

Niederschrift
über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Montag, den 13.04.2015, 19.30 Uhr,
im Rathaus, Sitzungssaal

Dießen, den 16.04.2015
schä

Zahl der Bau- und Umweltausschussmitglieder: 9

Anwesend: Erster Bürgermeister Kirsch
Zweiter Bürgermeister Fastl (ab 20.25 Uhr)
Gdr. Bippus
Gdr. Hackl (bis 20.25 Uhr i. Vertr. von H. Fastl)
Gdr. Hauser
Gdr. Hofmann
Gdr. Kubat F.
Gdr. Maginot
Gdr. Schöpflin
Gdr. Vetterl. A.
Gdr. Vetterl. J.

Entschuldigt fehlen: -/-

Außerdem sind erschienen: Gdr.in Bagusat, Gdr.in Baur, Gdr. Hackl, Gdr.in Plesch, Gdr.in von Liel, Gdr.in Sander, Gdr. Zirch; Arch. Krapf zu TOP 2a) und H. Wohlfahrt/IB GFM zu TOP 2b) sowie Fr. Landschaftsarch.in Vogl und H. Kratzer/AREFA Hausverwaltung im nicht-öffentlichen Teil zu TOP 1a).

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses wurden am 07.04.2013 ordnungsgemäß zur Sitzung geladen. Die Sitzung ist im ersten Teil öffentlich. Der Bau- und Umweltausschuss ist mit der Tagesordnung einverstanden.

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

Folgende Tagesordnungspunkte kommen zur Beratung:

1. Anträge auf Vorbescheid
 - a) Neubau eines Doppelhauses mit Garage, Hübschenrieder Str. 29, Fl. Nr. 589/10 Gem. Rieden
 - b) Errichtung von 6 Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen, Kunissastr. 7, Fl. Nr. 1589, 1544/2 Gem. Dießen
 - c) Markt Dießen, Neubau einer Gerätehalle für den Bauhof, Gruberberg 3, Fl. Nr. 606/1 Gem. Dettenhofen
 - d) Wiederaufbau einer Maschinenhalle, Pitzeshofen 18, Fl. Nr. 759/4 Gem. Dettenhofen – Wiedervorlage durch das Landratsamt
 - e) Nutzungsänderung: Ausbau Scheune in Hofcafé mit Fremdenzimmer, Triebhof 1, Fl. Nr. 70 Gem. Rieden
2. Auftragsvergaben
 - a) Bahnhof Dießen BA II; Festlegung Fußbodenbelag (Mehrzweckraum u. Café-Bistro)
 - b) Ausbau Malerweg; Genehmigung von Nachträgen

3. Bauanträge
 - a) Nutzungsänderung Rückgebäude, Mühlstr. 12, Fl. Nr. 240 Gem. Dießen
 - b) Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Garagen, Baderfeld 12, Fl. Nr. 194 Gem. St. Georgen
 - c) Erweiterung der bestehenden Autowaschanlage, Weilheimer Str. 27, Fl. Nr. 642/6 Gem. Dießen
 - d) Neubau eines Einfamilienhauses mit Appartement, Wengen 16d, Fl. Nr.971/1 Gem. St. Georgen
 - e) Umnutzung best. Wohnhaus zu 3 Wohneinheiten und Neubau einer Garage, Rotter Str. 34, Fl. Nr. 311/3 Gem. St. Georgen
 - f) Markt Dießen, Errichtung einer Halle für Wechsellader der Feuerwehr, Fritz-Winter-Str. 4, Fl. Nr. 1689 Gem. Dießen
 - g) Nutzungsänderung – Einbau eines Lagers/Küchenvorbereitung in best. Atrium, Seeweg-Süd 80, Fl. Nr. 877/18 Gem. Rieden
 - h) Errichtung eines Holzschuppens – Tektur Wandhöhe und Dachform, Georg-Gröbl-Str. 6, Fl. Nr. 987/43 Gem. Rieden
 - i) Neubau eines Doppelhauses, Achbergerstr. 9a, Fl. Nr. 5/1 Gem. Dettenschwang
 - j) Sanierung, Umbau und Nutzungsänderung: ehem. Rinderstall zu 1 Wohneinheit und 2 Ferienwohnungen, Romenthal 1, Fl. Nr. 973 Gem. Rieden
 - k) Neubau eines Lauf- und Bewegungsstalles für Rinder und Pferde, Seehof, Fl. Nr. 1148 Gem. St. Georgen
 - l) energetische Sanierung, Umbau u. Erweiterung des best. Zweifamilienhauses – Tektur, Pitzenberg 3, Fl. Nr. 271/2 Gem. Dettenschwang
 - m) Umbau und Sanierung des Einfamilienhauses mit Garage - Tektur, Kapellenweg 1, Fl. Nr. 169/3 Gem. Dießen
 - n) Neubau eines Werkgebäudes mit Betriebsleiterwohnung, Georg-Gröbl-Str. 4, Fl. Nr. 987/44 Gem. Rieden
 - o) Erweiterung des Seniorenpflegeheimes –Tektur, Malerweg 19, Fl. Nr. 489/21 Gem. Rieden
 - p) Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage, Am Kleinfeld 4, Fl. Nr. 57/2 Gem. Dettenschwang
4. Antrag auf Isolierte Befreiung, Errichtung eines Flechtzaunes und einer Trockenmauer, Moosstr. 24, Fl. Nr. 398 Gem. Dießen
5. 5. Änderung des Bebauungsplans Dießen I a – Dießen-Nord für das Grundstück Fl. Nr. 1591 Gem. Dießen (Lachener Str. 4); Verlängerung der Veränderungssperre
6. 3. Änderung des Bebauungsplans Dießen I e – Landsberger Straße für das Grundstück Fl. Nr. 1689 Gem. Dießen (Bauhof/Wertstoffhof Fritz-Winter-Str. 4); Änderungsbeschluss
7. 1. Änderung des Bebauungsplans Dießen V I – Curry Park Stichstraße für die Grundstücke Fl. Nrn. 737/4 und 604/6 Gem. Rieden (Curry Park 17a/b); Behandlung der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss
8. Bekanntgaben und Anfragen
 - a) Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

(Nichtöffentliche Sitzung)

...

Es werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Anträge auf Bauvorbescheid

a) Neubau eines Doppelhauses mit Garage, Hübschenrieder Str. 29, Fl. Nr. 589/10 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Robert Lotter, Dießen, vom 25.03.2015, eingegangen am 30.03.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

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

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

Abstimmung: **10:0**

b) Errichtung von 6 Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen, Kunissastr. 7, Fl. Nr. 1589, 1544/2 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen der Layer Haus AG, Schwabmünchen, vom 27.03.2015, eingegangen am 30.03.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB, erklärt

Bei einer späteren Bauantragstellung ist ein detailliertes Geländeaufmaß vorzulegen. Die entsprechenden Sichtfelder (Einmündung Staatsstraße) sind in der Planung ebenfalls darzustellen.

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: **9:1**

c) Markt Dießen, Neubau einer Gerätehalle für den Bauhof, Gruberberg 3, Fl. Nr. 606/1 Gem. Dettenhofen

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Bautechnikers Gustav Arnold, Markt Dießen, vom 02.04.2015, eingegangen am 07.04.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **10:0**

d) Wiederaufbau einer Maschinenhalle, Pitzeshofen 18, Fl. Nr. 759/4 Gem. Dettenhofen – Wiedervorlage durch das Landratsamt

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen der Holzbau Fichtl GmbH, Hechenwang, vom 21.12.2014, eingegangen am 19.03.2015 (Wiedervorlage durch das LRA), wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **10:0**

e) Nutzungsänderung: Ausbau Scheune in Hofcafé mit Fremdenzimmer, Triebhof 1, Fl. Nr. 70 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Robert Lotter, Dießen, vom 18.03.2015, eingegangen am 24.03.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden und der Baugenehmigungsbehörde erklärt.

Abstimmung: **10:0**

Im Einverständnis mit den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses werden die ursprünglichen Tagesordnungspunkte 7b (Bahnhof Dießen) und 7a (Malerweg) zu denen H. Arch. Krapf bzw. H. Wohlfahrt vom Ing.büro GFM erschienen sind, vorgezogen.

2. Auftragsvergaben

a) Bahnhof Dießen BA II; Festlegung Fußbodenbelag (Mehrzweckraum u. Café-Bistro)

Arch. Krapf erläutert, dass eine Entscheidung über die Art des Fußbodens aufgrund der Höhe des Bodenaufbaus getroffen werden muss. Im Bereich von Touristinfo und Post wurden Fliesen verlegt. Dies würde er jedoch für das Bistro und den Mehrzweckraum nicht empfehlen. Er empfiehlt entweder ein Gummilaminat oder Parkett. Die Kosten für das Laminat werden ca. 2-3.000 Euro niedriger eingeschätzt.

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich mehrheitlich für ein Parkett, Eiche, 22 mm, Hirnholz, geölt aus.

Abstimmung: **8:2**

Darüber hinaus berichtet Arch. Krapf über ein Problem im ehem. Gleisstellbereich. Hier gibt es einen Keller mit Falltür. Dieser Keller wird je nach Grundwasserstand überschwemmt (ca. 20 cm), so dass es hier permanent feucht ist. Er empfiehlt als Abhilfe eine Gefälleestrich mit Pumpensumpf, Hebepumpe zum Abpumpen und eine mechanische Belüftung. Die Kosten hierfür belaufen sich voraussichtlich auf ca. 3-4.000 Euro.

Der Bau- und Umweltausschuss sieht die Notwendigkeit der Maßnahme und stimmt dem Vorschlag zu.

Abstimmung: **10:0**

Zum Schluss gibt Arch. Krapf bekannt, dass die Luftmessungen ohne Befund waren. Die Räumlichkeiten (Touristinfo und Post) können somit ohne gesundheitliche Bedenken genutzt werden.

b) Ausbau Malerweg; Genehmigung von Nachträgen

Bei der Bauausführung sind gegenüber dem Bauvertrag zusätzliche Leistungen gemäß der Aufstellung des Ing.büros GFM vom 26.02.2015 angefallen.

Zusätzliche Leistungen:

- Sickerpackung im Straßenbereich liefern und einbauen.
- Erdaushub innerhalb der Baustelle verfahren.
- Überflurhydrant liefern und einbauen.
- nicht bekannte Regenwasserableitung versetzen.
- Kabel freilegen und umverlegen.
- Zusätzliche Zufahrten herstellen.
- Erschwernisse wegen bestehender Bauwerke.

Gesamtkosten aller Nachträge 39.077,36€ brutto = 9,23 % der Auftragssumme.

Die Fa. Strommer hat für die zusätzlichen Leistungen ein 1. Nachtragsangebot vorgelegt. Das Ing.büro GFM hat die Angebotspreise auf der Grundlage des Hauptangebotes und durch Einsichtnahme der erforderlichen Kalkulationsunterlagen geprüft. Über das Prüfergebnis wurde eine Einigkeit erzielt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt das 1. Nachtragsangebot der Fa. Strommer über 39.077,36 €. Die überplanmäßigen Ausgaben werden genehmigt.

Abstimmung: **10:0**

3. Bauanträge

a) Nutzungsänderung Rückgebäude, Mühlstr. 12, Fl. Nr. 240 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Antragstellers vom 23.02.2015, eingegangen am 24.02.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **10:0**

Zweiter Bürgermeister Fastl erscheint. Gdr. Hackl verlässt daraufhin den Ratstisch und wechselt in den Zuhörerbereich.

b) Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Garagen, Baderfeld 12, Fl. Nr. 194 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Die Entscheidung über den Bauantrag nach den Plänen des Arch. Anton Leinauer, Detten-schwang, vom 20.03.2015, eingegangen am 30.03.2015, wird zur Durchführung einer Ortseinsicht in der nächsten Sitzung am 11.05.2015, voraussichtlich um 19.00 Uhr, zurück-gestellt.

Abstimmung: **6:4****c) Erweiterung der bestehenden Autowaschanlage, Weilheimer Str. 27, Fl. Nr. 642/6 Gem. Dießen**Hinweis:

Gem. Bayernviewer-Denkmal verläuft durch das antragsgegenständliche Grundstück ein Teilstück einer Straße der römischen Kaiserzeit (D-1-8032-0099).

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Robert Lotter, Dießen, vom 20.03.2015, eingegangen am 25.03.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

Abstimmung: **10:0****d) Neubau eines Einfamilienhauses mit Appartement, Wengen 16d, Fl. Nr.971/1 Gem. St. Georgen**Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Stefan Johannes Rattenhuber, Dießen, vom März 2015, eingegangen am 30.03.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

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

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

Abstimmung: **9:1****e) Umnutzung best. Wohnhaus zu 3 Wohneinheiten und Neubau einer Garage, Rotter Str. 34, Fl. Nr. 311/3 Gem. St. Georgen**Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Bauunternehmen GmbH Hubert Schmid, Marktoberdorf, vom 01.03.2015, eingegangen am 16.03.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

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

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

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

Abstimmung: **10:0**

f) Markt Dießen, Errichtung einer Halle für Wechsellader der Feuerwehr, Fritz-Winter-Str. 4, Fl. Nr. 1689 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Bautechnikers Gustav Arnold, Markt Dießen, vom 03.03.2015, eingegangen am 07.04.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB (einschl. evtl. erforderlicher Befreiungen vom derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan) erklärt.

Abstimmung: **10:0**

g) Nutzungsänderung – Einbau eines Lagers/Küchenvorbereitung in best. Atrium, Seeweg-Süd 80, Fl. Nr. 877/18 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing (FH) Josef Rehm, Penzing, vom 24.02.2015, eingegangen am 12.03.2015 (vorgelegt durch LRA), wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

Abstimmung: **10:0**

h) Errichtung eines Holzschuppens – Tektur Wandhöhe und Dachform, Georg-Gröbl-Str. 6, Fl. Nr. 987/43 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Josef Pföderl, Dießen, vom 26.03.2015, eingegangen am 26.03.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:10**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

i) Neubau eines Doppelhauses, Achbergerstr. 9a, Fl. Nr. 5/1 Gem. Dettenschwang

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Robert Lotter, Dießen, vom 26.03.2015, eingegangen am 30.03.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

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

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

Abstimmung: 10:0

j) Sanierung, Umbau und Nutzungsänderung: ehem. Rinderstall zu 1 Wohneinheit und 2 Ferienwohnungen, Romenthal 1, Fl. Nr. 973 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Reinhard Mack, Utting, vom 10.03.2015, eingegangen am 30.03.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

Abstimmung: 10:0

k) Neubau eines Lauf- und Bewegungsstalles für Rinder und Pferde, Seehof, Fl. Nr. 1148 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Die Entscheidung über den Bauantrag nach den Plänen des Arch. Stefan Johannes Rattenhuber, Dießen, vom März 2015, eingegangen am 30.03.2015, wird zur Einholung einer Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde bis zur nächsten Sitzung am 11.05.2015 zurückgestellt.

Abstimmung: 10:0

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

Beschluss:

Zu dem Bauantrag/Tektur nach den Plänen Planbau GmbH, Dettenschwang, vom 28.01.2015, eingegangen am 04.03.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung 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: 10:0

m) Umbau und Sanierung des Einfamilienhauses mit Garage - Tektur, Kapellenweg 1, Fl. Nr. 169/3 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag/Tektur nach den Plänen des Dipl.-Ing. Michael Ficker, Friesenried, vom 30.03.2015, eingegangen am 31.03.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: 10:0

n) Neubau eines Werkgebäudes mit Betriebsleiterwohnung, Georg-Gröbl-Str. 4, Fl. Nr. 987/44 Gem. RiedenBeschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl. Bauing. Richard Schweiger, Dießen, vom 16.03.2015, eingegangen am 09.04.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB mit folgenden Maßgaben erklärt:

Die Geländeänderungen sind in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde auf ein notwendiges Minimum zu beschränken und negative Auswirkungen auf die angrenzenden Nachbarflächen zu vermeiden. Unter diesen Voraussetzungen wird der Abweichung hinsichtlich der Festlegung der OK EG-RFB zugestimmt und eine Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen befürwortet.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber dürfen nur dann errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen werden kann, dass auf den jeweiligen Nachbargrundstücken innerhalb der Gewerbegebiete an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten bzw., falls das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen, die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Pkt. 6.1.b der TA Lärm (65 dB(A)/tags und 50 dB(A)/nachts) eingehalten werden.

Die Nachweise der Regenwasserbehandlung (DWA-Merkblatt M153) sowie der Versickerung (DWA-Arbeitsblatt A 138) sind nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Da in der Regel eine Versickerung nicht möglich ist, so ist eine Rückhaltung auf dem Grundstück zu betreiben. Von den Parzellen darf dann

je 800 qm Grundstücksfläche eine Wassermenge von 4,4 l/s

je 1000 qm Grundstücksfläche eine Wassermenge von 5,5 l/s

je 1500 qm Grundstücksfläche eine Wassermenge von 8,25 l/s

je 2000 qm Grundstücksfläche eine Wassermenge von 11,0 l/s

in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Wird das Niederschlagswasser von stark verschmutzten Flächen gem. Tabelle 3, DWA-M 153, eingeleitet, so ist eine entsprechende Regenwasserbehandlung vorzusehen (Einhaltung des Emissionswertes $E=18$ Punkte). Der Nachweis der Rückhaltung ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DWA-Arbeitsblatt A 117) zu führen. Die Nachweise sind mit dem Bauantrag vorzulegen.

Die Entwässerungspläne sind entsprechend zu ergänzen und den Ammerseewerken gkU, Eching, in dreifacher Ausfertigung vorzulegen.

Abstimmung: **10:0**

o) Erweiterung des Seniorenpflegeheimes –Tektur, Malerweg 19, Fl. Nr. 489/21 Gem. RiedenBeschluss:

Zu dem Bauantrag/Tektur nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Robert Lotter, Dießen, vom 09.02.2015, eingegangen am 30.03.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **10:0**

p) Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage, Am Kleinfeld 4, Fl. Nr. 57/2 Gem. DettenschwangHinweis:

Das nordöstlich gelegene Gebäude Schmiedstr. 12 ist lt. Bayernviewer-Denkmal in die Denkmalliste eingetragen.

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch.in. Anita Streit, Rott, vom 02.03.2015, eingegangen am 25.03.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erklärt.

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

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

Abstimmung: **10:0**

4. Antrag auf Isolierte Befreiung, Errichtung eines Flechtzaunes und einer Trockenmauer, Moosstr. 24, Fl. Nr. 398 Gem. Dießen

Die Behandlung des Antrags wird in Abstimmung mit der Eigentümergemeinschaft zurückgestellt.

5. 5. Änderung des Bebauungsplans Dießen I a – Dießen-Nord für das Grundstück Fl. Nr. 1591 Gem. Dießen (Lachener Str. 4); Verlängerung der Veränderungssperre

Der Marktgemeinderat hat am 22.04.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Dießen I a – Dießen-Nord für das Grundstück Fl. Nr. 1591 östl. Teilfläche hinsichtlich der Aufnahme von Regelungen für Werbeanlagen zu ändern.

An 06.05.2013 hat der Bau- und Umweltausschuss den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen, um die Planungsziele zu sichern. Wesentliches Planungsziel dieser Bebauungsplanänderung ist, Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Anzahl, Größe, Beleuchtung sowie des Standorts bzw. der Höhenlage zu reglementieren und zu ordnen. Die Veränderungssperre trat mit der Bekanntmachung am 07.05.2013 in Kraft und gilt zunächst zwei Jahre. Diese Frist endet mit Ablauf des 06.05.2015.

Für die östl. Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1591 Gem. Dießen wurde die 3. Änderung des BP Dießen I a – Dießen-Nord durchgeführt, um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Büro- und Geschäftshaus zu schaffen. Im Rahmen der Nutzung des inzwischen errichteten Gebäudes wurden nach und nach Werbeanlagen beantragt, die überhand nehmen und einer Regulierung bedürfen. Der Bebauungsplan (BP) sieht derzeit keine Regelung zu Werbeanlagen vor, somit sind diese grundsätzlich nicht ausgeschlossen, es sei denn sie würden außerhalb der Baugrenze liegen.

Mit Bauantrag vom 12.03.2013 (behandelt um Bau- und Umweltausschuss am 06.05.2013) wurden zwei weitere Werbeanlagen für den im EG befindlichen Drogeriemarkt beantragt, u. a. war geplant, an exponierter Stelle des Gebäudes (am höchsten Punkt der Südfassade) ein selbstleuchtendes Emblem mit 2 m Durchmesser anzubringen. Dies erscheint im Hinblick auf die Architektur des Gebäudes und das Ortsbild als grob verunstaltend. Ein weiteres „Nasenschild“ mit 80 cm Durchmesser soll an der Ostfassade auf Höhe des 1. OG angebracht werden. Der Antrag liegt noch immer beim Landratsamt. Über den aktuellen Verfahrensstand ist nichts bekannt.

Bereits über dem Eingang des Marktes befindet sich ein großer Schriftzug. Darüber hinaus gibt es auf der Ostseite des Gebäudes ein Werbepylon (in bunter Beleuchtung), auf dem sämtliche Nutzer/Firmen zusammengefasst sind.

Das Büro- und Geschäftsgebäude wurde bewusst als städtebaulicher Akzent unmittelbar an der Hauptdurchgangsstraße im Übergangsbereich von teils gewerblichen Nutzungen zu reiner Wohnbebauung zugelassen. Eine weitere Häufung und Konzentration von Werbeanlagen auf diesem Grundstück wird als gestalterisch unverträglich angesehen.

Da sich an den grundsätzlichen Voraussetzungen zum Erlass der Veränderungssperre bis heute nichts geändert hat, sind die Planungsziele weiterhin zu sichern. Die Veränderungssperre soll daher gem. § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert werden.

Beschluss:

1. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt, aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 23 GO (in der jew. heute gültigen Fassung) die Verlängerung der am 07.05.2013 in Kraft getretenen Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Dießen I a – Dießen-Nord als Satzung mit folgendem Inhalt zu erlassen:

**Satzung
über die Verlängerung der Veränderungssperre
für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Dießen I a – Dießen-Nord
für das Grundstück Fl. Nr. 1591 östl. Teilfl. Gem. Dießen (Lachener Str. 4)**

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils heute gültigen Fassung erlässt der Markt Dießen am Ammersee folgende Satzung:

**§ 1
Gegenstand der Satzung**

Die am 07.05.2013 in Kraft getretene Veränderungssperre für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Dießen I a - Dießen-Nord für das Grundstück Fl. Nr. 1591 östl. Teilfläche Gem. Dießen (Geltungsbereich siehe Lageplankopie) wird um ein Jahr verlängert.

**§ 2
Inkrafttreten; Außerkrafttreten**

Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit die 5. Änderung des Bebauungsplans Dießen I a – Dießen-Nord für das Grundstück Fl. Nr. 1591 östl. Teilfläche Gem. Dießen in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf eines Jahres (§ 17 Abs. 1 BauGB).

Die Möglichkeit der nochmaligen Verlängerung ihrer Geltungsdauer nach § 17 Abs. 2 BauGB bleibt unberührt.

2. Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre ist unverzüglich ortsüblich bekannt zu machen und somit in Kraft zu setzen.

Abstimmung: **10:0**

6. **3. Änderung des Bebauungsplans Dießen I e – Landsberger Straße für das Grundstück Fl. Nr. 1689 Gem. Dießen (Bauhof/Wertstoffhof Fritz-Winter-Str. 4); Änderungsbeschluss**

Das Grundstück Fl. Nr. 1687 Gem. Dießen (5.191 qm) liegt größtenteils im Geltungsbereich des rechtsverbindl. Bebauungsplans (BP) Dießen I e – Landsberger Straße. Als Art der baulichen Nutzung sieht der aktuelle Flächennutzungsplanentwurf Gemeinbedarfsfläche vor. Auf diesem gemeindlichen Grundstück befinden sich u. a. der gemeindliche Bauhof sowie eine Wertstoffsammelstelle. Die südliche ca. 787 qm große Teilfläche liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Hier stehen 5 Garagen, die dem BRK dienen. Für die Feuerwehr Dießen soll im Zuge eines gesamten Wechselladerkonzeptes des Landkreises Landsberg darüber hinaus eine Halle zur Unterbringung von Abrollcontainern aufgestellt werden (siehe Bauantrag Markt Dießen TOP 2f). Die Halle ist geplant mit 15 x 20 m = 300 qm, 5,21 m WH (ab Gelände bis Dachhaut), 7,22 m FH (ab Gelände), 15° SD. Aus Platzgründen und um die erforderlichen Verkehrswege im Bauhof einschl. Wertstoffsammelstelle weiterhin gewährleisten zu können, soll die Halle so weit wie möglich in das Südosteck des Grundstücks gestellt werden. Somit liegt das Gebäude zum Teil im unbeplanten Innenbereich und zum Teil im Geltungsbereich des BP.

Nach Rücksprache mit dem LRA/Untere Bauaufsichtsbehörde kann die Erteilung einer Baugenehmigung im Wege der Befreiung von den BP-Festsetzungen nicht in Aussicht gestellt werden. Der BP ist entsprechend zu ändern.

Der Geltungsbereich des BP soll dahingehend erweitert werden, dass künftig das gesamte Grundstück Fl. Nr. 1687 Gem. Dießen umfasst wird. Die Baugrenzen werden auf der neu einzubeziehenden Fläche entsprechend fortgeführt und angepasst mit 3 m Abstand parallel zu den südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen. An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 3 - 6,5 m (von Süd nach Nord). Die übrigen bisherigen Festsetzungen (wie max. E+1, max. 6 m Wandhöhe, Dachform – 15-20° SD od. Flachdach, max. 0,4 GRZ) werden beibehalten. Sowohl die bestehenden BRK-Garagen als auch die geplante Feuerwehrrhalle wären somit künftig BP-konform.

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt, den Bebauungsplan Dießen I e – Landsberger Straße für das Gemeindegrundstück Fl. Nr. 1687 Gem. Dießen (Fritz-Winter-Str. 4) zu ändern (3. Änderung des Bebauungsplans).

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

Abstimmung: **10:0**

7. 1. Änderung des Bebauungsplans Dießen V I – Curry Park Stichstraße für die Grundstücke Fl. Nrn. 737/4 und 604/6 Gem. Rieden (Curry Park 17a/b); Behandlung der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

7.1 Änderungsbeschluss am 15.07.2013. Die Bebauungsplanänderung wird im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

- 7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2015 bis einschl. 12.03.2015. Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.01.2015 unter Beifügung der Bebauungsplanunterlagen am Verfahren beteiligt.
- 7.2.1 Seitens der Öffentlichkeit wurden keinerlei Stellungnahmen vorgetragen.
- 7.2.2 Von den insgesamt 15 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.
- 7.2.3 Die Untere Immissionsschutzbehörde und die Untere Naturschutzbehörde beim LRA Landsberg sowie die Regierung v. Obb./Höhere Landesplanungsbehörde haben mitgeteilt, dass sie keine Einwände haben.
- 7.2.4 Folgende Behörden haben Stellungnahmen vorgelegt (diese werden nur stichwortartig bzw. zusammengefasst wiedergegeben):

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

7.2.4.1.1 Bodendenkmalpflege

Unmittelbare Nähe zum Bodendenkmal D-1-8032-0004 Teilstück einer Straße der römischen Kaiserzeit lässt vermuten, dass mehrere archäologisch relevante Zeugnisse unmittelbar unter der Oberfläche vorzufinden sind. Somit für Bodeneingriffe jeder Art in Fl. Nrn. 737/3, 737/4 und 604/6 Gem. Rieden denkmalschutzrechtl. Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig (Erlaubnisverfahren über LRA Landsberg, Untere Denkmalschutzbehörde).

Hinweis, dass erforderliche Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler größeren Umfang einnehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen.

Es wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 2, 9 **10**, 11, 15 und 20 BauGB vorzunehmen.

7.2.4.1.2 Baudenkmalpflege

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht berührt.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Eigentümer der aufgeführten Grundstücke haben einen Abdruck der Stellungnahme zur Kenntnis und Berücksichtigung erhalten (auch die Eigentümer von Fl. Nr. 737/3, deren Grundstück nicht im Geltungsbereich der vorliegenden BP-Änderung liegt).

Der BP-Entwurf enthält bereits einen Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG beim Zutagekommen von Bodendenkmälern. Sollten bei der Umsetzung des Bebauungsplans durch konkrete Bauvorhaben tatsächlich Bodenfunde in Erscheinung treten, sind diese schon von Gesetzes wegen meldepflichtig.

Des Weiteren werden die BP-Hinweise dahingehend ergänzt, dass im Plangebiet Bodeneingriffe aller Art gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG einer denkmalschutzrechtl. Erlaubnis bedürfen, die in einem eigenständigen Verfahren beim Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Denkmalschutzbehörde, zu beantragen ist. Erlaubnispflichtig sind Bodeneingriffe nur, wenn man weiß, konkret vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich auf dem Grundstück Bodendenkmäler befinden. Die Erlaubnis muss der Grundstückseigentümer bzw. derjenige beantragen, der einen Bodeneingriff vornimmt.

Lt. Kommentierung zum Bayer. Denkmalschutzgesetz (Eberl/Martin/Greipl, Bayer. Denkmalschutzgesetz, 6. Auflage, Art. 7 Rd.Nr. 8) trifft die Kostentragung für Ermittlungsarbeiten nicht denjenigen, der noch nicht unmittelbar in ein Bodendenkmal eingreift, z. B. die planende Gemeinde, sondern denjenigen, der den Bodeneingriff tatsächlich durchführt.

Eine Festsetzung dieser denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis- und Meldepflichten ist im BP rechtlich nicht möglich.

Die Anregung, dringend „aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen“ nach den genannten Regelungen des § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen, ist sehr vage und unbestimmt. In Anbetracht der engen Vorgaben des § 9 BauGB ist nicht nachvollziehbar, welche weitergehenden BP-Festsetzungen zum Schutz der evtl. vorhandenen Bodendenkmäler getroffen werden sollten. Die BP-Festsetzungen müssen letztlich städtebaulich begründet sein und es müssen konkrete, eindeutig bestimmbare Flächen benannt werden.

Der BP-Entwurf enthält u. a. bereits Festsetzungen gem.

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Bauweise, überbaubare Fläche) in Form von Bauräumen für die beiden geplanten Wohngebäude sowie Garagen/Stellplätze. Die künftige Bebauung ist somit nur innerhalb dieser Baufenster zulässig. Darüber hinaus sind allenfalls Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO (z. B. Gartenhäuschen) denkbar.
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf Fl. Nr. 604/6. Diese Fläche ist somit nicht überbaubar.
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (öffentl. u. private Grünflächen) in Form einer privaten Grünfläche im östlichen Bereich von Fl. Nr. 737/4 entlang des Reithengrabens. Diese Fläche ist grundsätzlich nicht bebaubar.
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft): die vorgenannte private Grünfläche ist gleichzeitig mit einer T-Linie umgrenzt und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: „Reithengraben mit Uferbereichen“ festgesetzt. Diese Fläche ist grundsätzlich nicht bebaubar.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB kann „der besondere Nutzungszweck von Flächen“ festgesetzt werden. Voraussetzung ist zunächst das Vorliegen eines besonderen Nutzungszwecks sowie entsprechender spezieller städtebaulicher Gründe. Die Festsetzung erfordert auch eine eindeutig bestimmbare Fläche. Lt. Kommentierung erscheint diese Rechtsgrundlage für die Zwecke des Denkmalschutzes im vorliegenden Fall nicht geeignet. Leider wird die Anregung des Bayer. LfD zu wenig konkretisiert und auch keine konkrete Fläche bezeichnet, die für eine derartige Festsetzung in Frage käme.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB können „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung“ festgesetzt werden. Lt. Kommentierung handelt es sich bei einer Festsetzung nach Nr. 10 um eine andere Festsetzungen oder gesetzl. Regelungen überlagernde oder ergänzende Festsetzung. Wenn schon aufgrund anderer Rechtsvorschriften, z. B. Denkmalschutz, Landschafts-, Naturschutz, Regelungen getroffen werden, die Freihaltungen von Bebauung vorsehen, kommt anstelle einer Festsetzung nach Nr. 10 die nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB in Betracht.

Leider fehlen auch für diese Festsetzung von der Bodendenkmalpflege konkret benannte Flächen. Da nur diese konkreten Flächen festgesetzt werden könnten.

Die Festsetzung des "Archivs des Bodens" wäre für das Plangebiet nur dann angezeigt, wenn dort eine konkrete Kenntnis schützenswerter Bodendenkmäler vorhanden wäre. Dies ist offensichtlich auch nach den Kenntnissen der zuständigen Fachbehörde nicht der Fall.

Weitere Festsetzungen werden daher nicht getroffen. Die Ergänzung der BP-Hinweise erfordert kein erneutes Beteiligungsverfahren.

7.2.4.2 Dt. Telekom Technik GmbH, Schreiben v. 10.02.2015

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. 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 Entwidmung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Die Hinweise sind vor allem bei der Umsetzung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Der Bauherrschaft wurde daher eine Kopie der Stellungnahme der Dt. Telekom zur Kenntnis und Berücksichtigung zugesandt. Darüber hinaus ist keine Änderung der Verfahrensunterlagen veranlasst.

7.2.4.3 LRA Landsberg/Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde, Schreiben v. 09.02.2015

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 wurde der Bauherrschaft zur Kenntnis und Berücksichtigung zugesandt. Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht erforderlich.

7.2.4.4 Regierung v. Obb./Brandschutz, Schreiben v. 09.02.2015

- Hydrantennetz nach den einschlägigen Regelwerken auszubauen; ggfs. Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln; Hydrantenplan vom Kreisbrandrat gegenzeichnen.
- öffentliche Verkehrsflächen so anzulegen, dass hinsichtl. Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien etc. mit Feuerwehrfahrzeugen jederzeit und ungehindert befahrbar; Tragfähigkeit für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t); Verweis auf DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken".
- Gebäude müssen ganz oder mit Teilen in max. 50 m Abstand von öfftl. Verkehrsfläche erreichbar sein.
- Bei Sackgassen auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbarer Wendehammer. Wendeplatzdurchmesser mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit Drehleiter mind. 21 m; ggfs. Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.
- bei Aufenthaltsräumen in oberen Geschossen zwei unabhängige Rettungswege zu gewährleisten; bei Aufenthaltsräumen in DG müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.
- Verweis auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung 2012/2013" der Obersten Baubehörde, insbesondere Abschnitt II 3 Nr. 32 - Brandschutz.

Beschluss:

Der Brandschutz weist auf die üblichen allgemeinen, vor allem bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu berücksichtigenden Vorgaben hin. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) kann seitens der Gemeinde sichergestellt werden. Die Erschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt über den Privatweg, Fl. Nr. 604/6 Gem. Rieden. Die Grundstückseigentümer haben einen Abdruck der Stellungnahme zur Kenntnis und Berücksichtigung erhalten.

Am 20.03.2015 hat zusammen mit dem Kreisbrandmeister für vorbeugenden Brandschutz sowie einem Vertreter der FFW Dießen eine gemeinsame Ortseinsicht stattgefunden. Aus der Sicht der Feuerwehr sind auf dem Grundstück keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich. Es bestehen keine Bedenken gegen die geplante Bebauung. Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist daher nicht veranlasst.

7.2.4.5 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 08.08.2014

Keine Grundwassermessstellen vorhanden.

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

Keine Erhöhung der max. zulässigen GR, Abstand zum Bach bleibt in etwa gleich. Bei größeren Hochwasserereignissen, insbesondere in Verbindung mit Verkläuerungen, kann es zu Ausuferungen am Reithengraben kommen. Empfehlung, die OK EG-FFB sowie sämtliche Bauteile um Gebäudeöffnungen (z. B. Lichtschächte, Brüstungen von Kellertreppen) in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu errichten sowie Keller und Kelleröffnungen (Lichtschächte, Kellerabgänge) wasserundurchlässig herzustellen.

Innerhalb der Überschwemmungsfläche darf keine Bebauung stattfinden, die zu Verschlechterungen für Dritte führt. Es dürfen auch keine Geländeauffüllungen oder Lagerungen von Holz o.ä. vorgenommen werden.

Keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Ergänzung der Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung: „Bei Einhaltung der Anforderungen der NWFreiV bei Versickerung bzw. der TREN OG bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer kann die Beseitigung erlaubnisfrei erfolgen. Falls die Anforderungen nicht eingehalten werden, sind entsprechende Anträge im LRA Landsberg einzureichen.“

Unter Beachtung der v. g. Auflagen keine Bedenken gegen BP-Änderung.
Nach Inkrafttreten des BP wird um Zusendungen einer BP-Ausfertigung gebeten.

Beschluss:

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

Hinsichtlich der Überschwemmungsgefahr müsste es sich schon um ein außergewöhnlich starkes Niederschlagsereignis handeln, wenn das Baugrundstück im Bereich der Baufenster (und damit auch alle anderen bebauten Grundstücke in der Umgebung) überflutet würde. Im Bereich der geplanten Baufenster liegt das bestehende Gelände auf ca. 542,50 m üNN. Das Gelände fällt nach Osten zum Bach hin ab. Entlang der Bachböschung ist das Gelände bereits ca. 1,0 bis 1,50 m tiefer. Das Bachbett liegt mind. weitere ca. 1,0 m tiefer. Es wird daher davon ausgegangen, dass bei Errichtung eines Wohnhauses mit 30 – 50 cm Sockel keine Hochwassergefahr für das Wohnhaus besteht. Eine Änderung der BP-Festsetzungen ist daher nicht erforderlich.

Bzgl. der Altlastenverdachtsflächen wird auf die Ausführungen unter Ziff. 2.4.3 verwiesen.

Die Hinweise werden wie vorgeschlagen bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend ergänzt. Ein erneutes Beteiligungsverfahren wird hierdurch nicht erforderlich.

Weiteres ist nicht veranlasst.

7.2.4.6 Ammerseewerke gkU, Schreiben v. 17.03.2015

Hinterliegergrundstück Fl. Nr. 737/4 entwässerungstechnisch nicht erschlossen. Entwässerungstechn. Erschließung nur über Fl. Nr. 604/5 möglich und vorab mit den Ammerseewerken zu klären.

Das Bebauungsplangebiet Curry Park ist entwässerungstechnisch im Mischsystem erschlossen. Im östlichen Bereich von Fl. Nr. 737/4 verläuft der Reithengraben (Gewässer III. Ord-

nung), der bei einer geplanten Bebauung berücksichtigt werden soll bzgl. der Einleitung von Oberflächenwasser.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich vorrangig um Vorgaben, die bei der Umsetzung des konkreten Bauvorhabens zu berücksichtigen sind. Die Grundstückseigentümer/Bauherrn erhalten einen Abdruck des Schreibens zur Kenntnis und Berücksichtigung zugesandt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Dießen V I – Curry Park Stichstraße für die Grundstücke Fl. Nrn. 737/4 und 604/6 Gem. Rieden entsprechend den vorstehenden Ausführungen als Satzung.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Abstimmung: **10:0**

8. Bekanntgaben und Anfragen

a) Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

- Werbeanhänger entlang öffentlicher Straßen;
In der letzten Sitzung wurde wiederholt angesprochen, dass vermehrt Anhänger mit Werbung im Gemeindegebiet aufgestellt werden, die das Ortsbild beeinträchtigen.
- Breitbandausbau;
Erster Bürgermeister Kirsch informiert, dass in der kommenden Sitzung des Marktgemeinderates am 20.04.2015 die Auftragsvergabe zum Ausbau der Breitbandversorgung behandelt werden soll.

(nichtöffentliche Sitzung)

...

Ende der Sitzung: 23:00 Uhr.

Herbert Kirsch
Erster Bürgermeister

Johanna Schöffert
Schriftführerin