
 - i) Neubau eines Gewächshauses mit Aufzucht und Labor – Tektur Vergrößerung u. Verschiebung Teilunterkellerung, St.-Martin-in-Hädern 2, Fl. Nrn. 708, 708/4 Gem. Dießen – Wiedervorlage durch das LRA
 - j) Sanierung des besteh. Stadels und Einbau eines Betriebsleiterbüros, St.-Martin-in-Hädern 2, Fl. Nr. 708 Gem. Dießen – Wiedervorlage durch das LRA
 - k) Anbau an best. Wohngebäude, Gartenstr. 37, Fl. Nr. 1034 Gem. Rieden
3. Bebauungsplan Dießen „Metzgerweiher/St. Georgen“; Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Betroffenenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss
4. Bebauungsplan Dießen III b – Seeufer; Antrag auf Änderung des Bebauungsplans für Grundstück Fl. Nr. 1514/2 Gem. Dießen
5. 5. Änderung des Bebauungsplans Dießen II h – Wasenmeisterbach für das Grundstück Fl. Nr. 932/3 Gem. St. Georgen (Fürholz 1); Behandlung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss
6. 1. Änderung des Bebauungsplans Dießen V k – Bahnhof Riederer für die Grundstücke Fl. Nrn. 616/6 u. 616/7 Gem. Rieden (Seiboldstr. 1); Behandlung der im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss
7. Arbeitsvergaben
- a) Bahnhof Dießen; 2. Nachtrag Bohrpfahlgründung
 - b) Bahnhof Dießen; Nachtrag Spenglerarbeiten
 - c) Mehrzweckhalle; Schutzbelag für neuen Hallenboden
 - d) Ertüchtigung Brücke Oberbeuern
 - e) Festplatz Seeanlagen; weitere Detailuntersuchung wg. Altlasten
 - f) LAG Ammersee; Erstellung der lokalen Entwicklungsstrategie
 - g) Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge
8. Straßenverkehrsrechtliche Anordnung Malerweg, Tonnagen-Beschränkung
9. Bekanntgaben und Anfragen
- a) Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung
 - b) Begrüßungstafeln, Entscheidung über neue Vorschläge
 - c) Parkproblematik Gehweg Prinz-Ludwig-Str. 4
 - d) Engstelle Straße „Am Kirchsteig“ bei Haus Nr. 20
 - e) Fußgängerüberweg Ampel Dießener Straße, Riederer
 - f) Gdr. Kubat wg. König-Ludwig-Weg
 - g) Gdr.in Baur wg. Parksituation Flohmarkt

(Nichtöffentliche Sitzung)

...

Es werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Anträge auf Bauvorbescheid

a) Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes, Kreuzweg 14, Fl. Nr. 931/8 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Josef Pföderl, Rain, eingegangen am 11.08.2014 bzw. 25.08.2014, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt. Erforderliche Befreiungen bzgl. Überschreitung der Baugrenze und geringfügiger Abweichungen von der festgesetzten max. Wandhöhe sowie der max. zulässigen GR/GRZ werden befürwortet.

Abstimmung: **9:0**

b) Neubau eines landw. Betriebsleiterwohnhauses, Seehof 2, Fl. Nrn. 1146, 1149 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Arch. Johannes Rattenhuber, Utting, vom Nov. 2013, eingegangen am 11.08.2014, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung durch die Fachbehörden.

Im Falle einer Genehmigung des Vorhabens ist dies entsprechend in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.

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: **6:3**

2. Bauanträge

a) Erweiterung des vorh. Wohngebäudes u. Errichtung eines Carports – Tektur, Curry Park 1, Fl. Nr. 696 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Tekturantrag nach den Plänen der Bembé Dellinger Architekten & Stadtplaner GmbH, Greifenberg, vom 07.07.2014, eingegangen am 17.07.2014, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der gesicherten Erschließung sowie der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

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

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

TRENGW, TREN OG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: **9:0**

b) Umbau u. Erweiterung der Terrasse an der Süd- und Westseite am Gasthof „Unterbräu“, Mühlstr. 36, Fl. Nr. 291 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Baudesign – Planungsbüro Lotter, Dießen, vom 21.07.2014, eingegangen am 04.08.2014 und am 28.08.2014, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **9:0**

c) Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage, Stagurastr. 4, Fl. Nr. 296/6 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der M13 Architekten GmbH, München, vom 06.08.2014, eingegangen am 07.08.2014, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt mit folgenden Maßgaben:

Die Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen bzgl. des begrüntes Flachdachs der Garage, der Dacheindeckung mit anthrazitfarbenen Dachsteinen sowie der Baugrenzenüberschreitungen durch das Wohnhaus werden befürwortet.

Die Dachneigung von max. 28° ist einzuhalten. Blecheindeckung wird abgelehnt. Ebenso wird ggf. eine Überschreitung der max. zulässigen GR (im Falle der Anrechnung der Erschließungsflächen für die OG-Wohnung) abgelehnt.

Die Abgrabung am Nordosteck des Wohnhauses ist auf einen normalen Kellerlichtschacht zu reduzieren.

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**

d) Anbau eines Nebengebäudes (Heizraum), Raisting Str. 3a, Fl. Nr. 822 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des bautechn. Ing.büros Theo Bräu, Issing, vom 31.07.2014, eingegangen am 07.08.2014, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **2:7**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

e) Neubau eines Wohnhauses mit Garage – Tektur, Rogisterstr. 21, Fl. Nr. 489/54 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Johannes Rattenhuber, Dießen, eingegangen am 11.08.2014, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Eine Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB wird befürwortet, mit der Maßgabe, dass das bestehende Gebäude vor Baubeginn des Neubaus beseitigt wird.

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.

Für eine Ableitung des Regenwassers in den Steinigen Graben (Gewässer III. Ordnung), Fl. Nr. 515 Gem. Rieden, ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Landsberg einzuholen.

Die Unterhaltungspflicht für den Steinigen Graben wird im Bereich des Baugrundstücks auf die jeweiligen Grundstückseigentümer (die auch Eigentümer des Bachabschnittes sind) übertragen.

Abstimmung: **9:0**

f) Erstellung eines Säulenschwenkkranes für Bootswerkstatt, Seeweg-Süd 72, Fl. Nr.877/6 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing (FH) Robert Lotter, Dießen, vom 29.07.2014, eingegangen am 31.07.2014, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

Abstimmung: **9:0**

g) Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport – Tektur, Unterer Forst. 31, Fl. Nr. 1008/8 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Tobias Conrad, Riederau, vom 11.08.2014, eingegangen am 11.08.2014, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB mit der Maßgabe erklärt, dass das LRA zu der Auffassung gelangt, dass das Vorhaben im Wege von Befreiungen genehmigt werden kann. Eine BP-Änderung wird nicht in Aussicht gestellt.

Hinweis Wasserwirtschaftsamt bei Blecheindeckung:

Nach § 2 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist das Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen, von denen Anteile über 50 m² der Gesamtfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, nicht erlaubnisfrei.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutz-

schicht versehen werden. Sofern jedoch über 50 m² Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Landsberg zu beantragen.

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

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

Abstimmung: **9:0**

h) Neubau eines Zweifamilienhauses mit Tiefgarage, Burgwaldstr. 34, Fl. Nr. 471/1 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Arch. Reinhard Mack/Andrea Schmeller, Utting, vom 31.07.2014, eingegangen am 07.08.2014, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erklärt mit der Maßgabe, dass die Tiefgarage im nicht überbauten Bereich ausreichend mit Oberboden zu überdecken ist, um eine Begrünung/Bepflanzung zu ermöglichen.

Gemäß Bebauungsplan ist je 300 qm Grundstücksfläche (bezogen auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthaltene Fläche) ein Baum bodenständiger Art (z. B. Eiche, Buche, Ahorn, Birke, Apfel etc.) zu pflanzen.

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**

i) Neubau eines Gewächshauses mit Aufzucht und Labor – Tektur Vergrößerung u. Verschiebung Teilunterkellerung, St.-Martin-in-Hädern 2, Fl. Nrn. 708, 708/4 Gem. Dießen – Wiedervorlage durch das LRA

Beschluss:

Zu dem Tekturantrag nach den Plänen der Planbau GmbH, Dettenschwang, vom 13.05.2014, wiedervorgelegt durch das Landratsamt mit Schreiben vom 04.08.2014, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:9**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

j) Sanierung des besteh. Stadels und Einbau eines Betriebsleiterbüros, St.-Martin-in-Hädern 2, Fl. Nr. 708 Gem. Dießen – Wiedervorlage durch das LRA

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Planbau GmbH, Dettenschwang, vom 06.03.2013, wiedervorgelegt durch das Landratsamt mit Schreiben vom 04.08.2014, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:9**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

k) Anbau an best. Wohngebäude, Gartenstr. 37, Fl. Nr. 1034 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Johannes Rattenhuber, Dießen, vom 07.07.2014, eingegangen am 10.07.2014, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

Abstimmung: **7:2**

3. Bebauungsplan Dießen „Metzgerweiher/St. Georgen“; Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Betroffenenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

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 (Geltungsdauer 2 Jahre).
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 (Geltungsdauer 2 Jahre).
Mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses am 23.09.2013 wurde die Veränderungssperre von 2011 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. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.11.2012 unter Beifügung der Verfahrensunterlagen beteiligt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.10.2013.
3. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.12.2013 bis einschl. 10.01.2014 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel mit Schreiben vom 28.11.2013 unter Beifügung der Verfahrensunterlagen beteiligt; Anhörungsfrist ebenfalls 10.01.2014.
 - 3.1 Seitens der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen (die Ausführungen werden nur zusammengefasst bzw. stichwortartig wiedergegeben):
 - 3.1.1 RA Dr. B. für **M. I. betr. Fl. Nr. 320/3 Gem. St. Georgen**, Schreiben v. 18.12.2013
Grundstück insoweit betroffen, als im nördlichen Bereich zu erhaltende Bäume und Anpflanzungen und an der Südgrenze des Bachs eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Es werde

darauf hingewiesen, dass die Anpflanzungen für Wildwuchs gehalten werden und keinerlei städtebauliche Rechtfertigung für die Erhaltung dieses Buschwerks gesehen werde. Die Mandantin sei nicht bereit, Grundstücksflächen als ökologische Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen oder selbst entsprechende ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen oder zu dulden. Festsetzung Ziff. 8.4 lasse sich daher im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 320/3 nicht vollziehen, sei somit nicht erforderlich und sollte entfallen.

Offenbar versehentlich ist im nordwestlichsten Eck des Plangebiets die Färbung von zwei Heckenpflanzen auf Fl. Nr. 320/3 beibehalten worden, obwohl diese außerhalb des Geltungsbereichs des BP liegen und daher eine solche Festsetzung nicht erhalten können.

Beschluss:

Der naturnahe Gehölzbestand im nördlichen Geltungsbereich stellt im Übergang zwischen Bebauung und Landschaft ein prägendes und erhaltenswertes Element für das Landschaftsbild dar und hat eine bedeutende Funktion für den Naturhaushalt in Ergänzung des Biotopkomplexes Metzgerweiher. Hierdurch ist die Festsetzung des Bestandes begründet. Die Art der Entstehung („Wildwuchs“) tut dabei nichts zur Sache.

Die T-Linie (= „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“) umgrenzt den Ufersaum eines Zuflusses des Metzgerweiher, der einen begleitenden Schilfsaum aufweist und im Übrigen in der amtlichen Biotopkartierung enthalten ist (Anmerkung: die Biotopkartierung erfolgt auf Landesebene und nicht durch die Gemeinde; die Darstellung erfolgt daher nur nachrichtlich). Der Schilfbereich erstreckt sich an der Westgrenze noch etwas nach Norden. Der gesamte benannte Bereich unterliegt dem gesetzlichen Schutz gem. § 30 BNatSchG. Das Feldgehölz ist zudem gem. Art. 16 Abs. 1 Bay-NatSchG geschützt. Die ökologische Bedeutung des Ufersaums und seine Bedeutung für das Gewässer begründet die Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Sie zielt in erster Linie auf eine Bestandssicherung ab, weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Fläche ist aufgrund des bereits höherwertigen Bestandes nicht als ökologische Ausgleichsfläche anrechenbar und auch nicht als solche festgesetzt.

Die angefärbten Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches auf Fl. Nr. 320/3 (Nordostecke) sind ein Versehen, dies wird korrigiert. Der BP-Entwurf wird entsprechend angepasst. Die übrigen Festsetzungen bleiben bestehen.

3.1.2 RA N. für K. I. u. B. bzgl. Fl. Nr. 325/2 Gem. St. Georgen, Schreiben v. 23.12.2013: Verweis auf Beschlussfassung vom 21.10.2013, wonach kein weiteres Baurecht geschaffen und die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf Fl. Nr. 325/2 Gem. St. Georgen beibehalten wurde.

Argumentation sei nach eigener Einschätzung und aufgrund der Kenntnis der örtlichen Verhältnisse nachvollziehbar. Jedoch unzureichende Berücksichtigung der konkret gegebenen örtlichen Verhältnisse. Auch Eigentumsrechte und Interessen des Eigentümers am Erhalt des baurechtlich materiell rechtmäßigen Baubestandes würden nicht hinreichend berücksichtigt.

Auf Fl. Nr. 325/2 befinden sich 3 Gebäude: ein Gartenhaus, ein Gewächshaus und ein Schuppen, jeweils unter 75 cbm umbauter Raum, die vor 1997 (vor Inkrafttreten des BP) errichtet wurden. Mittels Foto wird belegt, dass Fl. Nr. 325/2 zum unmittelbaren Gartenumgriff des Wohnhausgrundstücks Fl. Nr. 325/5 (Johann-Michael-Fischer-Str. 28/28a) gehört und mit dem Wohnhausgrundstück eine gestalterisch, wirtschaftliche und bauliche Einheit bildet. Ohne die BP-Festsetzungen würde Fl. Nr. 325/2 daher nach allgemeiner Verkehrsanschauung als Gartenbestandteil eines Wohngrundstücks noch zum Innenbereich gem. § 34 BauGB zählen.

Demzufolge ergebe sich zwar nicht zwingend, auf Fl. Nr. 325/2 explizit einen weiteren Bau- raum für eine Neubebauung festzusetzen. Jedoch sei aus Rechtsgründen (§ 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. Eigentümerinteresse am Erhalt bestandsgeschützter Gebäude) geboten, die Festsetzung für Fl. Nr. 325/2 so zu wählen, dass die derzeit vorhandenen (genehmigungsfrei in zulässiger Weise errichteten) Nebengebäude erhalten werden können, insbesondere die Sanierung und Erneuerung eines Nebengebäudes möglich bleibt. Im Falle der festgesetzten

„privaten Grünfläche“ könne beispielsweise das Gartenhaus nicht durch ein neues ersetzt werden, da dem die BP-Festsetzungen entgegenstehen würden.

Die Nebengebäude wurden auf Grundlage der BayBO 1994 errichtet. Gem. Art. 69 Abs. 1 S. 1 BayBO 1994 waren Gebäude ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 75 cbm genehmigungsfrei, soweit sich diese Gebäude nicht im Außenbereich befanden. Da seit 1997 keine baulichen Veränderungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 325/2 und das Grundstück somit schon 1994 als Gartenbestandteil des Wohnbaugrundstücks und in die Freiflächennutzung dieses Gebäude einbezogen war, müsse heutige Bauleitplanung diese Bestandssituation nach den Grundsätzen einer sachgerechten Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) berücksichtigen.

Für den Fall, dass für Fl. Nr. 325/2 weiterhin kein Bauraum festgesetzt werde, wird beantragt, zumindest die Festsetzung einer privaten Grünfläche in Bauland (weiße Fläche) wie auf Fl. Nr. 325/5 zu ändern. Durch diese Darstellung würde (ohne Bauraum gem. § 23 BauNVO) kein weiteres Hauptgebäude zugelassen, jedoch blieben wie in anderen Bereichen des BP auch die vorhandenen Nebengebäude zulässig.

Diese Änderung führe – wie die Fotos erkennen ließen – nicht dazu, dass das Landschaftsbild gestört oder beeinträchtigt würde. Das Grundstück sei eingefriedet und von anderen landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen deutlich abgesetzt. Auch der Geländeabfall beginne erst außerhalb des Grundstücks. Den Zielsetzungen des BP würde nicht entgegengewirkt.

Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung sei in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB der Eigentumschutz einzubeziehen. Das Eigentumsrecht gehöre insoweit in hervor gehobener Weise zum Abwägungsmaterial. Es sei zu berücksichtigen, welche Folgen sich aus einer bestimmten planerischen Festsetzung für das Grundeigentum und seine Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Sei es aus städtebaulichen Gründen oder Gründen des öffentlichen Interesses nicht geboten, an einer das Eigentum beschränkenden Festsetzung (wie hier: private Grünfläche) festzuhalten, weil auch die vom Eigentümer gewünschte Festsetzung (hier: weiße Fläche) den städtebaulichen Zielsetzungen des BP entspreche, wäre das Abwägungsgebot verletzt, wenn die Rechte des Eigentümers ohne Rechtfertigung zurückgestellt würden.

Ortsplanerische Beurteilung/Beschluss:

Das Grundstück Fl. Nr. 325/2 mag aufgrund der Nutzung als „Hausgarten“ rein optisch (ohne baurechtlichen Hintergrund) den Eindruck erwecken, dass es zum Hausgrundstück Fl. Nr. 325/5 „dazugehört“, dies ändert jedoch nichts daran, dass die Fläche - egal ob nun ein eigenständiges Grundstück oder nicht - bauplanungsrechtlich gesehen, dem Außenbereich zuzuordnen ist. Und zwar würde der Bebauungszusammenhang bereits an der Südfassade des bestehenden Wohnhauses enden, da bei dieser Beurteilung Grundstücksgrenzen keine Rolle spielen.

Der am 07.05.1998 in Kraft getretene und noch immer rechtsgültige BP Dießen II k – Am Kirchsteig setzt für Fl. Nr. 325/2 auch schon private Grünfläche mit Nutzungsbeschränkungen und Pflanzgeboten fest. Gem. Ziff. 5.2 dieses BP ist auf den privaten Grünflächen die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Lediglich für bestehende Stadl und sonstige Nebenanlagen zur Gartenpflege und Bewirtschaftung sowie zur Kleintierhaltung wurde Bestandsschutz geregelt. Zulässig ist auch die Erneuerung bzw. der Wiederaufbau an gleicher Stelle und in gleichen Abmessungen.

Als private Grünflächen mit Nutzungsbeschränkungen wurden schon damals insbesondere die Flächen ausgewiesen, die auch zur damaligen Zeit von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild waren oder einen hohen Beitrag zur Siedlungs- und Freiflächengliederung leisteten. Lt. den alten Verfahrensunterlagen haben sich die Grundstückseigentümer damals nicht zum BP-Verfahren geäußert, obwohl die fragliche Fläche auch damals schon als private Grünfläche ausgewiesen wurde.

Die der Stellungnahme beigefügten Fotos lassen leider nicht genau nachvollziehen, wo die 3 Gebäude genau liegen und wie groß sie sind. Im amtlichen Kataster sind sie nicht eingemessen.

Aus städtebaulicher Sicht – im Hinblick auf die Planungsziele – sollte die alte Festsetzung Ziff. 5.2 Abs. 3 (Wortlaut: „Für bestehende Stadl und sonstige Nebenanlagen zur Gartenpflege sowie Bewirtschaftung und zur Kleintierhaltung gilt Bestandsschutz. Zulässig ist auch die

Erneuerung bzw. der Wiederaufbau an gleicher Stelle und in gleichen Abmessungen.“) nicht wieder mit aufgenommen werden, um damit das langfristige Planungsziel der Freihaltung dieser privaten Grünflächen sowie der angrenzenden Freiflächen zu festigen. Solange die Gebäude bestehen und rechtmäßiger Weise errichtet wurden, haben sie selbstverständlich Bestandsschutz.

Dieser Bereich sollte aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf die vorliegenden Planungsziele keinesfalls in das Bauland (weiß) integriert werden, um der besonderen Bedeutung dieser Grün- und Freifläche (in Zusammenhang mit den angrenzenden Freiflächen) Rechnung zu tragen.

Die Ausweisung des Grundstücks als Bauland wird aus den vorgenannten Gründen abgelehnt.

3.1.3 RA v. L. für M. R., E. U., E. G. u. E. R. bzgl. Fl. Nr. 320/4 Gem. St. Georgen (Rotter Str. 26), Schreiben v. 08.01.2014:

3.1.3.1 vollständige Einbeziehung von Fl. Nr. 320/3 in das Plangebiet

Nicht nachvollziehbar, warum Grundstück Rotter Str. 28 nicht in den BP einbezogen wird, obgleich es unmittelbar an den Metzgerweiher angrenzt. Zur Sicherung der landschaftsplanerisch bedeutsamen Grünfläche um den Metzgerweiher sei die Einbeziehung des vollständigen Grundstücks Fl. Nr. 320/3 Gem. St. Georgen zwingend geboten. Die lapidare Wertung in der Beschlussfassung vom 21.10.2013, dass der nördliche, nicht im Plangebiet enthaltene bebaute Teilbereich von Fl. Nr. 320/3 für die Sicherung der Planungsziele nicht erforderlich sei, halte einer objektiven Prüfung nicht stand.

Ortsplanerische Beurteilung/Beschluss:

Mit Beschluss vom 21.10.2013 wurde ausgeführt: „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 Metzgerweiher 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 war daher nicht veranlasst.“

Auch wenn diese ortsplanerische Beurteilung vom 21.10.2013 als lapidar hingestellt wird, so entspricht sie dennoch dem Ziel des Bebauungsplans, nämlich der Sicherung der Freihaltung der Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild um den Metzgerweiher. Die nördlich angrenzende Bebauung ist nach § 34 BauGB abschließend geregelt und daher nicht Bestandteil des Plangebiets.

3.1.3.2 Verletzung Gleichheitsgrundsatz bzgl. GR, Erhöhung der WH

Vorwurf der Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes durch Beschränkung der GR auf max. 150 qm wird aufrechterhalten. Östlich an Fl. Nr. 320/4 angrenzende Grundstücke durch höhere GR-Festsetzungen bevorzugt. Es spiele keine Rolle, dass Fl. Nr. 320/4 eine erheblich geringere ebene Fläche als die anderen Grundstücke aufweise, nachdem eine Hangbebauung zulässig sei. Insoweit könnte eine Bebauung ermöglicht werden, die den östlich angrenzenden Häusern auf Fl. Nr. 325/3 entspricht.

Antrag: Erhöhung der GR auf 170-180 qm und Erhöhung der WH auf 7,2 m talseits.

Ortsplanerische Beurteilung/Beschluss:

Wie bereits mit Beschluss vom 21.10.2013 ausgeführt kann seitens der Gemeinde keine

Ungleichbehandlung gesehen werden, dennoch ist es städtebaulich noch vertretbar hier, entsprechend der östlich angrenzenden Bebauung 160 qm GR festzusetzen.

Bei den im BP festgesetzten Werten, sowohl Wandhöhe als auch Dachneigung, handelt es sich um Maximalwerte, die nicht zwingend in jedem Fall erreicht werden können. Es ist richtig, dass bei einer Wandhöhe von 4,50 m bergseits, einer Wandhöhe von 6,20 m talseits und einer Dachneigung von 40° kein symmetrischer First zustande kommt. Jedoch können die Wandhöhen z. B. erreicht werden, wenn das Gebäude 11 m breit und die Dachneigung auf 35° reduziert wird.

Damit soll klar gestellt werden, dass die festgesetzten Werte ausreichen, um eine angemessene Bebauung zu realisieren. Die Wandhöhe im Bestand beträgt 5,70 m, wobei hier ein Kniestock von ca. 0,5 m vorhanden ist (im Bestand entsprechen die Geschosshöhen jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen der BayBO). Eine Wandhöhe, wie gefordert von 7,20 m talseits, wäre städtebaulich in dieser weit einsehbaren, städtebaulich und landschaftsplanerisch sehr sensiblen Lage nicht hinnehmbar.

Im rechtsverbindlichen BP ist eine Wandhöhe von max. 3,50 m ausgewiesen, ohne Differenzierung. 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 Erhöhung der max. zulässigen GR auf 160 qm wird befürwortet (siehe Betroffenenbeteiligung unter Ziff. 4.1.2). Eine weitere Erhöhung der max. zulässigen WH wird abgelehnt.

3.1.3.3 überdurchschnittlich große Grünflächenausweisung

Mehr als 1.200 qm als Grünfläche festgesetzt; Entwertung des Grundstücks; Anzweifeln der Richtigkeit des Geländemodells vom Vermessungsamt

Ortsplanerische Beurteilung/Beschluss:

Der Gemeinde liegt ausschließlich das digitale Höhenmodell des Vermessungsamts vor, das erfahrungsgemäß sehr genau ist. Warum diese Daten angezweifelt werden, ist nicht nachvollziehbar und wird letztlich auch nicht begründet. Trotz mehrfacher Rückfragen wird es seitens der Grundstückseigentümer abgelehnt, selbst ein Geländeaufmaß anfertigen zu lassen (obwohl dies ohnehin spätestens mit Erstellung eines Bauantrages erforderlich werden wird).

Die Grünfläche wird auf die 590-m-üNN-Linie zurückgenommen, so dass sie parallel zum Gebäudebestand verläuft und zwischen der bestehenden südlichen Gebäudekante und der Grünfläche ein Abstand von ca. 8 m entsteht. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist es erforderlich, keine weiteren Eingriffe in den wertvollen Hangbereich vorzunehmen.

Die Ausweisung des südlichen Bereichs des Grundstücks als private Grünfläche sollte finanziell keine grundlegenden Auswirkungen haben, da dieser Bereich (mangels Baufenster) ohnehin nicht bebaubar ist und aufgrund der Hanglage dort auch keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden können.

Aber selbst wenn die Festsetzung wirtschaftliche Auswirkungen haben sollte, kann dies auf die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele keinen Einfluss haben. Das Grundstück kann gärtnerisch, als Hausgarten, genutzt werden, auch wenn es als private Grünfläche ausgewiesen ist.

3.1.4 N. C. bzgl. Fl. Nr. 318/2 Gem. St. Georgen (Leutzenseeweg 12), E-Mail v. 10.01.2014:

Es wird nochmals um **Drehung des Baufensters** gebeten, wie es anfangs geplant war, da nun der Altbestand zunächst doch erhalten werden soll. Geplant sei derzeit, das Haus zu erhalten, die Nebengebäude abzureißen und auf der Westseite einen Anbau mit Firstrichtung Nord-Süd zu errichten.

Beschluss:

Der vorliegende BP-Entwurf wurde entsprechend dem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Antragsteller und der Gemeinde angepasst. Der Plan ist Anlage der Vereinbarung. Zum damaligen Zeitpunkt ging der Antragsteller noch davon aus, dass das bestehende Gebäude abgebrochen und ein kompletter Neubau errichtet wird. Nun soll jedoch der Altbestand bestehen bleiben und durch einen Anbau im Westen mit ca. 7 m x 10 m überbauter Fläche er-

weitert werden. Grundsätzlich bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Einwände gegen den Erhalt des Altbestands und dessen Erweiterung. Der Bauraum muss dann jedoch angepasst werden, um den Altbestand entsprechend zu berücksichtigen. An der max. zulässigen GR von 125 qm ändert sich jedoch nichts.

Einer Anpassung des Baufensters wird zugestimmt (siehe hierzu Betroffenenbeteiligung unter Ziff. 4.1.1). Ebenso ist die vertragliche Vereinbarung anzupassen.

3.1.5 L. W. für Eigentümerin der Fl. Nrn. 321, 322, 323, 327 Gem. St. Georgen, Schreiben v. 04.01.2014:

3.1.5.1 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.

Beschluss:

Diese Ausführungen sind identisch mit den vorangegangenen Ausführungen vom 04.12.2012. Es wird daher auf die Beschlussfassung vom 21.10.2013 verwiesen.

3.1.5.2 Freilegung des seit mehr als 60 Jahren verrohrten Zulaufs an der Südseite des Metzgerweihers realitätsfremd und rechtlich nicht durchsetzbar. Gewünschte Schutzzone entlang des verrohrten Grenzgrabens in dieser Form sachlich und fachlich fragwürdig, da im Falle eines Grenzgrabens eine Schutzzone entlang aller angrenzenden Grundstücke zu gleichen Teilen sein sollte.

Landschaftsplanerische Beurteilung/Beschluss:

Der Passus hinsichtlich der Freilegung der verrohrten Zulaufs war bereits Gegenstand der Stellungnahme vom 04.12.2012, über die am 21.10.2013 Beschluss gefasst wurde. Es wird daher auf die dortigen Ausführungen verwiesen. Neu ist der Passus bzgl. der Schutzzone entlang des Grenzgrabens.

Die Öffnung der Bachverrohrung entspricht dem wasserwirtschaftlichen und landschaftsökologischen Ziel, dass Gewässer einen möglichst naturnahen Zustand erhalten sollen, um so das Selbstreinigungsvermögen des Gewässers zu fördern bzw. erst zu ermöglichen. Dies wird auch durch § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gestützt. Auch wenn eine Renaturierung derzeit nicht realistisch erscheint, wird dies nicht als Hinderungsgrund für eine langfristige Zielsetzung angesehen. Demzufolge wurden die Maßnahmen zur Freilegung der Bachverrohrung bereits in den Hinweisteil des Satzungstextes verschoben.

Richtig ist, dass der Graben (nach der derzeitigen Planung) komplett in den landwirtschaftlichen Flächen Fl. Nrn. 322, 323 Gem. St. Georgen ausgewiesen ist. Ausgehend von der Tatsache, dass der Graben tatsächlich ursprünglich ein Grenzgraben war, wird der Plan dergestalt angepasst, dass er dann mittig auf der Grundstücksgrenze verläuft. Es würden dann auch die Fl. Nrn. 318/2 und 319 Gem. St. Georgen betroffen (siehe hierzu Betroffenenbeteiligung unter Ziff. 4.1.3).

3.1.5.3 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:

Auch diese Ausführungen sind identisch mit dem Schreiben vom 04.12.2012 und wurden bereits am 21.10.2013 beschlussmäßig behandelt. Es wird daher auf die Beschlussfassung vom 21.10.2013 verwiesen.

3.1.5.4 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 abzusichern.

ortsplanerische Beurteilung/Beschluss:

Der Antrag ist gleichlautend wie schon im Schreiben vom 04.12.2012. Auch hier wird daher auf die Beschlussfassung vom 21.10.2013 verwiesen.

3.1.5.5 Weitere Ausführungen behält sich der Einwender vor.

Beschluss:

Weitere Ausführungen sind seither bei der Gemeinde nicht eingegangen.

Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist aufgrund der vorstehenden Ausführungen nur bzgl. der Verlegung der zu öffnenden Bachverrohrung angezeigt. Hierzu wurde eine Betroffenenbeteiligung der Grundstückseigentümer der Fl. Nrn. 319 und 318/2 Gem. St. Georgen (siehe Ziff. 4) durchgeführt.

3.2 Von den insgesamt 14 beteiligten Fachstellen haben sich 3 nicht gemeldet, so dass davon ausgegangen werden darf, dass die von diesen Einrichtungen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden.

7 Fachstellen haben mitgeteilt, dass sie zur vorliegenden Planung keine Einwendungen haben, darunter u. a. der Bund Naturschutz/Ortsgruppe Dießen, die IHK für München u. Obb., die Untere Naturschutzbehörde/LRA, die Untere Immissionsschutzbehörde/LRA, die Höhere Landesplanungsbehörde/ROB und die Ammerseewerke.

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

3.2.1 Dt. Telekom Technik GmbH, Schreiben v. 05.12.2013:

Stellungnahme vom 14.11.2012 gilt unverändert weiter.

Beschluss:

Mit der Stellungnahme vom 14.11.2012 hat sich der Bau- und Umweltausschuss bereits in seiner Sitzung am befasst. Ein Beschlussauszug wurde der Dt. Telekom zugesandt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Weiteres ist nicht veranlasst.

3.2.2 Handwerkskammer für München u. Oberbayern, Schreiben v. 08.01.2014:

Aufrechterhalten der Stellungnahme vom 06.12.2012.

Beschluss:

Die Stellungnahme vom 06.12.2012 wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.10.2013 behandelt. Der Beschlussauszug liegt der Handwerkskammer vor. Es wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen. Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Einwendungen vorgetragen, so dass davon ausgegangen wird, dass die immissionsschutzrechtlichen Belange sowohl seitens der bestehenden Gewerbebetriebe als auch der Wohnnutzungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt sind.

3.2.3 LRA Landsberg/Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben v. 18.12.2013:

Keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

- 3.2.3.1** Empfehlung weiterhin, anstelle von Mischgebiet (MI) „Besonderes Wohngebiet“ (WB) gem. § 4a BauNVO vorzuziehen. Mischgebiet erfahrungsgemäß nicht dauerhaft haltbar. Mischnutzung im MI jedoch ausdrücklich vorgeschrieben; nicht so beim WB.

Beschluss:

Mit dem Vorschlag der Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets (WB) hat sich der Bau- und Umweltausschuss bereits am 23.10.2013 befasst. Die Gemeinde bleibt bei ihrer Auffassung, dass das Mischgebiet (MI) im Zusammenhang mit der Bebauung westlich der Johann-Michael-Fischer-Straße zu sehen ist, wo in der Fortsetzung im BP Dießen II k – Am Kirchsteig ebenfalls MI festgesetzt ist. Der Kreuzungsbereich soll weiter als MI, entsprechend der derzeitigen Nutzung ausgebildet bleiben, jedoch der westliche und südliche Anschluss soll, ebenfalls entsprechend der bestehenden Nutzung, als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Tatsächlich handelt es sich hier um eine Mischgebietenutzung, auch wenn diese nur auf zwei Grundstücken stattfindet, auf denen eine echte Durchmischung zwischen Gewerbe und Wohnen gegeben ist. Gem. § 4a BauNVO dienen Besondere Wohngebiete der Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung. Zwar sind neben der Wohnnutzung ähnlich wie im MI auch z. B. Läden, sonstige Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Bürogebäude zulässig, WB's sollen jedoch vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Gebiet muss von der tatsächlich ausgeübten Wohnnutzung maßgeblich geprägt werden. Dies ist auf den betreffenden Grundstücken nicht der Fall. Vielmehr sollen hier gerade und besonders auch die bestehenden gewerblichen Nutzung in ihrem Fortbestand gesichert werden. Darüber hinaus erfordert die Ausweisung eines WB eine besondere Eigenart des Gebiets, ein gewisses Maß an Atypik hinsichtlich der städtebaulichen Struktur, was vorliegend fraglich erscheint. Um die gewerblichen Nutzungen an dieser Stelle zu sichern, bleibt es bei der MI-Festsetzung. Gem. § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichermaßen.

- 3.2.3.2** Für die unter Ziff. 5.7 beschriebenen Glasvorbauten sollten Dachform und –neigung definiert werden, da diese üblicherweise nicht mit SD >27° erstellt werden und regelmäßig befreit werden müssen.

Beschluss:

Die Festsetzung bzgl. der Glasvorbauten (Wintergärten o. ä.) wurde in dieser Form bisher auch in anderen BPen der Gemeinde verwendet, ohne Einwendungen oder Bedenken seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde. In der Genehmigungspraxis haben sich bisher bzgl. der Dachform und –neigung keine größeren Probleme ergeben. Eine Änderung der Festsetzung wird daher abgelehnt.

3.2.4 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 30.12.2013:

Mit den Hinweisen und Ausführungen zur Oberflächenwasserbeseitigung besteht Einverständnis.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

4. Betroffenenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB

- 4.1 Da sich aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und den vorstehenden Beschlussfassungen weitere Anpassungen der BP-Unterlagen ergeben, die eines erneuten Beteiligungsverfahrens bedürfen, wurde mit Schreiben vom 11.08.2014 vorab eine sog. Betroffenenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB durchgeführt. Äußerungsfrist: 22.08.2014 (einschl.). Es wurden lediglich diejenigen Grundstückseigentümer beteiligt, die von den Änderungspunkten negativ betroffen sein könnten. Darüber hinaus wurde auch das LRA Landsberg/Untere Bauaufsichtsbehörde beteiligt.

Folgende Änderungspunkte wurden im Rahmen der Betroffenenbeteiligung behandelt:

- 4.1.1 Drehung des Baufensters auf Fl. Nr. 318/2 Gem. St. Georgen** (Leutenseeeweg 12)
Der Altbestand soll entgegen der bisherigen Annahme Abbruch und Neubebauung nun erhalten werden und auf der Westseite ein ca. 7 x 10 m großer Erweiterungsbaubau angebaut werden. Die übrigen Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der max. überbaubaren Grundfläche und Höhenentwicklung bleiben unverändert.
- 4.1.2** Auf dem Grundstück **Fl. Nr. 320/4 Gem. St. Georgen** (Rotter Str. 26) soll aus Gründen der Gleichbehandlung die **max. zulässige Grundfläche (GR)** von bisher **150 auf 160 qm erhöht** werden. Die übrigen Festsetzungen, insbesondere zur Höhenentwicklung bleiben unverändert.
- 4.1.3** Der **verrohrte Graben südlich des Metzgerweiher**, der nach den Vorstellungen der Gemeinde langfristig wieder geöffnet werden soll, wird zeichnerisch etwas nach Westen verlegt, so dass er **entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Fl. Nrn. 322, 323, 319 und 318/2 Gem. St. Georgen** verläuft und die betreffenden Grundstücke gleichermaßen belastet. Bisher ist der Graben einschl. bachbegleitendem Grünstreifen nur auf den Fl. Nrn. 322, 323 Gem. St. Georgen eingetragen.
- 4.2** Im Rahmen dieser Betroffenenbeteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:
- 4.2.1** Am 19.08.2014 hat die Eigentümerin von **Fl. Nr. 319** Gem. St. Georgen bei H. Bürgermeister Kirsch vorgeschlagen. Sie hat gegen die geplante Änderung keine grundsätzlichen Einwände, wenn gewährleistet ist, dass vor einer evtl. Öffnung des Baches zunächst geprüft wird, ob überhaupt Wasser fließt und die Maßnahme mit den betr. Grundstückseigentümern zuvor abgestimmt wird.
- 4.2.2** Am 20.08.2014 hat der Eigentümer von **Fl. Nr. 318/2** Gem. St. Georgen (Leutenseeeweg 12) angerufen und sich der Äußerung seiner Mutter (siehe Ziff. 4.2.1) angeschlossen.

Beschluss zu Ziff. 4.2.1 und 4.2.2:

Die Maßnahme kann ohnehin nur in Abstimmung mit den betr. Grundstückseigentümern durchgeführt werden. Gegen die Vorgaben der Grundstückseigentümerin von Fl. Nr. 319 bestehen somit keine Einwände. Sie werden berücksichtigt. Eine weitere Änderung der BP-Unterlagen ist nicht veranlasst.

- 4.2.3** Mit Schreiben v. 22.08.2014 nimmt H. RA v. L. in Vertretung der Grundstückseigentümer von **Fl. Nr. 320/4** Gem. St. Georgen (Rotter Str. 26) im Rahmen der Betroffenenbeteiligung Stellung:
Erhöhung der GR von 150 auf 160 qm entspricht nur teilweise dem Gleichheitsgrundsatz. Keine Angleichung an die GR westlich der Johann-Michael-Fischer-Str. mit 190 qm. Anwesen Rotter Str. 28 nach wie vor nicht in den BP einbezogen, obwohl entscheidungserheblich im Hinblick auf maßgebliches Planungsziel zur „Sicherung der städtebaulich und landschaftsplanerisch bedeutsamen Grünfläche mit und um den Metzgerweiher“.
Mit Erhöhung der GRZ auf 160 qm einverstanden, wenn zulässige WH auf 7,20 m talseits erhöht wird. Mit Nachdruck wird darauf hingewiesen, dass sich bei 6,20 m WH talseits und symmetrischem SD die nach dem BP vorgesehene bauliche Gestaltung nicht verwirklichen lässt, da die notwendige lichte Raumhöhe von 2,4 m nicht eingehalten werden kann.
Nochmaliger Hinweis, dass die Ausweitung der Grünfläche auf mehr als 1.200 qm nicht hingenommen werden kann. Verweis auf Schreiben v. 08.01.2014, eklatante Ungleichbehandlung gegenüber sämtlichen weiteren betroffenen Grundstücken.
Sollte die beabsichtigte Festsetzung der Grünfläche verbleiben, wäre eine gerichtliche Klärung im Rahmen einer Normenkontrollklage unumgänglich.

städtebauliche Beurteilung/Beschluss:

Das Schreiben der Kanzlei v. L. & Partner vom 22.08.2014 wird zur Kenntnis genommen. Auf die Ausführungen unter Ziff. 3.1.3 wird verwiesen. Die Gemeinde hält an den getroffenen Festsetzungen für das Grundstück Fl. Nr. 320/4 fest. Ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz wird in der Festsetzung der zulässigen Grundfläche mit 160 qm nicht gesehen. Bezogen auf die zur Verfügung stehende Grundstücks- und Baulandfläche werden die vergleichbaren Grundstücke gleich behandelt. Auch im Hinblick auf den unterschiedlichen vorhandenen Baubestand der Gebäude an der Johann-Michael-Fischer-Straße, die aus diesem Grund mit einer GR von 190 qm festgesetzt werden, sieht die Gemeinde keine Ungleichbehandlung. Es handelt sich hier um nicht vergleichbare Sachverhalte, da die Grundstücke, für die 190 qm GR festgesetzt sind, weder städtebaulich von ihrer Lage her noch von der vorhandenen Bebauung (bestandsorientierte GR-Festsetzung) vergleichbar sind.

Auch eine Einbeziehung der nördlichen Teilfläche des Grundstücks Rotter Straße 28 ist weder städtebaulich, noch aus sonstigen Gründen geboten. Dort wurde im Rahmen eines Gerichtsverfahrens eine Einigung über die Bebauung des Grundstücks erzielt, so dass gegenwärtig kein städtebaulicher Handlungsbedarf besteht.

Eine weitere Erhöhung der Wandhöhe auf 7,20 m talseits kommt aus Sicht der Gemeinde nicht in Betracht, da insoweit gerade wegen der steilen Hanglage zum Metzgerweiher hin aus Orts- und Landschaftsbild gestalterischen Gründen eine deutlich höher in Erscheinung tretende Bebauung entstehen würde. Auch mit der festgesetzten Wandhöhe von 6,20 m lässt sich eine gestalterisch sinnvolle und ansprechende Bebauung des Grundstücks ermöglichen (siehe Ausführungen unter Ziff. 3.1.3). Bei den östlich angrenzenden Gebäuden Rotter Str. 20/22 und 24 werden lediglich max. 4,50 m WH (keine Hangbebauung) zugelassen.

Die Festsetzung der Grünfläche auf dem Baugrundstück ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Hier kann auf die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplans verwiesen werden, der insbesondere den Bereich unmittelbar um den Metzgerweiher aus orts- und landschaftsbildgestalterischen Gründen in seinem Bestand sichern will. Daher ist auch auf dem Baugrundstück die Ausweisung einer Grünfläche gerechtfertigt. Das heißt nicht, dass diese Grundstücksflächen nicht auch gärtnerisch genutzt werden können. Der Gemeinde ist insoweit bewusst, dass die entsprechenden Grünflächenfestsetzungen ggf. Entschädigungs- und Übernahmeansprüche gem. § 40 Abs. 1 Nr. 8 und Abs. 2 BauGB hervorrufen können.

4.3 Weitere Stellungnahmen wurden weder seitens der weiteren beteiligten Grundstückseigentümer noch seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorgetragen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Da weitere Änderungen der Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren nicht veranlasst sind, wird der Bebauungsplan Dießen „Metzgerweiher/St. Georgen“ einschl. Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 11.08.2014 als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gleichzeitig tritt die derzeit noch geltende Veränderungssperre außer Kraft.

Abstimmung: **9:0**

4. Bebauungsplan Dießen III b – Seeufer; Antrag auf Änderung des Bebauungsplans für Grundstück Fl. Nr. 1514/2 Gem. Dießen

Mit Schreiben v. 04.07.2014 beantragt der neue Eigentümer des o. g. Grundstücks die Eintragung eines Baufensters mit 6,5 x 8 m entsprechend den Vorgaben des BP. Die Planungskosten würden übernommen. Als Begründung wird Folgendes ausgeführt:

Das Grundstück liegt im NW-Eck des Sondergebiets Wochenendhausgebiet im BP Dießen III b – Seeufer. Es sei das einzige Grundstück ohne Baufenster, wobei weder der BP noch die BP-Begründung einen Grund für das Fehlen des Baufensters bzw. eine spezielle Grenzziehung des Sondergebiets hervorgehe. Auch seien auf den anderen Grundstücken die von Bebauung freizuhaltenen Flächen explizit markiert, nicht jedoch auf Fl. Nr. 1514.

Ein Baufenster auf Fl. Nr. 1514/2 analog zu den Verhältnissen auf den anderen SO-Grundstücken stehe auch im Einklang mit den Grundzügen der damaligen Planung. Laut BP-Begründung ging es um die Legalisierung „verschiedener nicht genehmigter Wochenendhäuser“, wobei lt. BP auf 8 von 10 Grundstücken neues Baurecht für ein Wochenendhaus geschaffen wurde.

Der Marktgemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 04.08.2014 im Zuge der Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfs eingegangenen Stellungnahmen mit dem Sondergebiet Wochenendhausgebiet an der Seestraße eingehend befasst und entschieden, den gesamten Bereich weiterhin als Grünfläche auszuweisen. Anschließend wurde beschlossen, den Bebauungsplan Dießen II b – Seeufer für den Bereich des Sondergebiets Wochenendhausgebiet sowie die Park- und Zufahrtsflächen für die damals geplante Marina aufzuheben. Gleichzeitig wurde zur Sicherung der Planungsziele der Erlass einer Veränderungssperre erlassen. Mit Bekanntmachung am 05.08.2014 trat die Veränderungssperre in Kraft.

Die betroffenen Grundstückseigentümer sowie das LRA/Untere Bauaufsichtsbehörde wurden mit Schreiben vom 06.08.2014 über die Aufhebung des Bebauungsplans sowie die Veränderungssperre unter Beifügung des Beschlussauszugs sowie der Bekanntmachung der Veränderungssperre informiert.

Der vorliegende Antrag auf Bebauungsplanänderung widerspricht den gemeindlichen Planungszielen und ist daher abzulehnen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und stimmt dem Antrag auf Bebauungsplanänderung zu.

Abstimmung: **0:9**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

5. 5. Änderung des Bebauungsplans Dießen II h – Wasenmeisterbach für das Grundstück Fl. Nr. 932/3 Gem. St. Georgen (Fürholz 1); Behandlung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

1. Änderungsbeschluss am 21.10.2013. Die Bebauungsplanänderung wird im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2014 bis einschl. 18.08.2014. Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.07.2014 unter Beifügung der Bebauungsplanunterlagen am Verfahren beteiligt.
 - 2.1 Seitens der Öffentlichkeit wurden keinerlei Stellungnahmen vorgetragen.
 - 2.2 Von den insgesamt 16 beteiligten Behörden und Fachstellen haben sich 6 nicht geäußert, so dass davon ausgegangen werden darf, dass die von diesen Einrichtungen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt werden.
 - 2.3 Die Untere Bauaufsichtsbehörde, die Untere Immissionsschutzbehörde und die Untere Naturschutzbehörde beim LRA Landsberg, die Regierung v. Obb./Höhere Landespla-

nungsbehörde und Brandschutz sowie die Energie Südbayern haben mitgeteilt, dass sie keine Einwände haben.

2.4 Folgende Behörden haben Stellungnahmen vorgelegt (diese werden nur stichwortartig bzw. zusammengefasst wiedergegeben):

2.4.1 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Schreiben v. 12.08.2014

2.4.1.1 Bodendenkmalpflege

Kein Einwand. Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern.

2.4.1.2 Baudenkmalpflege

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht berührt.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG gilt bereits von Gesetzes wegen. Ein Hinweis hierauf ist bereits im Satzungstext unter Ziff. B. 14 enthalten. Die Bauherrschaft erhält einen Abdruck der Stellungnahme zur Kenntnis und Berücksichtigung. Weiteres ist nicht veranlasst.

2.4.2 Dt. Telekom Technik GmbH, Schreiben v. 09.07.2014

Telekommunikationsanlagen der Dt. Telekom im Planungsbereich. Sollten diese Anlagen von Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Kontaktdaten für Lagepläne der Telekommunikationsanlagen.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Dt. Telekom befinden entwidmet werden, wird um Kontaktaufnahme gebeten.

Sollte in der Begründung zum BP die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, wird dieser Forderung widersprochen. Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Abs. 3 S. 3 u. 3 TKG abschließend enthalten. Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien bundesgesetzlich geregelt.

Zur Koordinierung der Erschließung des Gebietes wird um Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen gebeten. Es wird ein Ansprechpartner benannt.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung im BP-Entwurf oder eine Formulierung in der BP-Begründung zur unterirdischen Verlegung von TK-Leitungen ist im vorliegenden BP-Entwurf nicht enthalten. Die diesbzgl. vorsorglichen Einwände sind daher unerheblich. Eine Entwidmung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Da die vorliegende BP-Änderung letztlich nur ein Einzelbauvorhaben betrifft, wird der Bauherrschaft eine Kopie der Stellungnahme der Dt. Telekom zur Kenntnis und Berücksichtigung zugesandt. Darüber hinaus ist keine Änderung der Verfahrensunterlagen veranlasst.

2.4.3 LRA Landsberg/Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde, Schreiben v. 21.07.2014

Lt. aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt. Sollten derartige Erkenntnisse vorhanden sein, die sich z. B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, sind diese gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall wird empfohlen, die weiteren Maßnahmen entsprechend mit der Unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Seitens der Gemeinde liegen ebenfalls keine Erkenntnisse bzgl. eines evtl. Altlastenverdachts vor. Eine Kopie der Stellungnahme wird der Bauherrschaft zur Kenntnis und Berücksichtigung zugesandt. Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht erforderlich.

2.4.4 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 08.08.2014

Vorhaben am Wasenmeisterbach, Gewässer III. Ordnung. In der Vergangenheit bei Starkregenereignissen Überschwemmungen auf dem Baugrundstück.

Nach § 1 Abs. 6 und § 9 BauGB sollen noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im BP vermerkt werden. Aufgrund der minimalen Änderungen gegenüber dem Bestand (Verschiebung des Wohngebäudes um ca. 3 m nach Osten und minimale Vergrößerung des Bauraums) und der Tatsache, dass sich dies nicht im abflusswirksamen Bereich befinden, kann in diesem Fall auf eine Ermittlung des Überschwemmungsgebiets (HQ100) verzichtet werden. Allerdings sollte Überschwemmungslinie des höchsten bisher bekannten Wasserstandes dargestellt werden (faktisches Ü-Gebiet). Innerhalb dieser Überschwemmungsflächen sind keine Geländeänderungen u. ä. (Retentionsraumverlust) zulässig. Sollte ein Retentionsraumverlust durch die Maßnahme auftreten, ist dieser auszugleichen.

Die OK EG-FFB sowie sämtliche Bauteile um Gebäudeöffnungen (z. B. Lichtschächte, Brüstungen von Kellertreppen) mind. 30 cm über dem höchsten bekannten Wasserstand zu errichten sowie Keller und Kelleröffnungen wasserundurchlässig herzustellen.

Aufgrund Nähe zum Wasenmeisterbach davon auszugehen, dass Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert. Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden, z. B. Kellerausbau, oder Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird, z. B. Bauwasserhaltung, Mitteilung an LRA bzgl. evtl. wasserrechtlichem Verfahren. Entsprechende Informationen auf der Homepage des WWA.

Keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Unter Beachtung der v. g. Auflagen keine Bedenken gegen BP-Änderung.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Kopie der Stellungnahme wurde der Bauherrschaft bereits zur Kenntnis und Berücksichtigung übermittelt.

Die bisherigen Überflutungen des Wasenmeisterbachs reichten auf dem gegenständlichen Baugrundstück bis zu einer Höhe von ca. 600,34 m üNN. Die Höhe des künftigen EG-RFB wird auf 600,70 m üNN festgelegt (somit 36 cm über dem letzten bekannten Hochwasserstand). Der Kanaldeckel der angrenzenden öffentlichen Straße hat eine Höhe von 600,29 m üNN. Bevor das Wasser in das EG des künftigen Wohngebäudes läuft, fließt es somit über die Straße „Fürholz“ bzw. St.-Georg-Str. ab. Der EG-RFB liegt 41 cm oberhalb des Straßenniveaus. Der Fertigfußboden wird zusätzlich weitere ca. 12-15 cm (je nach Aufbau) darüber liegen. Eine Unterkellerung des Gebäudes ist nicht geplant.

Die bisher überfluteten Flächen werden als Hinweis aufgenommen (keine festgesetzte Überschwemmungslinie). Die BP-Begründung wird ebenfalls noch entsprechend ergänzt. Da es sich hierbei um keine Änderungen im Festsetzungsteil des BP-Entwurfs handelt, ist kein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich.

Bzgl. der Altlastenverdachtsflächen wird auf die Ausführungen unter Ziff. 2.4.3 verwiesen. Weiteres ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplans Dießen II h - Wasenmeisterbach für das Grundstück Fl. Nr. 932/3 Gem. St. Georgen entsprechend der vorstehenden Ausführungen als Satzung.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Abstimmung: **9:0**

6. 1. Änderung des Bebauungsplans Dießen V k – Bahnhof Riederau für die Grundstücke Fl. Nrn. 616/6 u. 616/7 Gem. Rieden (Seiboldstr. 1); Behandlung der im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

1. Änderungsbeschluss am 22.10.2012 (mit der Einschränkung, dass das Verfahren nicht vor 2014 begonnen wird) sowie Ergänzungsbeschluss am 24.03.2014 bzgl. der Durchführung des Verfahrens gem. § 13a BauGB (sog. beschleunigtes Verfahren)
 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2014 bis einschl. 13.05.2014. Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.04.2014 unter Beifügung der Bebauungsplanunterlagen am Verfahren beteiligt.
Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung am 23.06.2014 behandelt. Der BP-Entwurf einschl. Begründung war entsprechend anzupassen. Aufgrund der Änderungen wurde ein erneutes Beteiligungsverfahren, beschränkt auf die geänderten/ergänzten Teile sowie auf zwei Wochen durchgeführt.
 3. Das erneute, beschränkte Beteiligungsverfahren fand in der Zeit vom 21.07. bis einschl. 05.08.2014 statt.
- 3.1 Seitens der Öffentlichkeit wurden keinerlei Stellungnahmen vorgetragen.
 - 3.2 Von den insgesamt 12 nochmals beteiligten Behörden und Fachstellen haben sich 7 nicht geäußert, so dass davon ausgegangen werden darf, dass die von diesen Einrichtungen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt werden.
 - 3.3 Die Untere Bauaufsichtsbehörde, die Untere Immissionsschutzbehörde und die Untere Naturschutzbehörde beim LRA Landsberg haben mitgeteilt, dass sie keine Einwände haben.
 - 3.4 Folgende Behörden haben Stellungnahmen vorgelegt (diese werden nur stichwortartig bzw. zusammengefasst wiedergegeben):

3.4.1 Dt. Telekom Technik GmbH, Schreiben v. 25.07.2014

Verweis auf unverändert geltende Stellungnahme vom 08.04.2014.

Beschluss:

Mit der Stellungnahme vom 08.04.2014 hat sich der Bau- und Umweltausschuss bereits in seiner Sitzung am 23.06.2014 befasst. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Der Dt. Telekom wurde ein Beschlussauszug v. 23.06.2014 zugesandt. Weiteres ist nicht veranlasst.

3.4.2 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 25.07.2014

Hinweis auf den im nördlichen Bereich des Plangebiets verlaufenden verrohrten Melchgraben, Gewässer III. Ordnung. Mit den Festlegungen der Gemeinde besteht grundsätzlich Einverständnis.

Nicht auszuschließen, dass nach Starkregenereignissen Überflutungen des Plangebiets auftreten können. Empfehlung, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über der Geländekante zu erstellen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Bauherrschaft erhält einen Abdruck zur Kenntnis und Berücksichtigung. Ein Teil des Gebäudebestands bleibt stehen. Eine Erhöhung dieser Bodenplatte ist daher nicht möglich. Der Neubau soll profiligleich mit dem Altbestand errichtet werden. Die Höhenlage ist daher gebunden. Da noch keine konkrete Planung vorliegt, können jedoch hierzu keine detaillierten Aussagen getroffen werden. Bei neu zu errichtenden Lichtschächten sind die Vorgaben des WWA zu berücksichtigen.

Sollte es eine Überflutung des Grundstücks durch den verrohrten Melchgraben geben, handelt es sich dann sicherlich um ein extremes Niederschlagsereignis, das nicht abschätzbar ist. Auch das WWA macht keine Höhenangaben. Nach Kenntnisstand der Bauverwaltung hat eine Überflutung des Plangebiets seit der Bachverrohrung noch nie stattgefunden.

Eine Änderung des BP-Entwurfs ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Dießen V k – Bahnhof Riederau für die Grundstücke Fl. Nrn. 616/6 und 616/7 Gem. Rieden als Satzung.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Abstimmung: **9:0**

7. Arbeitsvergaben

a) Bahnhof Dießen; 2. Nachtrag Bohrfahlgründung

Vom Architekturbüro Büro Krapf liegt eine Begründung zum 2. Nachtrag vom 18.08.2014 vor (Anlage 1). H. Arch. Krapf ist anwesend und erläutert ausführlich den Sachverhalt. Aufgrund der sehr schlechten Untergrundverhältnisse wurden weitere 7 Zwischenpfähle notwendig.

Inklusive des 1. Nachtrages waren 12 Pfähle für insgesamt 71.309 € genehmigt. Insgesamt wurden nun 19 Pfähle erstellt. Die zusätzlichen Kosten für den 2. Nachtrag belaufen sich auf 31.800 € brutto. Gesamtbruttosumme somit 103.109,00 €.

Beschluss:

Der Bau und Umweltausschuss genehmigt den 2. Nachtrag der Fa. Eurosound GmbH Grundbautechnik in Höhe von 31.800 € brutto.

Die überplanmäßigen Ausgaben werden ebenfalls genehmigt.

Abstimmung: **9:0**

b) Bahnhof Dießen; Nachtrag Spenglerarbeiten

Vom Architekturbüro Krapf liegt ein Begründungsschreiben vom 20.08.14 zum 1. Nachtrag der Fa. Mobile Spenglerei Dierkes vor.

Beschluss:

Der Bau und Umweltausschuss genehmigt den Nachtrag der Fa. Dierkes in Höhe von 6.981,24€ brutto.

Die überplanmäßigen Ausgaben werden ebenfalls genehmigt.

Abstimmung: **9:0**

c) Mehrzweckhalle; Schutzbelag für neuen Hallenboden

H. Arch. Krapf erläutert die Vor- und Nachteile eines Schutzbelags in Form einer großen Rolle oder in Form einzelner Platten. Einzelne Platten könnten besser gereinigt und vor allem zum Trocknen ausgelegt werden. Er werden drei Muster gezeigt, in dunkelgrau, hellgrau und dunkelgrün. Es wird davon ausgegangen, dass man bei dem hellen Belag etwaige nasse Bereiche besser erkennt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt entsprechend der Empfehlung von Arch. Krapf den Kauf eines Schutzbodens (Platten, hellgrau) bei der Fa. DLW Sports GmbH, Bietigheim-Bissingen, zum Angebotspreis von 23.133,60 € brutto.

Abstimmung: **9:0**

d) Ertüchtigung Brücke Oberbeuern

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 21.07.2014 hat H. Lotter die Möglichkeiten zur Sanierung bzw. Ertüchtigung der Brücke erläutert. Es wurde beschlossen, die Brücke zu ertüchtigen und die Arbeiten auszuschreiben.

Das Ing.-Büro Lotter hat über den Markt eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt. Es wurden 10 Firmen aufgefordert, ein Angebot abzugeben. Davon sind 4 Angebote eingegangen. Diese wurden vom Ing.-Büro geprüft.

Das günstigste Angebot liegt 18 % über der Kostenschätzung

Für die Sanierungsmaßnahme sind im Haushalt 2014 unter HH-Stelle 0.6480.5141 bereits 75.000 € veranschlagt.

Beschluss:

Der Bau und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung zu prüfen, ob die Ausschreibung aufgehoben werden kann. Eine Auftragserteilung erfolgt derzeit nicht. Die Angelegenheit soll in der nächsten Sitzung des Gemeinderates am 15.09.2014 geklärt werden.

Abstimmung: **9:0**

e) Festplatz Seeanlagen; weitere Detailuntersuchung wg. Altlasten

Der Markt hat mit Unterstützung des Ing.büros Blasy + Mader GmbH (BMG), Eching, eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt. Vier Firmen wurden aufgefordert, ein Angebot abzugeben. Drei Angebote sind rechtzeitig eingegangen. Das Ing.büro BMG hat die Angebote geprüft.

Günstigster Bieter ist die Dr. Stadtbäumer Baugrunduntersuchungen GmbH, Schheim, mit einer Angebotssumme von 9.766,93 € brutto. Das Ing.büro BMG empfiehlt die Vergabe an den günstigsten Bieter.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Auftrag zur Errichtung von drei Grundwassermessstellen der Dr. Stadtbäumer Baugrunduntersuchungen GmbH, Aschheim, zum Angebotspreis von 9.766,93 € brutto zu vergeben.

Abstimmung: **9:0**

f) LAG Ammersee; Erstellung der lokalen Entwicklungsstrategie

Erster Bürgermeister Kirsch trägt vor, dass für die bestehende LEADER Aktionsgruppe (LAG) Ammersee e. V. die Finanzierung der lokalen Entwicklungsstrategie (LES) für den Zeitraum von 2014-2020 erforderlich ist. Für den Markt Dießen beträgt der anteilige einmalige Vorfinanzierungsbetrag 5.758,55 € (0,56 € pro Einwohner). Da es sich hierbei um außerplanmäßige Ausgaben handelt, wird um Beschlussfassung gebeten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die weitere Teilnahme an der Förderperiode 2014-2020. Der derzeitige Mitgliedsbeitrag für die Gemeinde beträgt derzeit 50 € jährlich. Zur Finanzierung der Erstellung der lokalen Entwicklungsstrategie zahlt die Gemeinde gemäß dem Berechnungsschlüssel einen einmaligen Anteil in Höhe von 5.758,55 €. Die außerplanmäßigen Ausgaben werden genehmigt.

Abstimmung: **9:0**

g) Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge

Erster Bürgermeister Kirsch informiert über das vorliegende Angebot des E-Werk Dießen in Höhe von rd. 29.000 € für eine intelligente Ladeinfrastruktur, bei der der Nutzer über sein Smartphone nicht nur den Standort der Ladebox abrufen kann sondern auch angezeigt bekommt, ob die Ladestation frei ist.

Zur Reduzierung der Kosten können 4 Flächen (2 pro Ladebox) zu Werbezwecken gestaltet werden. Erster Bürgermeister Kirsch wird sich um Sponsoren bemühen.

Die Angelegenheit soll erst in der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.09.2014 abschließend behandelt werden.

8. Straßenverkehrsrechtliche Anordnung Malerweg, Tonnagen-Beschränkung

Im neu ausgebauten Teil des Malerwegs, von der Einmündung Auenstraße bis zum derzeitigen Ende der Bebauung, soll eine Beschränkung der Tonnage auf max. 6 Tonnen angebracht werden, um zu verhindern, dass die Straße durch Schwerlastverkehr (z. B. Baustellenverkehr für aktuelle private Bauvorhaben) wieder beschädigt wird.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Einrichtung einer Tonnagenbeschränkung auf 6 Tonnen im Malerweg von der Einmündung Auenstraße bis zum Ende der Bebauung. Die Tonnagenbeschränkung soll zunächst bis zum 31.12.2014 befristet werden, um zu prüfen, ob die derzeit laufenden privaten Bauvorhaben weitgehend vorangeschritten oder gar beendet sind.

Abstimmung: **9:0**

9. Bekanntgaben und Anfragen

a) Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

- Einfriedung Forstanger 24b/c
- Abfuhrtermine Gelbe Tonne; Vereinheitlichung im Gemeindegebiet

b) Begrüßungstafeln, Entscheidung über neue Vorschläge

Erster Bürgermeister Kirsch legt einen neuen Vorschlag für die Gestaltung der Begrüßungstafeln an den Ortseingängen vor. Es gebe bereits einen Sponsor für die Tafeln. Der gemeindliche Haushalt werde nicht belastet.

Grundsätzlich findet der Entwurf Zustimmung. Es wird darauf hingewiesen, dass es „Markt Dießen“ und nicht nur „Dießen“ heißen soll. Darüber hinaus wird eingeworfen, ob es anstelle „Willkommen“ nicht besser „Grüß Gott“ heißen sollte.

Der Tourismusreferenten, Gdr. Maginot, wird beauftragt, die Details abschließend zu klären.

Abstimmung: **9:0**

c) Parkproblematik Gehweg Prinz-Ludwig-Str. 4

Aufgrund wiederholter Beschwerden von Anwohnern Prinz-Ludwig-Str. 4 (Betreutes Wohnen) und dem Vorschlag, Absperrstangen vor der Haustür am Gehsteigrand bis zum Beginn der Bushaltestelle anzubringen, wurde die PI Dießen um Stellungnahme gebeten.

Die PI Dießen rät vom Anbringen von Absperrstangen ab. Der Zwischenraum zwischen Hauswand und Absperrstangen wäre zu gering. Um dem Anliegen des Antragstellers nachzukommen, wäre lediglich eine Aufhebung der dortigen Parkplätze (auf dem Gehweg) zielführend. Dies hätte jedoch zur Folge, dass aufgrund der Geschäftslage die Verkehrsteilnehmer auf der Straße parken würden und es somit zu einer erheblichen Verkehrsbehinderung kommen würde.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Eine Aufhebung der Parkplätze auf dem Gehweg kommt nicht in Frage. Auf Absperrstangen wird aufgrund der beengten Platzverhältnisse verzichtet.

Abstimmung: **9:0**

d) Engstelle Straße „Am Kirchsteig“ bei Haus Nr. 20

Gdr. Kubat hatte in der letzten Sitzung angeregt, eine Breitenbeschränkung auf max. 2,20 m anzubringen. Daraufhin wurde die PI Dießen um Stellungnahme gebeten.

Nach Besichtigung der Engstelle wird seitens der PI Dießen festgestellt, dass die bestehende Beschilderung ausreichend ist.

Neben einer Höhenbeschränkung auf 3,70 m und einer Gewichtsbeschränkung auf 3,5 t (Anlieger frei) gibt es eine Breitenbeschränkung auf 2,60 m. Die Fahrbahn hat an der Engstelle eine Breite von 3,00 m. Abzüglich ca. 10 cm durch die hereinragende Hecke des nördlichen Grundstücks verbleibt eine Restfahrbahnbreite von 2,90 m.

Gdr. Kubat entgegnet, dass dennoch das Haus immer wieder angefahren werde. Daran kann jedoch auch jede weitere Beschilderung nichts ändern.

Der Bau- und Umweltausschuss sieht keine Verbesserung in einer Änderung der bestehenden Beschilderung. Es besteht daher keine weitere Veranlassung.

e) Fußgängerüberweg Ampel Dießener Straße, Riederau

Aufgrund des Hinweises von Gdr. Vetterl A. in der letzten Sitzung, dass die Markierung beim Fußgängerüberweg an der Ampel in der Dießener Straße in Riederau zu Fahrgeräuschen führe, wurde das Straßenbauamt Weilheim um Stellungnahme gebeten.

Mit Mail vom 05.08.2014 teilt das Straßenbauamt mit, dass die unmittelbaren Anlieger bereits vorstellig wurden. Die Kanten wurden inzwischen manuell abgeschliffen, wodurch sich die Geräuschentwicklung bereits hörbar reduziert habe. Es wird beabsichtigt, den nächsten

Winter abzuwarten, und davon ausgegangen, dass es danach keine relevante Geräuschentwicklung mehr geben wird.

f) Gdr. Kubat wg. König-Ludwig-Weg

Gdr. Kubat spricht dem gemeindlichen Bauhof ein Lob aus für die durchgeführten Wegarbeiten im Bereich der Burgkapelle. Der König-Ludwig-Weg, ca. 150 m nach dem Parkplatz Waldkindergarten an der Burgwaldstraße bis zum Mechtildisbrunnen, habe auch mehrere schadhafte Stellen. Er bittet um Abhilfe.

Auf Vorschlag von Erstem Bürgermeister Kirsch wird vereinbart, dass sich Gdr. Kubat direkt mit dem Bauhofleiter, H. Schmelzer, in Verbindung setzt und die Angelegenheit vor Ort bespricht.

g) Gdr.in Baur wg. Parksituation Flohmarkt

Gdr.in Baur spricht die verheerende Parksituation beim letzten Flohmarkt an. Künftig solle verlangt werden, dass – wie beim Töpfermarkt – ein Ausweichparkplatz nachgewiesen wird.

Dies soll bei der nächsten Antragstellung für den Flohmarkt berücksichtigt werden.

Es folgt die nichtöffentliche Sitzung

...

Ende der Sitzung: 22.25 Uhr

Herbert Kirsch
Erster Bürgermeister

Johanna Schöffert
Schriftführerin