



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 16.11.2015
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:30 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesenheitsliste

Zweiter Bürgermeister

Fastl, Peter anwesend ab 18.00 Uhr

Ausschussmitglieder

Bippus, Volker anwesend ab 18.00 Uhr
Hofmann, Michael anwesend ab 18.00 Uhr
Kubat, Franz anwesend ab 18.00 Uhr
Maginot, Edgar anwesend ab 18.00 Uhr
Schlupmann, Marc anwesend ab 18.00 Uhr
Schöpflin, Erich anwesend ab 19.30 Uhr
Vetterl, Alban anwesend ab 18.00 Uhr
Vetterl, Johann anwesend ab 18.00 Uhr

Stellvertreter

Hackl, Thomas anwesend ab 18.00 Uhr

Außerdem sind erschienen

Arch. Immich (Ortseinsichten und zu TOP 4)
Bagusat, Antoinette
Baur, Hannelore
Brink, Martin
Plesch, Susanne
Ruile, Manfred (Ortseinsichten und zu TOP 4)
Sander, Petra
Schäffert, Johanna (zu TOP 2 u. 3)
Schmid, Veronika (Ortseinsichten und zu TOP 4,5 u. 6)
von Liel, Beatrice
Zirch, Jürgen

Schriftführer

Oefele, Stefan

Abwesende und entschuldigte Personen:

Erster Bürgermeister

Kirsch, Herbert

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Bauanträge
- 1.1. Erneuerung des Nebengebäudes, Seeweg-Süd 22, Fl. Nr. 685/11 3/30/014/2015
Gem. Rieden
- 1.2. Anbau eines Balkons, Schützenstr. 19, Fl. Nr. 129 Gem. Dießen 3/30/015/2015
- 1.3. Nutzungsänderung Ausstellungsflächen in Trainingsflächen des Am- 3/30/019/2015
mersee-Sportvereins Dießen e.V., Lachener Str. 52, Fl. Nr. 1570 Gem.
Dießen
- 1.4. Änderung Standort Garage, Fritz-Winter-Str. 24, Fl. Nr. 1693 Gem. 3/30/020/2015
Dießen -Tektur
2. Bebauungsplan Dießen V s - Seeweg-Süd; Überarbeitung der Verfah- 3/30/021/2015
rensunterlagen, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
3. Bebauungsplan Dießen V v - Rogisterstraße; Überarbeitung der Ver- 3/30/022/2015
fahrensunterlagen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss
4. Baumaßnahme Mühlstraße
- 4.1. Festlegung weiterer Pkw-Parkflächen Mühlstr. 24-29
- 4.2. Parkplätze auf Kiesfläche neben ehem. Wasserfall
- 4.3. Provisorisches Geländer am Tosbecken (ehem. Ingeborgbrücke)
- 4.4. Tosbecken bei ehem. Ingeborgbrücke
- 4.5. Handläufe bei Treppenabgängen Böschung Mühlstr.
5. Brunnenstraße, Widerspruch der Anlieger gegen verkehrsberuhigten 1/11/007/2015
Bereich
6. Vollzug der Straßenverkehrsordnung; Verbesserung der Parksituation
in der Vogelherdstraße
7. Bekanntgaben und Anfragen

Zweiter Bürgermeister Peter Fastl eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest. Die Sitzung ist in ihrem ersten Teil öffentlich. Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit der Tagesordnung einverstanden erklärt.

Vor Beginn der Sitzung fanden ab 18.00 Uhr mehrere Ortseinsichten statt.

Vor Eintritt in die Tagesordnung rügt Gdr. Schlüppmann, dass die Beschlussvorlagen zur heutigen Sitzung erst am Freitag über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt wurden. Er bittet darum, dass die Beschlussvorlagen künftig zeitnah, wenn möglich bereits mit der Ladung übermittelt werden.

Gdr. Kubat hält diese Forderung für nicht angebracht, u.a. auch unter dem Aspekt, dass Gdr. Schlüppmann erst seit kurzem dem Gremium angehört. Außerdem hält er die bisher gängige Praxis für vollkommen ausreichend, da sich jeder Gemeinderat eigenverantwortlich über die auf der Ladung stehenden Tagesordnungspunkte im Vorfeld der Sitzung bei der Verwaltung informieren kann.

Zweiter Bürgermeister Fastl erläutert daraufhin, dass es sich bei § 25 Abs. 3 der Geschäftsordnung um eine sogenannte „Sollvorschrift“ handelt und es sich damit um eine Ermessensentscheidung handelt, ob die Beschlussvorlagen bereits mit der Ladung verschickt werden. Er weist daraufhin, dass es grundsätzlich angedacht ist über das neue Ratsinformationssystem, welches sich momentan noch in der Testphase befindet, den Gemeinderäten die Beschlussvorlagen zeitnah zur Verfügung zu stellen. Er gibt jedoch auch zu bedenken, dass es dem Bauamt nicht möglich ist, alle Bauanträge (teilweise bis zu 20 Anträge) innerhalb von einer Woche zu bearbeiten. Des Weiteren findet in der Regel erst am Sitzungstag eine letzte Vorbesprechung statt. Sollte es gewünscht sein, dass die Beschlussvorlagen bereits mit der Ladung zur Verfügung gestellt werden, müsste die Abgabefrist für Bauanträge nicht 2 Wochen sondern bereits 3 Wochen vor dem Sitzungstermin festgelegt werden. Dies wäre jedoch nach seiner Auffassung nicht bürgerfreundlich. Des Weiteren weist er noch daraufhin, dass wie bereits in der Vergangenheit angeboten wurde, sich die Bau- und Umweltausschussmitglieder sich einen Termin beim Bauamt geben lassen können um sich vor der Sitzung ausreichend informieren zu können.

Gdr. Schöpflin meldet sich zu Wort und stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung mit der Bitte, dass als TOP in der nichtöffentlichen Sitzung der Punkt „Bahnhof Dießen, Pachtvertrag Bistro/Kiosk“ mit aufgenommen wird. Zweiter Bürgermeister Fastl teilt daraufhin mit, dass eine Behandlung dieses Themas bereits für die nächste nicht öffentliche Gemeinderatssitzung am 23.11.2015 vorgesehen ist.

Unabhängig davon möchte Gdr. Schöpflin bereits in der heutigen Sitzung das Thema erörtern und bitte daher über seinen Antrag zu entscheiden.

Der Bau- und Umweltausschuss ist mit Vorgehensweise einverstanden, dass das Thema in der heutigen nicht öffentlichen Sitzung behandelt wird.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Bauanträge

1.1. Erneuerung des Nebengebäudes, Seeweg-Süd 22, Fl. Nr. 685/11 Gem. Rieden

Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sowie im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans (BP) Dießen V s – Seeweg-Süd. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich bisher als planerisch bedeutsame Grün- und Freifläche dargestellt. Im aktuellen FNP-Entwurf ist entsprechend dem in Aufstellung befindl. BP Sondergebiet (SO) Gaststätte ausgewiesen.

Beantragt wird die Errichtung eines Nebengebäudes zur Unterbringung von Gartenmöbeln, Gerätschaften sowie für die Müllentsorgung (Papier, Plastik, Glas etc.) im Anschluss an die bestehende Trafostation nahe der nördlichen Grundstücksgrenze.

Das Nebengebäude wird profilgleich im Anschluss an die bestehende Trafostation geplant mit 3 x 8 m = 24 qm GR und ca. 2,85 bis 4,8 m Wandhöhe (keine Bemaßung in den Ansichten) mit Flachdach. Das Nebengebäude ist unterkellert. Aufgrund des zum See hin stark abfallenden Geländes ergibt sich auf der Ostseite eine Zweigeschossigkeit. Das UG liegt ca. 2,30 m tiefer als die Stellplätze an der Straße und ist auf der Südseite durch eine Tür begehbar. Hier ist ein Lager (nur 2,1 m lichte Höhe) für die Außenbestuhlung sowie Geräte geplant.

Das EG ist lt. Grundriss auf der Ebene der Straße/Parkplätze zugänglich. Hier sollen die Mülltonnen und Papierpressen untergebracht werden. Darüber hinaus ist auf der Südseite des geplanten Gebäudes ein Glascontainer vorgesehen, auf einer Fläche von ca. 1,8 x 2,1 m = 3,78 qm (keine Maßangaben). Der Glascontainer steht auf einer Zwischenebene (zwischen EG und UG).

Als Bezugspunkt +/- 0.00 für die Höhenangaben wird die „neue genehmigte Küche“ herangezogen. Zur Küchenerweiterung hat die Gemeinde am 08.06.2015 das Einvernehmen erklärt. Eine Baugenehmigung liegt jedoch noch nicht vor. Da das Grundstück im Außenbereich liegt, ist die Kompensationsverordnung anzuwenden und für die beantragte Küchenerweiterung noch ein landschaftspflegerischer Begleitplan vorzulegen.

Zusammen mit der bestehenden Trafostation (keine eigene Fl.Nr.) hat die Bebauung in ca. 2 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze (somit Grenzbebauung) eine Länge von ca. 10,6 m. Die max. zulässige Grenzbebauung von 9 m Länge wird somit überschritten. Darüber hinaus wird vermutlich auch die max. zulässige Wandhöhe von 3 m im Mittel (2,85 + 4,8 m = 7,65 m:2 = 3,825 m) überschritten.

Der BP-Entwurf sieht für die Gaststätte eine max. GR von 300 qm vor. Diese darf durch Terrassen um max. 10 % und durch Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 50 % überschritten werden. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) wären in diesem Umfang auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Auf dem Grundstück befinden sich 5 offene Stellplätze mit einer Fläche von ca. 70,56 qm. Zusammen mit dem geplanten Vorhaben und der Trafostation (ca. 31,8 qm) ergeben sich ca. 102,36 qm GR + Glascontainer ca. 3,78 qm = ca. 106,14 qm. Die GR gem. § 19 Abs. 4 BauNVO läge somit noch im Rahmen des BP-Entwurfs.

Die Ammerseeverwaltung wurde aufgrund der bereits geführten Vorgespräche und der zuletzt vorgelegten Planung („Nebengebäude für Personal u. Müllentsorgung“) um Stellungnahme ge-

beten. Mit Mail vom 09.11.2015 teilt die Ammerseeverwaltung mit, dass man bei den Vorbesprechungen von einem „klassischen Nebengebäude“ ausgegangen sei: in Holzbauweise und eingeschossig. Geplant werde ein zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise mit einer aufstehenden Höhe von über 5 m an der seeseitigen Grenze. Es wird in Frage gestellt, ob das Gebäude noch als Nebengebäude zu werten ist und ob mögliche Hochwässer berücksichtigt wurden.

Aus Sicht der Ammerseeverwaltung wäre ein eingeschossiger Holzbau, evtl. vom See etwas abgerückt, Fußbodenhöhe auf der Ebene des Glascontainers (max. Höhe 4m über der jetzigen Kote von -1,15) denkbar.

Da auch für das geplante Nebengebäude, ebenso wie für die Küchenerweiterung, die Kompensationsverordnung anzuwenden ist, ist auch hierfür in Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde ein landschaftspflegerischer Begleitplan vorzulegen.

Dem Antragsteller wird empfohlen, das Vorhaben nochmals mit allen betroffenen Fachstellen abzustimmen. Offensichtlich wurden die bisherigen Vorgaben nicht verstanden oder sie können nicht entsprechend umgesetzt werden.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens kann aus den vorgenannten Gründen nicht anempfohlen werden.

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Rainer Spring, Landsberg, vom 24.10.2015, eingegangen am 03.11.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10

Damit ist der Antrag abgelehnt.

1.2. Anbau eines Balkons, Schützenstr. 19, Fl. Nr. 129 Gem. Dießen

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sowie im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung. Das Grundstück ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Gem. vorliegender Planung soll auf der Westseite im OG ein Balkon mit 6,70 x 1,29 m angebaut werden. Der Balkon hält zur westlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 2 m ein.

Bezüglich der bauordnungsrechtlichen Belange (Abstandsflächenrecht etc.) wird das LRA um Überprüfung gebeten.

Bauplanungsrechtliche Bedenken, die gegen das Vorhaben sprechen könnten, sind grundsätzlich nicht erkennbar.

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Planungsbüros Dipl.-Ing (FH) Robert Lotter, Dießen, vom 26.10.2015, eingegangen am 02.11.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**Nutzungsänderung Ausstellungsflächen in Trainingsflächen des
1.3. Ammersee-Sportvereins Dießen e.V., Lachener Str. 52, Fl. Nr. 1570
Gem. Dießen**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Grundstück ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Gewerbegebiet dargestellt. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen allerdings faktisch einer Gemengelage von Mischgebiet (MI) und allgemeinem Wohngebiet (WA). In dem in Neuaufstellung/Überarbeitung befindlichen FNP ist für den Bereich künftig Mischgebiet (MI) vorgesehen.

Für das Vorhaben lag dem Bau- und Umweltausschuss bereits eine Bauvoranfrage in seiner Sitzung am 24.08.2015 zur Beratung vor. Das gemeindliche Einvernehmen wurde seinerzeit unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt. Eine Genehmigung liegt bisher noch nicht vor.

Gem. nun vorliegenden Bauantrag soll, wie bereits bei der Bauvoranfrage, das OG des östlichen Teilbereichs der Industriehalle zu Trainingsflächen für den Ammersee-Sportverein Dießen e.V. umgenutzt werden. Die Sporthalle hat lt. vorliegender Pläne eine Nutzfläche von ca. 345 m². Des Weiteren soll auch ein Büro mit ca. 35 m² eingerichtet werden. Im nordwestlichen Bereich ist der Einbau von Umkleidekabinen sowie einer Dusche und eines WC's vorgesehen. Des Weiteren befindet sich in diesem Bereich ein Treppenhaus, welches als zweiter Fluchtweg genutzt werden soll.

Der Planer ermittelt einen Bedarf von insgesamt 7 Stellplätzen. Diese Anzahl müsste nach der Garagen- und Stellplatzverordnung ausreichend sein. 6 Stellplätze werden entlang der nördlichen Grundstücksgrenze dargestellt. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 1566 Gem. Dießen, welches ebenfalls im Eigentum des Antragstellers steht, werden außerdem 7 zusätzliche Stellplätze dargestellt. Nach Rückfrage beim Planer stehen drei davon Mietern zur Verfügung. Die restlichen 4 Stellplätze können vom Ammersee-Sportverein mitgenutzt werden. Ob diese Stellplätze dem Baugrundstück dinglich zugeordnet werden müssen, soll vom LRA überprüft werden.

Die bei der Bauvoranfrage noch geplante Außentreppe zum Büro entfällt.

Wie bereits bei der Bauvoranfrage festgestellt wurde sind gem. Baunutzungsverordnung Anlagen für sportliche Zwecke in Gewerbegebieten sowie auch in Misch- und allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig.

Lt. Mitteilung des Planers wird ein Brandschutzkonzept noch nachgereicht. Bezüglich der bauordnungsrechtlichen Belange (Brandschutz etc.) wird das LRA um Überprüfung gebeten.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Lachener Str. (Staatsstraße) aus. Im Genehmigungsverfahren sollte daher das Straßenbauamt gehört werden.

Bauplanungsrechtliche Bedenken, die gegen das Vorhaben sprechen könnten, sind grundsätzlich nicht erkennbar.

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Joseph Pföderl, Dießen, vom 02.11.2015, eingegangen am 02.11.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

1.4. Änderung Standort Garage, Fritz-Winter-Str. 24, Fl. Nr. 1693 Gem. Dießen -Tektur

Vorhaben im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (BP) Dießen I e – Landsberger Straße. Als Art der baulichen Nutzung ist Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Für das Grundstück liegt bereits eine Baugenehmigung B-942-2012-0 vom 15.10.2012 für die Errichtung eines Doppelhauses mit Gewerbeeinheiten einschließlich den erforderlichen Befreiungen für die geringfügige Überschreitung der Baugrenze im Westen (durch Terrasse und Kelleraußentreppe) sowie der Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße vor. Bei dieser Genehmigung war ursprünglich östlich des Wohngebäudes eine Garage mit 6 x 3 m, FD, und im nordwestlichen Bereich ebenfalls eine Garage mit 6 x 3 m vorgesehen. Gem. der vorliegenden Unterlagen wurde die Garage im nordwestlichen Bereich vom LRA so nicht akzeptiert und vom Planer nachträglich herausgestrichen. In dem überarbeiteten Stellplatzplan wurden neben der Garage im östlichen Bereich noch fünf offene Stellplätze entlang der Fritz-Winter-Straße dargestellt.

Gem. nun vorliegender Planung soll südlich an die Bestandsgarage eine zusätzliche Garage mit 6 x 3 m, FH 2,75 m, gemessen v. Gelände, FD angebaut werden. Die Garage hält am Nordosteck zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von ca. 5,20 m und im Südosteck einen Abstand von ca. 4,40 m ein. Mittig gibt der Planer einen Abstand von ca. 4,84 m an. Durch die geplante Garage wird die Baugrenze im südöstlichen Bereich geringfügig um bis zu 0,6 m überschritten.

Gem. BP-Festsetzungen sind für Garagen Satteldächer zwingend vorgeschrieben. Des Weiteren ist geregelt, dass vor den Garagen eine Stellfläche von mindestens 5 m freizuhalten ist.

Auf Grund der Tatsache, dass ein Flachdach wesentlich geringer in Erscheinung tritt als ein Satteldach, sollte hier (wie schon bei der bestehenden Garage) bezüglich der abweichenden Dachform eine Befreiung befürwortet werden. Die Baugrenzenüberschreitung wird als geringfügig angesehen und sollte daher ebenfalls befürwortet werden. Die Unterschreitung der Vorstellfläche um 0,16 m (im Zufahrtsbereich) wird als vertretbar angesehen.

Bereits bei der Behandlung des Ursprungsantrags wurde das LRA um Überprüfung gebeten, ob die seinerzeit dargestellten 6 Stellplätze für die zwei Wohnungen sowie für die Gewerbeeinheiten ausreichend sind. Im BP ist keine Regelung über die erforderliche Anzahl der Stellplätze festgelegt. Es wird daher auf die neu erlassene Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes verwiesen. Neben der Doppelgarage werden im nordwestlichen Bereich sowie südlich der Garage noch je 2 offene Stellplätze dargestellt, so dass für das Vorhaben wiederum insgesamt 6 Stellplätze nachgewiesen werden. Das LRA wird um Überprüfung gebeten, ob diese Anzahl gem. der neunten Garagen- und Stellplatzsatzung ausreichend ist.

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Planungsbüros Dipl.-Ing. (FH) Robert Lotter, Dießen, vom 02.10.2015, eingegangen am 20.10.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB mit der Maßgabe erklärt, dass die gem. gemeindlicher Garagen- und Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen und auch auf dem Grundstück angelegt wird.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

2. Bebauungsplan Dießen V s - Seeweg-Süd; Überarbeitung der Verfahrensunterlagen, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

1. Das Bebauungsplanverfahren wurde bisher nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.
Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 22.10.2012 mit den im Rahmen des ersten Beteiligungsverfahrens (16.08. bis einschl. 19.09.2011) eingegangenen Stellungnahmen befasst und darüber entschieden. Die Verfahrensunterlagen wurden entsprechend überarbeitet und erneut ausgelegt (verkürzt auf ca. 2. Wochen).
Das erneute Beteiligungsverfahren fand in der Zeit vom 31.01. bis einschl. 19.02.2013 statt. Mit Schreiben vom 19.01.2013 wurden gleichzeitig die Behörden am Verfahren beteiligt.

2. Einige der eingegangenen Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wendeten sich u.a. auch gegen die Anwendung der Verfahrensvorschriften gem. § 13a BauGB.
§ 13 a BauGB regelt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dabei ist klar zwischen den Begriffen „Innenentwicklung“ und „Innenbereich“ (gem. § 34 BauGB) zu unterscheiden. § 13 a BauGB stellt nicht auf den Begriff „Innenbereich“ ab. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ist für die Anwendung des § 13 a BauGB nicht unmittelbar bzw. nicht allein maßgeblich. Bebauungspläne der Innenentwicklung sind jedoch abzugrenzen von Bebauungsplänen, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslage einer Bebauung zuführen (sog. „Außenentwicklung“). Die im vorliegenden BP enthaltenen Außenbereichsflächen sollen jedoch gerade vor einer weiteren baulichen Entwicklung geschützt werden.
Aufgrund der Anträge verschiedener Grundstückseigentümer auf den dem See zugewandten Flächen zusätzliche Bebauung zuzulassen und auf die bisher geplante Grünflächenfestsetzung zu verzichten, sowie aufgrund der Sensibilität des Plangebiets wird inzwischen (in Abstimmung mit dem gemeindlichen Rechtsvertreter) im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Belange die Notwendigkeit gesehen, doch noch einen Umweltbericht zu erstellen und vor allem eine Vorabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und FFH-Verträglichkeit durchführen zu lassen. Ein entsprechender Auftrag wurde bereits erteilt. Insofern wird das BP-Verfahren nun in ein „normales“ Verfahren übergeleitet und von einer Fortführung im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB abgesehen. Es ist daher – sobald alle Unterlagen vorliegen – als nächster Verfahrensschritt, eine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.
Die im Rahmen des letzten Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen werden daher zunächst nicht abgewogen, sondern zum Abwägungsmaterial für den nächsten Verfahrensschritt dazu genommen.

3. Unabhängig davon wurden inzwischen auch die bisher geplanten Festsetzungen zur überbaubaren Fläche (Grundfläche/GR) u. a. aufgrund der eingegangenen Einwände überdacht und vereinfacht:
Bisher war eine gestaffelte GR-Festsetzung in Abhängigkeit der Grundstücksgrößen vorgesehen:
bis 1.100 qm Grundstücksfläche maximal 100 qm Grundfläche
bis 2.400 qm Grundstücksfläche maximal 150 qm Grundfläche
von 2.400 – 4.000 qm Grundstücksfläche maximal 175 qm Grundfläche
von 4.000 – 6.000 qm Grundstücksfläche maximal 200 qm Grundfläche
ab 6.000 qm Grundstücksfläche maximal 300 qm Grundfläche

Künftig sollen stattdessen allgemein max. 175 qm je Bauraum auf den Grundstücken über 1.100 qm festgesetzt werden. Dies vor allem auch aus dem Grund, da sich Gebäudekubaturen mit Größen von 200 oder gar 300 qm nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen würden.

Die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 655/3 (Seeweg-Süd 70) und 669 (Seeweg-Süd 46) mit 4.954 qm bzw. 4.261 qm erhalten somit künftig auch nur max. 175 qm Baurecht anstelle der bisher angedachten 200 qm. Da die Grundstücke derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, würde sich derzeit ein Gebäude mit 200 qm ohnehin nicht in die Umgebungsbebauung einfügen. Es wird somit kein Baurecht entzogen.

Die beiden übergroßen Grundstücke mit 8.943 qm (Seeweg-Süd 56) und 9.479 qm (Seeweg-Süd 54) erhalten je 2 Baufenster mit je max. 175 qm GR, unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestands.

Die 6 Grundstücke Seeweg-Süd 30-40 (Fl.Nrn. 687/2, 687/3, 677/3, 677, 677/2, 677/4) sowie das nördlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 682/3 Gem. Rieden (Seeweg-Süd 28) des Yachtclubs (im Falle einer späteren Wohnbebauung) dürfen lediglich max. 100 qm GR verwirklichen. Diese Grundstücke haben Flächen zwischen 590 und 1.078 qm, auf denen aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf die Planungsziele keine größeren Gebäude zugelassen werden sollen. Für diese Grundstücke ändert sich an der bisherigen Konzeption dadurch nichts.

4. Bezüglich der unbebauten Grundstücke Fl.Nrn. 584/6, 684/5, 684/2 und 684/3 Gem. Rieden (südlich „Seehaus“) haben die Grundstückseigentümer bereits mehrfach um Zulassung einer Badehütte gebeten.

Am 18.03.2013 hat ein gemeinsamer Ortstermin mit einem Vertreter der Antragsteller, der Unteren Naturschutzbehörde, der Ammerseeverwaltung sowie der Bauamtsleiterin des Marktes Dießen stattgefunden.

Aufgrund der Tatsache, dass auf dem Grundstück Fl. Nr. 684/2 Gem. Rieden bereits seit über 50 Jahren eine Hütte steht, die bisher im Lageplan nicht eingemessen und vor Ort aufgrund des bestehenden Bewuchses von der Straße aus nicht ersichtlich war, hielten es die Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde und der Ammerseeverwaltung für vertretbar, dass diese Hütte mit ca. 4,6 x 4,4 m über den BP mittels Baufenster (für Nebenanlagen) im Bestand gesichert werden könnte. (Hinweis: Inzwischen wurde die Badehütte im amtlichen Kataster eingemessen.) Die Freiflächen wären jedoch als private Grünfläche festzusetzen. Des Weiteren sollte die Bauweise als Holzhütte festgeschrieben werden.

Es handelt sich bei der Hütte um einen Schuppen, der zur Unterbringung von Bade- und Segelsachen sowie Gartengeräten dient. Die Hütte dient keiner Wohnnutzung, sie ist hierfür weder genehmigt noch geeignet. Um den Zielen des BP nach wie vor Rechnung zu tragen, keine zusätzliche Bebauung außerhalb eines Baurechts nach § 34 BauGB am Seeufer zuzulassen und die bestehenden privaten Grünflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten, wird aus städtebaulichen Gründen auf die Ausweisung eines Bauraums verzichtet. Die Gemeinde hält an ihrer bisherigen Planungskonzeption fest (auch im Hinblick auf die Diskussionen bzgl. der Aufhebung des BP im Bereich Wochenendhausgebiet Seestraße).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und stimmt der von der Verwaltung vorgeschlagenen Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen zu. Die Unterlagen werden in dieser Form gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

3. Bebauungsplan Dießen V v - Rogisterstraße; Überarbeitung der Verfahrensunterlagen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss

1. Bisheriger Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss durch den Marktgemeinderat am 09.07.2007.

Änderung des Geltungsbereichs durch Marktgemeinderat am 05.11.2007.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 10.12.2007 bis einschl. 11.01.2008.

Veränderungssperre vom 14.03.2012 bis 12.03.2015 (einschl. 1 Jahr Verlängerung)

Änderung LSG Ammersee-West (Herausnahme der Flächen nördl. des Steinigen Grabens) am 03.08.2012 in Kraft getreten.

Zahlreiche (teils zeitintensive) Abstimmungen und Änderungen in Zusammenhang mit Bauwünschen und Bauvorhaben der betroffenen Grundstückseigentümer verzögerten den Fortgang des BP-Verfahrens; insbesondere folgende konkreten Baugesuche:

BV Rogisterstr. 22, Fl.Nr. 1025 Gem. Rieden (BUA 07.04.2008)

BV Rogisterstr. 19, Fl.Nr. 489/44 Gem. Rieden (BUA 16.04.2012)

BV Rogisterstr. 21, Fl.Nr. 489/54 neu Gem. Rieden (BUA 15.07.2013)

BV Rogisterstr. 21a u. 25, Fl.Nrn 489/5 neu, 489/53 neu (BUA 17.02.2014)

BV Rogisterstr., Fl.Nr. 489/55 neu (aus Fl.Nr. 489/30, Rogisterstr. 23) (BUA 25.08.2014)

BV Rogisterstr. 21a, Fl. Nr. 489/5 neu (BUA 20.10.2014)

Aufgrund der Schaffung eines zusätzlichen Baurechts im nördlichen Bereich des Grundstück Fl. Nr. 489/30 Gem. Rieden (Rogisterstr. 23) war es außerdem erforderlich, den Umweltbericht zu überarbeiten und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen zu suchen, was sich aufgrund von besonderen Eigentumsverhältnissen als nicht ganz einfach herausstellte und entsprechend Zeit beanspruchte.

Inzwischen konnte eine Fläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 1060 Gem. Rieden (weiter nördlich im NSG Seeholz gelegen) nach Abstimmung mit allen Beteiligten sowie der Unteren Naturschutzbehörde gefunden und festgelegt werden.

Im Norden wird der Geltungsbereich um das Zufahrtsgrundstück Fl.Nr. 489/52 Gem. Rieden erweitert, um die Erschließung für die Grundstücke Fl.Nrn. 489/30 und 489/55 zu sichern.

Da sich der BP-Entwurf, der zuletzt in der Fassung vom 09.07./05.11.2007 Gegenstand des Beteiligungsverfahrens war, inzwischen erheblich verändert hat und die damaligen Stellungnahmen teilweise überholt sind, wird vorgeschlagen, die überarbeiteten BP-Unterlagen komplett neu öffentlich auszulegen und das bisherige Abwägungsmaterial, soweit es nicht überholt ist, den neuen zu erwartenden Stellungnahmen beizufügen.

Zum Vergleich werden der alte BP-Entwurf von 2007 und der nun aktuelle BP-Entwurf als Anlage beigefügt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und billigt den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf einschl. Begründung und Umweltbericht. Die aktualisierten Verfahrensunterlagen werden zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Gleichzeitig sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

4. Baumaßnahme Mühlstraße

4.1. Festlegung weiterer Pkw-Parkflächen Mühlstr. 24-29

Um sich von der Situation einen Eindruck machen zu können fand zu diesem TOP vor der Sitzung eine Ortseinsicht statt.

Zu diesem TOP begrüßt Zweiter Bürgermeister Fastl Arch. Immich. Hr. Immich teilt mit, dass es sich bei dem von ihm angefertigten Planentwurf lediglich um einen Vorschlag handelt, in welchen Bereich zusätzliche Parkflächen ausgewiesen werden könnten. In welchen Bereichen und die Anzahl soll vom Bau- und Umweltausschuss festgelegt werden. Aus städtebauplanerischer Sicht wäre es jedoch nach seiner Auffassung wünschenswert so wenig wie möglich und wenn dann, wie bereits schon die vorhandenen Parkflächen, im südlichen Bereich der Mühlstraße auszuweisen. Er gibt zu bedenken, dass bei Ausweisung von Parkflächen im nördlichen Bereich der Charakter der „neuen Mühlstraße“ an dieser exponierten Lage beeinträchtigt würde.

Unter den Eindrücken der Ortseinsicht findet eine kontrovers geführte Diskussion der Bau- und Umweltausschussmitglieder statt.

Teilweise wurde die Auffassung vertreten, dass man ab Höhe der „Ingeborgbrücke“ komplett auf Parkplätze verzichten sollte. Es wurde jedoch auch zu bedenken gegeben, dass insbesondere für die in der Mühlstraße befindlichen Ladengeschäfte Parkplätze zur Verfügung gestellt werden müssen und dies den Geschäftsleuten auch zugesichert wurde.

Grundsätzlich ist man sich einig, dass zwar durch Ausweisung von Parkflächen auf der Nordseite der Mühlstraße auf Grund der Verschwenkung eine Geschwindigkeitsreduzierung des Fahrzeugverkehrs erreicht werden könnte. Letztendlich wird jedoch die Auffassung von Arch. Immich vertreten, dass die Parkflächen auf der Südseite angebracht werden sollten um den Charakter der Straße zu erhalten.

Abschließend teilt Zweiter Bürgermeister Fastl mit, dass es sich für die Zukunft gut vorstellen könnte, dass man die Mühlstraße an den Wochenenden im Sommer (z.B. ab Samstag 14.00 Uhr) für den Fahrzeugverkehr sperrt und zu einer Fußgängerzone umfunktioniert.

Nachdem Zweiter Bürgermeister Fastl die Meinungsbildung der Bau- und Umweltausschussmitglieder zusammengefasst hat schlägt er bezüglich der Parkplatzsituation vor, dass die beiden Parkflächen gegenüber der Eisdiele (Mühlstraße 20) wegen der beengten Situation entfernt werden sollten. Ebenso sollten die beiden Parkflächen auf Höhe des Grundstücks Mühlstraße 31 entfernt werden, da diese unmittelbar vor den Fenstern des Gebäudes platziert sind und dies eine Beeinträchtigung für die Bewohner darstellt. Im Gegenzug sollen dafür vier neue Parkflächen auf der Südseite im Bereich der Gebäude Mühlstraße 24 bis 29 ausgewiesen werden.

In diesem Zusammenhang weist Zweiter Bürgermeister Fastl daraufhin, dass ab morgen die Kommunale Parküberwachung in der Mühlstraße im Einsatz sein wird. Des Weiteren weist er darauf hin, dass bei den gekennzeichneten Motorradstellplätzen, die momentan von den Autofahrern in Anspruch genommen werden, noch eine Beschilderung angebracht wird.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorschlag von Zweitem Bürgermeister Fastl zu und beschließt jeweils die beiden Parkflächen gegenüber der Eisdiele (Mühlstr. 20) sowie vor dem Gebäude Mühlstraße 31 zu entfernen. Im Gegenzug dafür werden im südlichen Bereich, auf Höhe der Gebäude Mühlstr. 24 bis 29, vier neue Parkflächen ausgewiesen.

Abstimmung: Ja 8 Nein 2

4.2. Parkplätze auf Kiesfläche neben ehem. Wasserfall

Die südliche des Untermüllerplatzes gelegene Kiesfläche wurde im Zuge der Baumaßnahme Mühlstraße nicht mit ausgebaut. Demzufolge konnten auf der vorhandenen Kiesfläche keine Stellplatzmarkierungen aufgebracht werden. Wenn die Fläche weiterhin als Parkfläche (für ca. 8 Autos) genutzt werden soll, muss diese durch Verkehrszeichen gekennzeichnet werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Kiesfläche mit dem Zeichen 314 (Parken) mit Zusatzzeichen 1040-32 (mit Parkscheibe 1 Std.) und Zusatzzeichen 1040-31 (zeitliche Beschränkung Mo-Fr. 8-18 h, Sa 8-14 h) zu beschildern.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

4.3. Provisorisches Geländer am Tosbecken (ehem. Ingeborgbrücke)

Zweiter Bürgermeister Fastl stellt dem Bau- und Umweltausschuss zwei Vorschläge von Arch. Immich für das provisorische Geländer am Tosbecken vor.

Bei dem Vorschlag 1 handelt es sich um ein Füllstabgeländer (Stahl verzinkt) und würde ca. 4.500 € kosten und bei dem Vorschlag 2 um ein Absperrgitter aus Metall welches ca. 2.000 € kostet.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss vertritt die Auffassung, dass als Übergangslösung das kostengünstigere Absperrgitter (Vorschlag 2) zum Preis von ca. 2.000 € ausreichend ist und beschließt dieses im Bereich des Tosbeckens aufzustellen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

4.4. Tosbecken bei ehem. Ingeborgbrücke

Anhand von zwei Fotos zeigt Zweiter Bürgermeister Fastl ein Beispiel auf wie evtl. der Uferbereich des Tosbeckens baulich gestaltet werden könnte und durch diese Schwelle eine gewisse Absicherung erreicht werden könnte.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss könnte sich diese Lösung durchaus vorstellen und beauftragt Arch. Immich zu überprüfen, ob diese bauliche Veränderung im Bereich des Tosbeckens möglich ist. Hierfür soll eine Planung sowie eine Kostenschätzung vorgelegt werden.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

4.5. Handläufe bei Treppenabgängen Böschung Mühlstr.

Zweiter Bürgermeister Fastl stellt einen Planentwurf für die einseitigen Handläufe beim Kino (Fischerei 12) sowie beim Anwesen Mühlstraße 21 vor. Optisch sollen diese Handläufe dem bereits vorhandenen Geländer beim Kino angepasst werden.

Gem. Kostenschätzung belaufen sich die Kosten für die beiden Handläufe auf insgesamt 5.060,60 €

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass an den beiden vorgenannten Bereichen einseitige Handläufe gem. der vorgestellten Entwurfsplanung zum Preis von insgesamt ca. 5.060,50 € angebracht werden sollen

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

5. Brunnenstraße, Widerspruch der Anlieger gegen verkehrsberuhigten Bereich

Zu diesem TOP fand vor der Sitzung ebenfalls eine Ortseinsicht statt, zu der auch etliche Anlieger anwesend waren.

Der neu ausgebaute verkehrsberuhigte Bereich umfasst den Bereich in der Mühlstraße, ab der Abzweigung Fischerei bis zur Bahnhofstraße, Höhe Buswendeschleife. Auch die Brunnenstraße wird durch die Beschilderung erfasst. Hiergegen legten einige Anwohner mit Schreiben vom 02.11.2015 Widerspruch (20 Unterzeichner) ein.

Zweiter Bürgermeister Fastl berichtet von der stattgefundenen Ortseinsicht, bei der man zusammen mit den Anliegern versucht hat eine Lösungsmöglichkeit zu finden.

Dem Wunsch der Anlieger, dass für Sie Anliegerparkausweise zur Verfügung gestellt werden, wurde vom Bau- und Umweltausschuss auf Grund der zu befürchtenden Präzedenzfallwirkung abgelehnt.

Bei der Ortseinsicht stellte der Bau- und Umweltausschuss fest, dass auf Grund der beengten Straßenverhältnisse es in der Brunnenstraße problematisch sein dürfte geeignete Flächen zu finden wo man Parkflächen markieren könnte und die erforderliche Restbreite der Fahrbahn von mindestens 3 m erhalten bleibt. Des Weiteren sollte auch berücksichtigt werden, dass eine Beeinträchtigung für Feuerwehr, Rettungswagen und Versorgungsfahrzeuge entstehen könnte.

Beschluss:

Auf Grund der gewonnenen Eindrücke bei der Ortseinsicht wird dem Widerspruch abgeholfen. Der verkehrsberuhigte Bereich wird in der Brunnenstraße wieder aufgehoben. Die Einmündungen zur Mühlstraße und zur Bahnhofstraße müssen jeweils mit Zeichen 325.12-40 (Beginn/Ende verkehrsberuhigter Bereich) beschildert werden. Darüber hinaus müssen die bereits abgebauten Haltverbote wieder errichtet werden. Hier soll jedoch von der Verwaltung nochmals überprüft werden, ob die vormaligen Standorte aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht geeignet sind oder evtl. Umversetzungen vorgenommen werden müssen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

6. Vollzug der Straßenverkehrsordnung; Verbesserung der Parksituation in der Vogelherdstraße

Auch zu diesem TOP nahm der Bau- und Umweltausschuss die Örtlichkeit vor der Sitzung in Augenschein.

Bei der Ortseinsicht vertrat der Bau- und Umweltausschuss zunächst die Auffassung, dass die vorhandene Beschilderung grundsätzlich ausreichend ist. Auf Vorschlag von Zweiten Bürger-

meister Fastl und in Abstimmung mit dem ebenfalls bei der Ortseinsicht anwesenden Eigentümer der Tankstelle kam man dann jedoch zu dem Ergebnis, dass auf Höhe des 30 km/h Schilds noch ein zusätzliches Halteverbotsschild aufgestellt werden soll, damit der Einmündungsbe- reich freigehalten wird und eine Ausweichfläche vorgehalten bleibt.

Der Tankstelleninhaber teilt mit, dass in diesem Bereich der Vogelherdstraße die Autos nach seinen Beobachtungen teilweise sehr schnell fahren. Er fragt an, ob es möglich wäre hier über einen gewissen Zeitraum das gemeindliche Tempomessgerät aufzustellen.

Zweiter Bürgermeister Fastl beauftragt die bei der Ortseinsicht anwesende Frau Schmid (Ord- nungsamt) dies zu veranlassen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt auf Höhe des vorhandenen 30 km/h Schilds ein zusätzliches Halteverbotsschild aufzustellen. Im Übrigen wird die bereits vorhandene Beschilder- ung für ausreichend erachtet.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

7. Bekanntgaben und Anfragen

keine

Ende der Sitzung: 21:30 Uhr

Peter Fastl
Zweiter Bürgermeister

Stefan Oefele
Schriftführung