



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 19.10.2015
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 20:55 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesenheitsliste

Erster Bürgermeister

Kirsch, Herbert

Zweiter Bürgermeister

Fastl, Peter

anwesend ab 19.00 Uhr

Ausschussmitglieder

Bippus, Volker

anwesend ab 19.00 Uhr

Hofmann, Michael

anwesend ab 19.00 Uhr

Kubat, Franz

anwesend ab 19.00 Uhr

Maginot, Edgar

anwesend ab 19.00 Uhr

Schlüpmann, Marc

anwesend ab 19.00 Uhr

Schöpflin, Erich

anwesend ab 19.00 Uhr

Vetterl, Johann

anwesend ab 19.00 Uhr

Stellvertreter

Zirch, Jürgen

anwesend ab 19.00 Uhr

Außerdem sind erschienen

Arch. Windisch

(zu TOP 3)

Baur, Hannelore

Behrendt, Michael

Fr. Angerer, Planungsverband

(zu TOP 4)

H. Stadler

(zu TOP 3)

Landschaftsarch.in Maurer

(zu TOP 3)

Plesch, Susanne

Sander, Petra

Scharr, Marianne

Schriftführerin

Schäffert, Johanna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vetterl, Alban

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Bauanträge
 - 1.1. Errichtung eines Ersatzbaus an bestehendes Wohnhaus, Wengen 45, Fl. Nr. 909 Gem. St. Georgen
2. Anträge auf isolierte Befreiung
 - 2.1. Errichtung eines Carports, Von-Eichendorff-Str. 31a, Fl. Nr. 1604/11 Gem. Dießen
 - 2.2. Umbau einer Garage, Prielstr. 3a, Fl.Nr. 1571/9 Gem. Dießen
3. Bebauungsplan Dießen V x - Sportplatz Riederau; Vorstellung der Planung und weiteres Vorgehen
4. Bebauungsplan Dießen "Sondergebiet St.-Martin-in-Hädern"; Vorstellung des Vorentwurfs und weiteres Vorgehen
5. 3. Änderung Bebauungsplan Dießen I e - Landsberger Straße für das Grundstück Fl.Nr. 1689 Gem. Dießen (Fritz-Winter-Str. 4, Bauhof/Wertstoffhof); Behandlung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
6. Auftragsvergaben
 - 6.1. Entlastungsparkplatz Rotter Straße; Objektplanung Verkehrsanlagen
 - 6.2. Mehrzweckhalle; Heizungsarbeiten, Pumpenaustausch
7. Bekanntgaben und Anfragen
 - 7.1. Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung
 - 7.2. Vollzug der Straßenverkehrsordnung; Verbesserung der Parksituation in der Vogelherdstraße
 - 7.3. DB-Schreiben wg. Verkehrssicherungspflicht entlang Bahnlinie

Erster Bürgermeister Herbert Kirsch 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 hat um 19.00 Uhr eine Ortseinsicht stattgefunden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Bauanträge

1.1. Errichtung eines Ersatzbaus an bestehendes Wohnhaus, Wengen 45, Fl. Nr. 909 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Peter Motes, Dießen, vom 02.10.2015, eingegangen am 05.10.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB mit der Maßgabe erklärt, dass gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung noch zwei zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden.

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: Ja 10 Nein 0

2. Anträge auf isolierte Befreiung

2.1. Errichtung eines Carports, Von-Eichendorff-Str. 31a, Fl. Nr. 1604/11 Gem. Dießen

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Abweichung/Ausnahme vom 04.10.2015, eingegangen am 05.10.2015, wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

2.2. Umbau einer Garage, Prielstr. 3a, Fl.Nr. 1571/9 Gem. Dießen

Beschluss:

Dem Antrag auf Abweichung/Befreiung v. 21.08.2015, eingegangen am 28.08.2015, wird zugestimmt. Die Maßgaben des Landratsamts Landsberg, Untere Abfall-/Bodenschutz-behörde, sind in den Genehmigungsbescheid mit aufzunehmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

3. **Bebauungsplan Dießen V x - Sportplatz Riederau; Vorstellung der Planung und weiteres Vorgehen**

Erster Bürgermeister Kirsch begrüßt H. Arch. Windisch, H. Stadler und Fr. Landschaftsarchitektin Maurer, die zu diesem Tagesordnungspunkt erschienen sind, um ggf. Fragen aus dem Gremium zu beantworten.

Neben den für sportliche Zwecke zu nutzenden Außenflächen werden insbesondere 3 Bauräume für einen Sporthallenneubau sowie ein Vereinsheim für den SC Riederau und für eine Schützenhalle für die Schützengesellschaft „Schützenkranz“ vorgesehen.

Die überbaute Grundfläche (GR) ergibt sich letztlich aus den mit den Vereinen abgestimmten Raumprogrammen. Bauräume für das Vereinsheim SC Riederau mit 320 qm GR, für eine Sporthalle mit geplanten 1.524 qm GR und die Schützenhalle mit 286 qm GR. Die Bauräume sind etwas größer als die darin zulässige überbaubare Grundfläche, um einen gewissen Spielraum zu geben. Dieser Spielraum fällt aufgrund der begrenzten Platz- und Geländeverhältnisse bei der geplanten Zweifachsporthalle geringer aus als bei den beiden anderen Bauräumen.

Die Höhenstaffelung erfolgt ebenfalls nach Erfordernis der geplanten Nutzungen und der Einbindung ins Gelände. Die Geschosszahl ist grundsätzlich eingeschossig.

Ausnahme: Anbau auf der Ostseite der Sporthalle (EG + Untergeschoss). Hier wird unter Ausnutzung des Geländesprungs der Sportgerätebereich der Sporthalle mit den dann wieder ebenerdig zugänglichen Umkleiden der Außensportanlage (Fußballplätze) unterbaut.

Dachform für Sporthalle sowie Schützenhalle: extensiv begrünte Flachdächer; notwendig, da durch den günstigen Abflussbeiwert die Bewältigung bzw. Versickerung des Niederschlags mit möglichst geringem Flächen- und Investitionsaufwand verbunden ist.

Das best. Vereinsheim kann jeweils giebelseitig querschnittsgleich erweitert werden; E+D (DG kein Vollgeschoss) mit Satteldach bis 20° und Pfannendeckung.

Fassaden- und Wandgestaltung: nicht zulässig sind keramische Fliesen, glasierte Materialien oder sonstige glänzende Baustoffe sowie glänzende und reflektierende Anstriche.

Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der Baufenster sowie der dafür ausgewiesenen Räume zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig; sie sind wasserdurchlässig auszuführen.

Aufschüttungen und Abgrabungen: Aus Gründen insbesondere des Denkmalschutzes ist im Baugebiet das natürliche Gelände soweit wie möglich zu erhalten und Abgrabungen grundsätzlich zu vermeiden.

Im Bereich des Außenschießplatzes ist ein Sicherungswall entsprechend den Vorschriften für Schießplätze zulässig.

Das Baugebiet befindet sich im Einzugsbereich des Bodendenkmals „Teilstück einer Straße aus der römischen Kaiserzeit“, d.h. dass sich im Planungsgebiet nach dem gegenwärtigen Forschungsstand mehrere archäologisch relevante Zeugnisse unmittelbar unter der Oberfläche befinden können. Bodeneingriffe aller Art bedürfen deshalb einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Einfriedungen sind grundsätzlich als offene Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m und/ oder als geschnittene Laubhecken zulässig; ausgenommen hiervon sind Ballfangzäune, Schutzeinrichtungen etc. die für die Sicherheit und Funktionstüchtigkeit der Sportanlagen notwendig sind.

Durchgehende Zaunsockel sind ausgeschlossen. Zäune sind im Sockelbereich mit 10 cm Luft-
raum auszuführen.

Derzeit werden Untersuchungen bzgl. Immissionsschutz und Bodenbeschaffenheit durchge-
führt. Wenn die Ergebnisse vorliegen, werden ggf. weitere Festsetzungen, insbes. bzgl. immi-
sionsschutzrechtlicher Auflagen aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen und Erläuterungen der Planer zur
Kenntnis. Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage der vorgestellten
Eckdaten wird befürwortet.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

4. Bebauungsplan Dießen "Sondergebiet St.-Martin-in-Hädern"; Vor- stellung des Vorentwurfs und weiteres Vorgehen

Aufstellungsbeschluss 23.06.2014 (BUA) sowie Erlass einer Veränderungssperre (seit
27.06.2014 in Kraft).

Als wesentliche Planungsziele wurden festgelegt:

- Festschreibung der vorhandenen genehmigten Nutzungen.
- Schutz von Natur und Landschaft in diesem topografisch exponierten und landschaftlich
sensiblen Außenbereich einerseits und Berücksichtigung der vorhandenen und genehmig-
ten Nutzung andererseits.
- Die Art der baulichen Nutzung wird in einem Sondergebiet (SO) mit entsprechender allge-
meiner Zweckbestimmung und der Zulassung der vorhandenen genehmigten Nutzungen
festgeschrieben.
- Durch eine restriktive Bauraumfestsetzung, orientiert am vorhandenen und genehmigten
Bestand, soll sichergestellt werden, dass eine weitere Versiegelung bislang ungenutzter
Außenbereichsflächen unterbleibt.
- Auch das Maß baulicher Nutzung soll bestandsorientiert festgesetzt werden.
- Vorhandene ökologisch und landschaftlich bedeutsame Gehölzstrukturen sollen in Abstim-
mung mit der Unteren Naturschutzbehörde als zu erhalten und gegebenenfalls zu entwi-
ckeln festgesetzt werden. Dies gilt ebenso für evtl. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen/
flächen.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (Fr. Angerer) wurde mit der Erstellung
der Planungsunterlagen und Landschaftsarchitektin Vogl, Weilheim, mit der Erarbeitung der
grünordnerischen Festsetzungen sowie des Umweltberichts beauftragt.

Aufgrund der vorgenannten Zielvorgaben ergeben sich für den BP-Entwurf folgende wesentli-
chen Festsetzungen:

- **Bauraum 1** um das genehmigte, bereits im Rohbau stehende Gewächshaus
max. 295 qm GR, max. 6,0 m WH (gemessen vom natürl. Gelände bis zum Schnittpunkt
der Außenwand mit der Dachhaut), max. 30° SD
ausnahmsweise GR-Überschreitung durch Dachüberstand und überdachte Aufwuchsfläche
um max. 70 qm
- **Bauraum 2** um das bestehende, genehmigte Wohnhaus
max. 115 qm GR, max. 5,50 m WH, max. 30° SD
+ max. 37 qm Terrasse auf der Ostseite, außerhalb des Baufensters
- **Bauraum 3** um das bestehende genehmigte
max. 65 qm GR, max. 3,50 m WH, max. 25° SD

- + max. 25 qm Terrasse auf der Ostseite, außerhalb des Baufensters
- Überschreitung der max. zulässigen GR durch Zufahrten, Garagen und Stellplätze (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) soweit Bestand sowie durch bestehende Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Dachgauben und Dacheinschnitte unzulässig.
Widerkehren bei Bauraum 2 (Wohnhaus) zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge; WH max. 6,30 m.
- Fläche, in der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig sind (rot gestrichelt); diese soll zwar großzügig sein, aber dennoch bestimmt festlegen, wo diese Anlagen in dieser sensiblen Außenbereichslage situiert werden dürfen.
- Je WE sind 2 Stellplätze nachzuweisen, davon jedoch nur 1 Stellpl. als Garage. Die zusätzlich notwendig werdenden Stellplätze sind als offene Stellpl. nachzuweisen.
- Das Gelände ist in seiner natürlichen Form zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Zuge von Geländemodellierungen im Bereich der Gebäude bis zu einer Höhe von max. 0,5 m im Mittel zulässig.

Die Festsetzung der Bestandsgebäude sowie des bereits genehmigten Gewächshauses (für das im Zuge der Baugenehmigung im Übrigen kein ökologischer Ausgleich gefordert wurde) zieht keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich. Die restlichen Festsetzungen sichern den Bestand. Damit entfällt für die Planung die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung. Ausgleichsflächen-/maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen und Festsetzungsvorschläge zur Kenntnis und stimmt den Bebauungsplanunterlagen im vorliegenden Umfang zu. Auf dieser Grundlage sollen nun die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

5. 3. Änderung Bebauungsplan Dießen I e - Landsberger Straße für das Grundstück Fl.Nr. 1689 Gem. Dießen (Fritz-Winter-Str. 4, Bauhof/Wertstoffhof); Behandlung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen

Dieser Tagesordnungspunkt wird nicht behandelt, da die für eine endgültige Entscheidung erforderlichen Ergebnisse der Boden- und Bodenluftuntersuchungen noch nicht vorliegen.

6. Auftragsvergaben

6.1. Entlastungsparkplatz Rotter Straße; Objektplanung Verkehrsanlagen

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und stimmt dem Abschluss des Vertrages Verkehrsanlagen (15D0510) über vorläufig 55.755,78 € (brutto) mit dem Ingenieurbüro GFM, Beratende Ingenieure GmbH, wie beschrieben zu.

Die Ergebnisse der Entwurfsplanung sollen bis Ende November vorgelegt werden, um in der Dezember-Sitzung eine Weiterbeauftragung der Ausführungsplanung beschließen zu können.

Für das Jahr 2016 sind auf HHSt. 1.6156.9510 die entsprechenden Mittel im Rahmen der Haushaltsberatungen einzustellen.

Auf der Basis des Kostenansatzes vom 05.10.2015 sind zeitnah Städtebauförderungsmittel zu beantragen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

6.2. Mehrzweckhalle; Heizungsarbeiten, Pumpenaustausch

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und stimmt der Beauftragung der Fa. Hoy, Riederau, für die Heizungsarbeiten in Höhe der Angebotssumme von 21.807,26 € (brutto) wie beschrieben zu.

Die Arbeiten sollen in der 45. KW 2015 beginnen und in der 50. KW 2015 beendet werden.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

7. Bekanntgaben und Anfragen

7.1. Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

- Erster Bürgermeister Kirsch gibt bekannt, dass ein weiteres Gewerbegrundstück an der Georg-Gröbl-Str. vergeben wurde.
- Einzäunung Mühlbach im Bereich des neuen Wasserbeckens; auch seitens der Städtebauförderung (Reg. v. Obb.) wird die Haltung der Gemeinde unterstützt, möglichst keine Geländer anzubringen, um den Mühlbach erlebbar zu machen.

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

Der Bau- und Umweltausschuss hatte in seiner Sitzung am 24.08.2015 angeregt, die Verkehrssituation der Vogelherdstraße erneut zu überprüfen.

Bei einem gemeinsamen Ortstermin mit der PI Dießen wurde festgestellt, dass das bestehende Haltverbot auf der westlichen Straßenseite, welches ab dem Wohnhaus der Tankstelle gilt, ausgedehnt werden sollte. Dieses sollte bereits auf Höhe der Waschkabine beginnen. Dies hätte den Vorteil, dass die Sicht bis zur Ausweichbucht nicht mehr durch den Kurvenverlauf eingeschränkt wäre und entgegenkommende Verkehrsteilnehmer rechtzeitig gesehen werden können.

Erster Bürgermeister Kirsch schlägt eine Ortseinsicht vor. Aufgrund der Tatsache, dass es inzwischen schon früh dunkel wird, sollen sich die Ausschussmitglieder die Örtlichkeit selbst anschauen. Darüber hinaus soll geprüft werden, wie weit bis zur Einmündung in die Staatsstraße geparkt werden darf.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Entscheidung wird zwecks Ortseinsicht bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

7.3. DB-Schreiben wg. Verkehrssicherungspflicht entlang Bahnlinie

Erster Bürgermeister Kirsch informiert über ein neues Schreiben der DB Netz AG vom 08.10.2015, worin der Markt Dießen im Bereich Seeweg-Süd, St. Alban sowie Unterer Albaner Weg zum Rückschnitt in den Bahnbereich hängender Vegetation auffordert.

Das letzte Schreiben bezog sich auf den Seeweg-Nord.

Nach einer ersten Überprüfung durch den Bauhofleiter handelt es sich vorwiegend um Sträucher und Gestrüpp, hauptsächlich im Bereich des Seeweg-Süd. Im Bereich des Bahnübergangs Bierdorf ist ein Kirschbaum betroffen, auf Höhe Campingplatz St. Alban diverse Weiden. Zunächst müssen jedoch auch die Grundstücksgrenzen noch eruiert werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Gegen die erforderlichen Rückschnitte, soweit aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich, bestehen keine Einwände.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

(nicht öffentliche Sitzung)

...

Ende der Sitzung: 20:55 Uhr

Herbert Kirsch
Erster Bürgermeister

Johanna Schäffert
Schriftführung