

Die nachfolgend veröffentlichte Niederschrift steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat. Für Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Das Original der Niederschrift kann im Rathaus während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## Niederschrift

### über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Montag, den 20.07.2015, 19.30 Uhr,

im Rathaus, Sitzungssaal

=====

Dießen, den 23.07.2015  
schä

Zahl der Bau- und Umweltausschussmitglieder: 9

Anwesend: Erster Bürgermeister Kirsch  
Zweiter Bürgermeister Fastl  
Gdr. Bippus  
Gdr. Hofmann  
Gdr. Kubat F.  
Gdr. Maginot  
Gdr.in Sander  
Gdr. Schöpflin  
Gdr. Vetterl. A.  
Gdr. Vetterl J.

Entschuldigt fehlen: Gdr. Hauser.

Außerdem sind erschienen:

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses wurden am 13.07.2015 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) Abriss der best. Werkstatt, Neubau von 3 Einfamilienhäusern, 1 Zweifamilienhaus und 4 Garagen, Johannisstr. 31, 33, Fl. Nrn. 512, 514, 514/6, 514/3 Gem. Dießen
  - b) Neubau eines Dreispänners und eines Doppelhauses, Baumschulweg 5, Fl. Nr. 1677 Gem. Dießen
  - c) Neubau von 6 Reihenhäusern mit Garagen (Änderung Garagenan-ordnung), Kunissastr. 7/ Lachener Str., Fl. Nrn. 1589, 1544/2 Gem. Dießen – informelle Bauvoranfrage
  - d) Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 3 Wohneinheiten und Büro, Burgwaldstr. 2, Fl. Nr. 48/1 Gem. St. Georgen
  - e) Neubebauung des Grundstücks Seeweg-Süd 56, Fl. Nr. 660 Gem. Rieden – informelle Bauvoranfrage
2. Bauanträge
  - a) Sanierung und Umbau des Nebengebäudes der Villa Diana – Tektur Änderung der Dachneigung, Weilheimer Str. 13, Fl. Nr. 548/2 Gem. Dießen

- b) Anbau eines Wintergartens an eine DHH, Graf-Berchtold-Str. 1a, Fl.Nr. 1580/1 Gem. Dießen
  - c) Dachgeschossausbau und Errichtung einer Widerkehr, Tannenstr. 20a, Fl. Nr. 473/4 Gem. St. Georgen
  - d) Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Max-Koeppen-Str. 4b, Fl. Nr.,. 602/38, 738/41 Gem. Rieden
  - e) Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Max-Koeppen-Str. 4a, Fl. Nrn. 602/20, 738/41 Gem. Rieden
  - f) Bestandserhaltung und Instandsetzung eines Ausweichlagers, Behelfsheims und Wohnhauses, Gartenstr. 35, Fl. Nr. 1036 Gem. Rieden - Wiedervorlage durch LRA
  - g) Errichtung eines Doppelhauses (Haus 1+2), Tektur Höhenlage, Rotter Str. 13, 13a, Fl. Nr. 1689 Tfl. Gem. Dießen
  - h) Errichtung eines Doppelhauses (Haus 3+4), Tektur Höhenlage, Rotter Str. 13b, 13c, Fl. Nr. 1689 Tfl. Gem. Dießen
  - i) Neubau eines Gewächshauses mit Aufzucht u. Labor – 3. Tektur, St.-Martin-in-Hädern 2, Fl. Nrn. 708, 708/4 Gem. Dießen
  - j) Neubau einer Lagerhalle mit Betriebsleiterwohnung, Georg-Gröbl-Str. 9a, Fl. Nr. 987/53 Gem. Rieden
  - k) Errichtung eines Carports, Römerweg 4b, Fl. Nr. 599/17 Gem. Rieden
3. Antrag auf isolierte Befreiung  
Errichtung eines Natur-Flechtzaunes entlang der nördl. Grundstücksgrenze, Moosstr. 24, Fl. Nr. 398 Gem. Dießen
4. 1. Änderung des Bebauungsplans Dießen II f – Kreuzweg sowie 6. Änderung des Bebauungsplans Dießen II h – Wasenmeisterbach für die Grundstücke Fl. Nrn. 931/8 und 931/9 Gem. St. Georgen (Kreuzweg 14); Behandlung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie ggf. Satzungsbeschluss
5. Bebauungsplan Dießen V w – Campingplatz St. Alban, Teilbereich Seezugang St. Alban; Behandlung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie ggf. Satzungsbeschluss
6. Erlass einer Stellplatzsatzung; Vorstellung eines Satzungsentwurfs und ggf. Satzungsbeschluss
7. Vollzug der Straßenverkehrsordnung;  
Antrag auf Änderung der Verkehrsführung in der Sonnenstraße
8. Bekanntgaben und Anfragen
- a) Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung
  - b) Anfrage Gdr. Kubat wg. Verkehrsproblem Prälatenstr. Einmündung Gemeindehaus

(Nichtöffentliche Sitzung)

...

Es werden folgende Beschlüsse gefasst:

### **1. Anträge auf Bauvorbescheid**

- a) Abriss der best. Werkstatt, Neubau von 3 Einfamilienhäusern, 1 Zweifamilienhaus und 4 Garagen, Johannisstr. 31, 33, Fl. Nrn. 512, 514, 514/6, 514/3 Gem. Dießen**

Beschluss:

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Antragstellers vom 03.06.2015, eingegangen am 11.06.2015, sowie vom 30.06.2015, eingegangen am 14.07.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Bei der Freiflächengestaltung des Innenhofs ist darauf zu achten, dass nicht alles versiegelt wird. Es sollten wasserdurchlässige Beläge verwendet und auch Grünflächen vorgesehen werden.

Abstimmung: **8:2**

**b) Neubau eines Dreispanners und eines Doppelhauses, Baumschulweg 5, Fl. Nr. 1677 Gem. Dießen**

Beschluss:

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Arch. Holzmüller + Detsch, Bayreuth, vom 23.03.2015, eingegangen am 29.06.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:10**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Folgende Maßgaben sind in jedem Fall zu beachten:

Die Unterhaltungspflicht für den durch das Baugrundstück verlaufenden Graben wird im Bereich des Grundstücks auf die Eigentümer übertragen. Dies gilt insbesondere im Hinblick der geplanten Veränderungen. Die Maßnahmen sind mit den Wasserwirtschaftsbehörden abzustimmen und von diesen zu genehmigen. Der Ablauf des Bachgerinnes, vor allem auch des von Süden darauf anschließenden Ablaufs des Metzgerweihers ist weiterhin zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung sind Rückhaltemaßnahmen in ausreichendem Umfang zu schaffen.

Im Rahmen eines späteren Bauantrags ist ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan einschl. Höhennivellement beizufügen.

**c) Neubau von 6 Reihenhäusern mit Garagen (Änderung Garagenanordnung), Kunissastr. 7/Lachener Str., Fl. Nrn. 1589, 1544/2 Gem. Dießen – informelle Bauvoranfrage**

Beschluss:

Grundsätzlich kann sich der Bau- und Umweltausschuss die geänderte Stellplatz- und Garagenplanung vorstellen. Es sind jedoch 2 Stellplätze je Wohneinheit einzuplanen.

Darüber hinaus wird die geplante Zufahrt im Südosteck des Grundstücks aufgrund der bestehenden Verkehrssituation mit den benachbarten Einkaufsmärkten als problematisch angesehen. Es soll geprüft werden, ob die Zufahrt zu den neu geplanten Garagen und Stellplätzen weiter im Norden angelegt werden könnte, um den Bereich verkehrsmäßig zu entzerren.

Abstimmung: **10:0**

**d) Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 3 Wohneinheiten und Büro, Burgwaldstr. 2, Fl. Nr. 48/1 Gem. St. Georgen**

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Bauvorbescheid nach den geänderten Plänen des Arch. Matthias Krapf, Dießen, vom 27.04.2015, eingegangen mit Schreiben des Landratsamts am 17.06.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die Geländesituation bzw. die geplanten Geländeänderungen sind im Rahmen des späteren Bauantrags detailliert darzustellen.

Bei den Stützmauern und Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist die gemeindliche Einfriedungssatzung zu berücksichtigen.

Die im Südwesteck des Grundstücks stehende Rotbuche ist ein ortsbildprägender Baum, auf den in größtmöglichem Umfang Rücksicht zu nehmen ist.

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 Regenrückhalteanlagen 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) Neubebauung des Grundstücks Seeweg-Süd 56, Fl. Nr. 660 Gem. Rieden – informelle Bauvoranfrage**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans (BP) Dießen V s – Seeweg-Süd. Der BP-Entwurf wird derzeit überarbeitet. In diesem Zusammenhang müssen auch die gewünschten und städtebaulich vertretbaren Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks Fl. Nr. 660 Gem. Rieden überprüft werden. Dies wird noch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen, so dass derzeit zur vorliegenden informellen Bauvoranfrage keine Entscheidung getroffen werden kann.

## **2. Bauanträge**

#### **a) Sanierung und Umbau des Nebengebäudes der Villa Diana – Tektur Änderung der Dachneigung, Weilheimer Str. 13, Fl. Nr. 548/2 Gem. Dießen**

##### Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Dipl.-Ing (FH) Marion Kolb, Bamberg, vom 01.07.2015, eingegangen am 06.07.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erklärt.

Abstimmung: **10:0**

#### **b) Anbau eines Wintergartens an eine DHH, Graf-Berchtold-Str. 1a, Fl. Nr. 1580/1 Gem. Dießen**

##### Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Johannes Schuh, München, vom 01.07.2015, eingegangen am 03.07./16.07.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB erklärt.

Abstimmung: **10:0**

Gdr. Kubat verlässt den Ratstisch.

**c) Dachgeschossausbau und Errichtung einer Widerkehr, Tannenstr. 20a, Fl. Nr. 473/4 Gem. St. Georgen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag/Vorbescheidsantrag nach den Plänen der Zimmerei Rupert Abenthum, Dettenschwang, vom 16.06.2015, eingegangen am 22.06.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **9:0**  
(ohne Gdr. Kubat)

Gdr. Kubat setzt sich wieder an den Ratstisch.

**d) Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Max-Koeppen-Str. 4b, Fl. Nrn. 602/38, 738/41 Gem. Rieden**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Maurermeisters Thomas Silber, Berglern, vom 19.06.2015, eingegangen am 06.07.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die massive Abgrabung auf der Ostseite des Gebäudes wird ausdrücklich von der Einvernehmenserklärung ausgenommen. Hier sollen lediglich Kellerlichtschächte zur Ausführung kommen.

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) Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Max-Koeppen-Str. 4a, Fl. Nrn. 602/20, 738/41 Gem. Rieden**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Maurermeisters Thomas Silber, Berglern, vom 12.05.2015, eingegangen am 06.07.2015, 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) Bestandserhaltung und Instandsetzung eines Ausweichlagers, Behelfsheims und Wohnhauses, Gartenstr. 35, Fl. Nr. 1036 Gem. Rieden - Wiedervorlage durch LRA**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Dipl.-Ing. (FH) Ferdinand Nast, München, vom 22.05.2013, wiedervorgelegt durch das LRA mit Schreiben vom 19.05.2015, eingegangen am 28.05.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:10**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

**g) Errichtung eines Doppelhauses (Haus 1+2), Tektur Höhenlage, Rotter Str. 13, 13a, Fl. Nr. 1689 Tfl. Gem. Dießen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag/Tektur nach den Plänen des Arch.büro Grünler, Weilheim, vom 30.06.2015, eingegangen am 06.07.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt mit der Maßgabe, dass sich die Geländeänderungen nicht negativ auf die angrenzenden Nachbargrundstücke auswirken dürfen.

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: **0:10**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

**h) Errichtung eines Doppelhauses (Haus 3+4), Tektur Höhenlage, Rotter Str. 13b, 13c, Fl. Nr. 1689 Tfl. Gem. Dießen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag/Tektur nach den Plänen des Arch.büro Grünler, Weilheim, vom 30.06.2015, eingegangen am 06.07.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt mit der Maßgabe, dass sich die Geländeänderungen nicht negativ auf die angrenzenden Nachbargrundstücke auswirken dürfen.

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 vorzuse-

hen. Die technischen Details richten sich nach den einschlägigen Regelwerken, wie TRENGW, TRENOG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: **0:10**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

**i) Neubau eines Gewächshauses mit Aufzucht u. Labor – 3. Tektur, St.-Martin-in-Hädern 2, Fl. Nrn. 708, 708/4 Gem. Dießen**

Beschluss:

Zu dem 3. Tekturantrag nach den Plänen der Planbau GmbH, Dettenschwang, vom 02.07.2015, eingegangen am 03.07.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt und eine Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB befürwortet.

Abstimmung: **0:10**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

**j) Neubau einer Lagerhalle mit Betriebsleiterwohnung, Georg-Gröbl-Str. 9a, Fl. Nr. 987/53 Gem. Rieden**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Sebastian Bartl, Herrsching, vom 03.07.2015, eingegangen am 06.07.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Befreiungen erklärt mit folgenden Maßgaben:

1. Die Geländeänderungen sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken und negative Auswirkungen auf die angrenzenden Nachbarflächen zu vermeiden. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen entsprechend dem Bebauungsplan nur bis max. 0,5 m ab natürlichem Gelände durchgeführt werden.  
Hinsichtlich der geplanten Terrasse im Südwesteck des Gebäudes sowie des Hauseingangs wird die Erteilung einer Befreiung von dieser Festsetzung im notwendigen Umfang befürwortet.
2. Die Fassadengestaltung ist nur mit nicht reflektierendem Material zulässig. Die Farbgebung ist aus matten, hellen Farbtönen zu wählen. Verspiegelungen sind unzulässig. Im Falle einer Blecheindeckung darf diese ebenfalls nicht reflektieren; sie ist nur beschichtet zulässig.
3. Hinsichtlich der Abweichung von der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird eine Befreiung befürwortet, da die max. zulässigen Höhenfestsetzungen (Wandhöhe, Firsthöhe, Höheneinstellung OK EG-RFB) eingehalten werden.
4. Das Bauvorhaben ist vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig. 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, 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/sin 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 Emissionswer-

tes 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 erstellen und den Ammerseewerken gkU, Eching, in dreifacher Ausfertigung vorzulegen.

Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes:

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

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen werden. Sofern jedoch über 50 qm Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Landsberg zu beantragen.

Abstimmung: **10:0**

**k) Errichtung eines Carports, Römerweg 4b, Fl. Nr. 599/17 Gem. Rieden**

Hinweis:

Unmittelbar durch das Grundstück verläuft lt. Bayernviewer-Denkmal die historische Römerstraße.

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Maurermeisters Albert Erhard, Steindorf, vom 18.06.2015, eingegangen am 22.06.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:10**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

**3. Antrag auf isolierte Befreiung**

**Errichtung eines Natur-Flechtzaunes entlang der nördl. Grundstücksgrenze, Moosstr. 24, Fl. Nr. 398 Gem. Dießen**

Beschluss:

Der Antrag auf isolierte Befreiung nach den Plänen der Antragstellerin vom 23.06.2015, eingegangen am 23.06.2015, wird befürwortet.

Abstimmung: **0:10**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

**4. 1. Änderung des Bebauungsplans Dießen II f – Kreuzweg sowie 6. Änderung des Bebauungsplans Dießen II h – Wasenmeisterbach für die Grundstücke Fl. Nrn. 931/8 und 931/9 Gem. St. Georgen (Kreuzweg 14); Behandlung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie ggf. Satzungsbeschluss**

1. Änderungsbeschluss durch den Bau- und Umweltausschuss am 15.12.2014
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 08.06. bis einschl. 09.07.2015.



Seitens der Öffentlichkeit wie auch seitens der Antragsteller wurden keinerlei Stellungnahmen oder Anregungen vorgetragen.

3. Beteiligung der Behörden dem .§ 13a i. V. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mittels Anschreiben vom 29.05.2015 unter Beifügung der Verfahrensunterlagen. Äußerungsfrist: 09.07.2015 (einschl.).
  - 3.1 Von den insgesamt 16 beteiligten Behörden und Fachstellen haben sich 6 nicht geäußert, so dass davon ausgegangen werden darf, dass die von diesen Stellen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.
  - 3.2 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentl. Belange haben Stellungnahmen vorgebracht (diese werden nur stichwortartig bzw. zusammengefasst wiedergegeben):

### **3.2.1 Dt. Telekom, Kempten, Schreiben v. 12.06.2015:**

Telekommunikationsanlagen der Dt. Telekom im Planungsbereich. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. 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.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien bleibt einer Prüfung vorbehalten.

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, in denen Leitungen der Telekom liegen, ist nicht vorgesehen. Da die vorliegende BP-Änderung letztlich nur ein Einzelbauvorhaben betrifft, wurde der Bauherrschaft eine Kopie der Stellungnahme der Dt. Telekom zur Kenntnis und Berücksichtigung zugesandt. Darüber hinaus ist keine Änderung der Verfahrensunterlagen veranlasst.

### **3.2.2 LRA Landsberg, Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben v. 01.07.2015:**

Keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

- Das 18 m breit gezeichnete Baufenster ist mit 20 m bemaßt. Die Maßbezugslinien liegen jeweils einen Meter neben der entsprechenden Bezugskante.
- Die in der Plandarstellung verwendete breite rot-gestrichelte Linie, die wohl den Bereich der notwendigen Dienstbarkeit bezeichnen soll, ist in der Legende nicht beschrieben.

#### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die aufgeführten Punkte werden korrigiert. Da es sich hierbei nur um redaktionelle Änderungen handelt, ist ein erneutes Beteiligungsverfahren nicht erforderlich.

### **3.2.3 LRA Landsberg, Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde, Schreiben v. 05.06.2015:**

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.

3.2.4 Nach Ablauf der Anhörungsfrist ging am 16.07.2015 noch eine Stellungnahme der **Ammerseewerke gkU** ein.

Einwände bestehen keine. Der Bereich ist entwässerungstechnisch im Mischsystem erschlossen.

Hinweis: Im östlichen Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 931/9 verläuft ein Regenwasserkanal in nördlicher Richtung, welcher dann als offener Graben weitergeführt wird. Er sollte bei einer geplanten Bebauung, diese Entwässerungsanlage berücksichtigt werden (Eintragung eines Leitungsrechts).

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der besagte Regenwasserkanal ist im BP-Entwurf bereits dargestellt und mit Signatur für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umrandet. Die Erläuterung dieser Signatur fehlt bisher lediglich im Text (siehe auch Stellungnahme Untere Bauaufsichtsbehörde unter Ziff. 3.2.3). Dies wird redaktionell noch geändert. Da die Fläche der Gemeinde derzeit noch gehört, wird die Dienstbarkeit bzgl. des Kanals beim Verkauf des Grundstücks entsprechend vereinbart. Weiteres ist nicht veranlasst.

3.3 Die übrigen beteiligten Behörden (z. B. LRA/Untere Naturschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Regierung v. Obb./Höhere Landesplanungsbehörde sowie Brand- und Katastrophenschutz und WWA Weilheim) haben mitgeteilt, dass sie sich zur Planung nicht äußern bzw. keine Einwände haben.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Da keine Überarbeitung der Verfahrensunterlagen erforderlich ist, die ein nochmaliges Beteiligungsverfahren erfordern würden, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Dießen II f – Kreuzweg sowie die 6. Änderung des Bebauungsplans Dießen II h – Wasenmeisterbach für die Grundstücke Fl.Nrn. 931/8 und 931/9 Gem. St. Georgen als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Abstimmung: 10:0

## **5. Bebauungsplan Dießen V w – Campingplatz St. Alban, Teilbereich Seezugang St. Alban; Behandlung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie ggf. Satzungsbeschluss**

Aufteilung des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (BP) sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Teilbereich „Seezugang St. Alban“ am 16.07.2012.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08. bis einschl. 17.09.2012. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.08.2012 parallel am Verfahren beteiligt (Äußerungsfrist ebenfalls 17.09.2012). Abwägung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung durch den Bau- und Umweltausschuss am 19.01.2015.

Erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 16.03. bis einschl. 17.04.2015. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.03.2015 parallel am Verfahren beteiligt (Äußerungsfrist ebenfalls 17.04.2015).

### **A. Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit**

Die teilweise umfangreichen Stellungnahmen wurden den Marktgemeinderäten in Kopie zusammen mit der Beschlussvorlage vor der Sitzung zugeschickt. Die wesentlichen Punkte werden in der Beschlussvorlage nur stichwortartig wiedergegeben.

## **I. Segelgemeinschaft Augsburg e. V., Schreiben der Kanzlei Puhle & Kollegen**

### **1. Schreiben vom 17.04.2015**

- Verweis auf Stellungnahme vom 17.09.2012 (Schwerpunktthemen: Verein, Planung, Anforderungen an sachgerechte Abwägung)
- vorliegende Planung unterscheidet sich nur unwesentlich von der vorausgegangenen Planung
- der Forderung nach Ausweisung eines Baurechts für das Vereinsgrundstück wurde nicht gefolgt
- Planung für den Verein nicht akzeptabel; „sie bedeutet das „Aus“ für den Verein“
- Verein muss und wird um seine Existenz kämpfen
- fehlerhafte Bekanntmachung bei der öffentlichen Auslegung
- Ankündigung Normenkontrollklage

### **2. Stellungnahme der Verwaltung**

...

### **3. Beschluss:**

Die geltend gemachten Belange der Segelgemeinschaft Augsburg werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht angezeigt. Ein formeller Verfahrensfehler bzgl. der Bekanntmachung wird nicht bestätigt. Ein nochmaliges Auslegungsverfahren ist nicht erforderlich.

## **II. Stadt Augsburg**

### **1. Schreiben vom 24.03.2015**

Verweis auf die Einwendungen mit Schreiben vom 17.09.2012

Im Wesentlichen wurden und werden folgende Punkte gerügt:

- der Planung liegt kein notwendiges Gesamtkonzept zugrunde
- unzulässiger Eingriff in Eigentum der Stadt Augsburg
- keine hinreichende Berücksichtigung der Belange des Breitensports und der Jugendertüchtigung
- Planung von falschen Voraussetzungen ausgegangen
- fehlende Würdigung einer Entschädigung
- keine Unmöglichkeit der ursprünglichen Planung

Die Abwägungsüberlegungen überzeugen in keiner Weise.

### **2. Stellungnahme der Verwaltung**

Da letztlich keine neuen Einwendungen und Erkenntnisse vorgetragen werden, wird auf die Ausführungen sowie die Beschlussfassung vom 19.01.2015 verwiesen.

Darüber hinaus steht die Gemeinde bereits in Verhandlungen mit der Stadt Augsburg hinsichtlich der Umsetzung der geplanten Nutzung. Eine Einigung scheint nicht ausgeschlossen.

### **3. Beschluss:**

Die Einwendungen der Stadt Augsburg mit Schreiben vom 24.03.2015 und 17.09.2012 werden zur Kenntnis genommen. Auch unter Berücksichtigung der vorgetragenen Belange hält der Markt im Rahmen seiner Abwägungsentscheidung an der Planung fest.

III. Weitere Stellungnahmen sind seitens der Öffentlichkeit nicht eingegangen.

## **B. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Kopien der Stellungnahmen wurden den Marktgemeinderäten zusammen mit der Beschlussvorlage vor der Sitzung zugeschickt. Die wesentlichen Punkte der Stellungnahmen werden in der Niederschrift nur stichwortartig wiedergegeben.

### **1. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Ortsgruppe Dießen, Schreiben v. 17.04.2015**

Einblick in Stiftungsurkunde bzgl. Stiftungswille unerlässlich.

Quellflur vor der geplanten öffentlichen Grünfläche mit 4 Rote Liste Arten (vgl. Umweltbericht Vogl + Kloyer) im ausmärkischen Bereich darf durch Planung nicht negativ beeinflusst werden. Planungsziel kann sicher mit dem Erhalt des Biotops abgestimmt werden. Quellflur auch schon seit Beginn des Badebetriebs in St. Alban, als noch keine Freizeitanlagen das Ufer säumten, einem Besucherdruck ausgesetzt und konnte sich bis heute erhalten.

#### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung ist auf die Quellflur abgestimmt. Die im BP-Entwurf vorgesehenen Wege sind nur als Hinweis/Vorschlag aufgenommen. Der mittlere Weg, Richtung See, der direkt auf die Quellflur zuläuft, sollte jedoch aus dem zeichnerischen Teil des BP-Entwurfs herausgenommen werden. Bei der Umsetzung der Planung und der Konkretisierung des Wegesystems ist in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden auf die Quellflur Rücksicht zu nehmen (siehe auch Umweltbericht).

Die Vegetation der Quellflur erträgt einen gewissen Nutzungsdruck und profitiert sogar in einem gewissen Maß vom Betretenwerden (was sich vor Ort letztlich bestätigt). Wenn die Fläche ganz sich selbst überlassen würde, würde das Schilf überhand nehmen und die wertgebenden kleinen Pflanzen verdrängen. Der Nutzungsdruck wird auch bei Umsetzen der Planung da sein, aber nach Einschätzung der Landschaftsplanerin nicht zunehmen.

Die Änderung des zeichnerischen Teils des BP-Entwurfs hinsichtlich der Herausnahme eines vorgeschlagenen Weges erfordert kein erneutes Beteiligungsverfahren, da keine Änderungen im Festsetzungsteil vorgenommen werden.

### **2. DB Services Immobilien GmbH, Schreiben v. 12.03.2015 (auch für DB Netz AG)**

Verweis auf Stellungnahme v. 20.08.2012.

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie folgender Hinweis in die BP-Begründung aufzunehmen: „Ansprüche gegen die DB AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherr, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i. V. m. § 906 BGB sowie dem BImSchG, die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.“

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerken auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Abstand und Art der Bepflanzung so zu wählen, dass sie bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Mindestabstände durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wichtige Verkehrswege (Bahnanlagen) dürfen in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden. An Gewässern zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) keinesfalls beeinträchtigt werden dürfen.

DB AG bei weiteren Planungen zu beteiligen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Hinweise wurden bereits in den Hinweisteil des Bebauungsplanentwurfs aufgenommen, da sie an dieser Stelle eher von Bauherren wahrgenommen werden als im Begründungstext. Eine zusätzliche Aufnahme in die BP-Begründung ist nicht erforderlich. Ebenso wurden Angaben bzgl. Abstand und Art der Bepflanzung sowie bzgl. der Gewässernähe in die Hinweise des BP-Entwurfs aufgenommen. Die Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Abdruck der Stellungnahme zur Kenntnis und Berücksichtigung. Neue Inhalte werden nicht vorgetragen. Weiteres ist daher nicht veranlasst.

**3. Deutsche Telekom GmbH, Schreiben v. 12.03.2015**

Hinweis auf Telekommunikationsanlagen der Telekom im Plangebiet.  
Informationen über Ablauf aller Maßnahmen erbeten (Ansprechpartner benannt).

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist letztlich identisch mit der vorangegangenen Stellungnahme vom 23.08.2012 und 27.05.2010.  
Eine Anpassung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst. Die Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Abdruck der Stellungnahmen zur Kenntnis und Berücksichtigung.

**4. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben v. 06.03.2015**

Keine grundsätzlichen Einwände.  
Erneute Stellungnahme zur Stellungnahme vom 07.08.2012 nicht veranlasst.  
Hinweis auf das derzeit im Bau befindliche Vorhaben der DB Netz AG „ESTW Geltendorf“ auch im Bereich Dießen, das jedoch keinen Einfluss auf die gegenständliche Bauleitplanung haben dürfte.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst. Die Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Abdruck des Schreibens zur Kenntnis und Berücksichtigung.

**5. LRA Landsberg, Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde, Schreiben v. 16.03.2015**

Laut aktueller Datenlage 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 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall wird empfohlen, weitere Maßnahmen mit der Unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Seitens der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über evtl. Bodenverunreinigungen vor. Eine Anpassung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst. Die Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Abdruck des Schreibens zur Kenntnis und Berücksichtigung.

**6. Bayer. Schlösser- und Seenverwaltung, Bauabt., e-Mail v. 30.04.2015**

Verweis auf Stellungnahme vom 05.09.2012, der inhaltlich nichts hinzuzufügen ist.  
(Eine Gegenüberstellung der bisherigen mit der nunmehr vorliegenden Planungsabsicht zeigt, dass die bis zum Scheitern der Verhandlungen mit der Stadt Augsburg bzw. der SGA verfolgte Planung viel ausgewogener und landschaftsgerechter als die nunmehrigen Planungsabsichten ist. Die ursprüngliche Planung mit ganzheitlichem Ansatz sollte

weiter verfolgt werden. Eine Entscheidung der Gemeinde, zu versuchen, die zur Umsetzung notwendigen Verhandlungen wieder aufzunehmen bzw. danach zu trachten, die Ruderbootsanlage außerhalb des Schonbereichs unterzubringen, wäre sehr wünschenswert.)

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Da keine neuen Einwendungen vorgetragen werden, wird auf die Ausführungen und Beschlussfassung vom 19.01.2015 verwiesen. Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

**7. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 17.04.2015**

Verweis auf Stellungnahme vom 12.09.2012. Weitere Hinweise oder Anforderungen werden nicht vorgetragen. Ansonsten keine Einwände gegen die vorliegende Planung i. d. F. v. 19.01.2015.

Es wird gebeten, dem WWA nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung des rechtskräftigen BP zu übermitteln.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die Beschlussfassung vom 19.10.2015 wird verwiesen. Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

**8. Ammerseewerke gkU, Schreiben v. 29.09.2012**

Keine Einwendungen zur Planung.

Verweis auf Stellungnahme vom 24.09.2012.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die Beschlussfassung vom 19.01.2015 wird verwiesen. Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

9. Folgende Behörden und Fachstellen haben mitgeteilt, dass sie keine Einwendungen vorzutragen haben bzw. sich nicht äußern:

9.1 LRA Landsberg/Untere Bauaufsichtsbehörde

9.2 LRA Landsberg/Untere Naturschutzbehörde

9.3 LRA Landsberg/Untere Immissionsschutzbehörde

9.4 Regierung v. Obb., Höhere Landesplanungsbehörde

10. Die übrigen 5 beteiligten Behörden/Fachstellen haben sich nicht geäußert, so dass davon ausgegangen werden darf, dass die von diesen Stellen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die vorstehenden Ausführungen zur Kenntnis und macht sie vollumfänglich zum Gegenstand seiner Abwägungsentscheidung. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs ist hinsichtlich der Wegeführung zu korrigieren (nur Hinweis/Vorschlag).

Da aufgrund der Beschlussfassung keine Änderung des Festsetzungsteils des Bebauungsplanentwurfs erforderlich ist, die ein erneutes Beteiligungsverfahren nach sich ziehen würde, wird der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Abstimmung: 10:0

**6. Erlass einer Stellplatzsatzung; Vorstellung eines Satzungsentwurfs und ggf. Satzungsbeschluss**

Ein Entwurf der Stellplatzsatzung auf der Grundlage der Mustersatzung des Bayer. Gemeindetages wurde den Mitgliedern des Marktgemeinderates zusammen mit der Sitzungsladung zugesandt. Mit dem Entwurf besteht grundsätzlich Einverständnis. Der Ablösebetrag wird in Höhe von 9.205 Euro festgelegt (bisher 9.203,25 Euro; vorher 18.000 DM).

Die Praxis wird zeigen, ob die Stellplatzsatzung in der vorliegenden Form sinnvoll und praktikabel ist, oder ob ggf. weitere Anpassung/Änderungen nach einer gewissen Geltungsdauer vorzunehmen sind.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die nachfolgende Garagen- und Stellplatzsatzung einschl. Anlagen auf der Grundlage des Entwurfs in der Fassung vom 13.07.2015.

### **Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung)**

Der Markt Dießen erlässt auf Grund Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), folgende örtliche Bauvorschrift als

#### **Satzung:**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet des Marktes Dießen einschließlich aller Ortsteile. Sie gilt nicht, soweit in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen davon abweichende Bestimmungen gelten.

#### **§ 2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze**

(1) Die Anzahl der nach Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 BayBO erforderlichen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenlisten zu ermitteln, die als **Anlage 1 und 2** Bestandteil dieser Satzung sind. Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- oder Abrunden auf eine ganze Zahl festzustellen. Aufzurunden ist, wenn die erste Dezimalstelle nach dem Komma 5 oder größer ist, andernfalls ist abzurunden. Bei Vorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zunächst ohne Rundung zu ermitteln und zu addieren; diese Zahl ist unter Zugrundelegung der Rundungsregel der Sätze 3 und 3 auf eine ganze Zahl festzustellen.

(2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Vorhaben, die in der Anlage nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.

(3) Werden Anlagen errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind auch die insoweit erforderlichen Stellplätze für Fahrräder und einspurige Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Anzahl richtet sich nach der Art und der Zahl der zu erwartenden Benutzer und Besucher der jeweiligen Anlage.

(4) Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anliegerverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

(5) Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse nachzuweisen.

(6) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist nur bei zeitlich getrennter Nutzung möglich (Wechselnutzung).

(7) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein.

### § 3

#### **Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze**

(1) Sowohl Einstellplätze (in Tiefgaragen/Garagen/Carports) als auch offene Stellplätze müssen mindestens 2,50 m breit und 5,50 m lang sein.

(2) Für Stellplätze ist eine ausreichende Bepflanzung der Zufahrten und der Stellflächen vorzusehen. Die Flächen sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterassen) anzulegen. Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangen und ist durch eine Entwässerungsrinne o. ä. an der Grundstücksgrenze abzufangen.

Stellplätze sind durch Bepflanzungen abzuschirmen. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht.

(3) Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein. Soweit sie durch Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen sind, sind Hinweisschilder anzubringen.

(4) Stellplätze für Schank- und Speisewirtschaften sowie für Beherbergungsbetriebe sind so anzuordnen, dass sie leicht auffindbar sind. Auf sie ist durch entsprechende Beschilderung hinzuweisen.

(5) Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(6) Vor Garagen ist grundsätzlich ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Vor Carports (überdachten Stellplätzen) genügen 1,50 m.

(7) Soweit Garagen/Carports nicht mit dem Garagentor bzw. der Einfahrtsöffnung zur öffentlichen Verkehrsfläche weisen, muss die Seitenwand einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze (an der öffentlichen Verkehrsfläche) eingehalten werden. Grenzt das Grundstück nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche an, so kann die Breite des dazwischen liegenden Grundstücks auf den geforderten Mindestabstand angerechnet werden. Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften bleiben hiervon unberührt.

Die Seitenwand entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist zu begrünen. Dies gilt analog auch für offene Stellplätze.

### § 4

#### **Stellplatzablösevertrag**

(1) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags. Dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.

(2) Der Ablösungsbetrag beträgt je Stellplatz **9.205 Euro**.



Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.

(3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag mindestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

## **§ 5 Abweichungen**

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Landsberg) im Einvernehmen mit dem Markt Dießen erteilt werden. Über Abweichungen bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet der Markt Dießen (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).

## **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belegt werden, wer

- Stellplätze entgegen § 2 dieser Satzung nicht oder
- entgegen den Geboten und Verboten des § 3 errichtet.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmung: **10:0**

### **7. Vollzug der Straßenverkehrsordnung; Antrag auf Änderung der Verkehrsführung in der Sonnenstraße**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 23.06.2014 die einseitige Sperrung der Sonnenstraße für Fahrzeuge über 3,5 Tonnen ab der Abzweigung Fischerei beschlossen. Die Maßnahme soll erst nach Abschluss der Baumaßnahme in der Fischerei umgesetzt werden.

Mit Schreiben vom 26.11.2014 hat H. K. stellvertretend für weitere Anwohner der Sonnenstraße um Überprüfung der o. g. Beschlusslage gebeten.

Bisher fahren die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z. B. Müllabfuhr) über die Fischerei in die Sonnenstraße. Diese wenden im Einmündungsbereich der Eduard-Gabelsberger-Straße, da die Einfahrt in die Johannisstraße aus dieser Richtung auf Grund der zu geringen Schleppkurve nicht möglich ist.

H. K. beantragt mit E-Mail vom 15.06.2015 erneut, die bisherige Zufahrtsregelung von der Fischerei bis zur Abzweigung Eduard-Gabelsberger-Straße beizubehalten. Zur Verbesserung des Wendebereiches soll zusätzlich das Zusatzzeichen „LKW-Wendebereich“ angebracht werden, da des Öfteren Fahrzeuge hindernd parken. Ab der Eduard-Gabelsberger-Straße soll die Zufahrt zur Johannisstraße für Fahrzeuge über 3,5 Tonnen gesperrt werden.

Des Weiteren wird beantragt, einen Teil des Verkehrs zwischen Musikschule und Freiwilliger Feuerwehr hindurchzuleiten. Dies ist jedoch nicht möglich, da es sich hierbei um keine öffentliche Verkehrsfläche handelt.

Darüber hinaus wurde ein Verkehrsspiegel in der Johannisstraße, gegenüber der Einmündung Sonnenstraße beantragt, um das Einfahren für PKW zu erleichtern.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt eine gemeinsame Ortseinsicht anlässlich einer der nächsten Sitzungen im August oder September 2015 durchzuführen.

Abstimmung: **10:0**

**8. Bekanntgaben und Anfragen****a) Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung**

- Ersatzbau Kiosk Seeanlagen  
Ingenieurverträge bzgl. Gebäude- und Tragwerksplanung geschlossen.
- Gewerbegebiet Georg-Gröbl-Straße  
Es wurden weitere Gewerbegrundstücke vergeben. Eine Reservierung wurde verlängert.
- „Huberhäuser“, Johannisstr. 11 u. 13  
Noch kein neuer Sachstand. Eine Rückmeldung des gegnerischen Anwalts steht noch aus.

**b) Anfrage Gdr. Kubat wg. Verkehrsproblem Prälatenstr. Einmündung Gemeindehaus**

Gdr. Kubat weist darauf hin, dass es aufgrund der auf der Nordseite der Prälatenstraße parkenden Fahrzeuge sehr problematisch ist aus den Einfahrten der Anwesen Prälatenstr. 14-16a sowie Prälatenstr. 10b in die Prälatenstraße einzubiegen. Es wird dringend um Abhilfe gebeten.

Erster Bürgermeister Kirsch sagt eine Ortseinsicht zusammen mit der Polizei zu.

(nichtöffentliche Sitzung)

...

Ende der Sitzung: 22.00 Uhr.

Herbert Kirsch  
Erster Bürgermeister

Johanna Schöffert  
Schriftführerin

**Die vollständige Niederschrift mit dem ausführlichen Sachverhalt liegt zur Einsichtnahme im Rathaus Dießen, 1. OG/Zimmer 105 (Bauamt) aus.**