

**Niederschrift**  
**über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
**am Montag, den 29.06.2015, 19.30 Uhr,**  
**im Rathaus, Sitzungssaal**

Dießen, den 02.07.2015  
oe

Zahl der Bau- und Umweltausschussmitglieder: 9

Anwesend: Erster Bürgermeister Kirsch  
Zweiter Bürgermeister Fastl  
Gdr. Bippus  
Gdr. Kubat F.  
Gdr.in Sander (f. Gdr. Hauser)  
Gdr.in Scharr (f. Gdr. Hofmann)  
Gdr. Schöpflin  
Gdr. Vetterl A.  
Gdr. Vetterl J.  
Gdr. Zirch (f. Gdr. Maginot)

Entschuldigt fehlen: Gdr. Hauser, Gdr. Hofmann, Gdr. Maginot

Außerdem sind erschienen: Gdr.in Bagusat, Gdr. Hackl, Gdr.in von Liel, Gdr.in Plesch.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses wurden am 22.06.2015 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 von zwei Doppelhäusern mit Garagen, Maria-Hilf-Str. 10, Fl. Nr. 1349/1 Gem. Dießen
  
2. Bauanträge
  - a) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Alpenblickstr. 14, Fl. Nr. 476 Tfl. Gem. Dettenschwang
  - b) Neubau einer Lagerhalle mit Büro, Georg-Gröbl-Str. 4a, Fl. Nr. 987/16 Tfl. (neu: Fl. Nr. 987/55) Gem. Rieden
  - c) Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen, Baderfeld 12, Fl. Nr. 194 Gem. St. Georgen –Wiedervorlage durch das Landratsamt
  - d) Neubau eines Dreispänners mit Garagen, Rotter Str. 15c-15e, Fl. Nr. 1689 Gem. Dießen –Wiedervorlage durch das Landratsamt
  - e) Neubau einer Liegehalle mit Futtertischüberdachung und Neubau Überdachung für Kälber, Weidhausen 2, Fl. Nr. 1651 Gem. Dettenschwang

3. Bebauungsplan Dießen V w – Campingplatz St. Alban, Teilbereich Seezugang St. Alban; Behandlung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie ggf. Satzungsbeschluss
4. Außenbereichssatzung Lachen-Gassenacker; Aufstellungsbeschluss, Planungsinhalte, weiteres Vorgehen
5. Auftragsvergaben
  - a) Straßenunterhalt; Spritzasphaltierungen
6. Bekanntgaben und Anfragen
  - a) Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung
  - b) Vollzug der Straßenverkehrsordnung (StVO); Antrag auf Änderung der Verkehrsführung in der Sonnenstraße
  - c) Gdr. Kubat wg. Bauvorhaben Anbau einer barrierefreien Einliegerwohnung an das Einfamilienhaus (B-329-2013-0 v. 12.02.14), Rotter Str. 58, Fl.Nr. 279 Gem. St. Georgen
  - d) Verabschiedung Herr Modlinger, Landsberger Tagblatt

### **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**

Das Vorhaben wird seitens des Bau- und Umweltausschusses, insbesondere bezüglich seiner Dachform kontrovers diskutiert. Von manchen Bau- und Umweltausschussmitgliedern wird die Meinung vertreten, dass eine Flachdachbebauung nicht umgebungsverträglich ist und ein Satteldach zur Ausföhrungen kommen soll. Ein weiteres Bau- und Umweltausschussmitglied könnte sich wiederum als Kompromisslösung eine Pultdachvariante vorstellen. Erster Bürgermeister Kirsch schlägt daraufhin vor, dass in der heutigen Sitzung nur über die Anzahl und Größe der Baukörper abgestimmt und die Dachform ausdrücklich von der Einvernehmenserklärung ausgenommen wird, um hier noch die Stellungnahme des Denkmalamtes abwarten zu können.

Aus der Mitte des Bau- und Umweltausschusses wird außerdem noch festgestellt, dass die Breite der Doppelgaragen mit 5,40 m zur gering ist um diese problemlos nutzen zu können. Da die Garagenbreiten im Grundriss nicht vermaßt wurden, sollten die Pläne dahingehend überarbeitet werden. Die Doppelgaragen sollten eine Breite von mindestens 6 m haben.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Bauvoranfrage bis zur nächsten Sitzung am 20.07.2015 zurückzustellen. Bis dahin sollen die Grundrisspläne, insbesondere bezüglich der Garagenbreiten überarbeitet werden.

Abstimmung: **10:0**

**b) Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen, Maria-Hilf-Str. 10, Fl. Nr. 1349/1 Gem. Dießen**Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Arch.büro Leinauer, Dießen, vom 18.05.2015, eingegangen am 21.05.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die reduzierte Planung wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: **0:10**

Der Antrag ist damit abgelehnt.

**2. Bauanträge****a) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Alpenblickstr. 14, Fl. Nr. 476 Tfl. Gem. Dettenschwang**Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Bernd Georg Haumayr, Kaufbeuren, vom 10.06.2015, eingegangen am 15.06.2015, 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) Neubau einer Lagerhalle mit Büro, Georg-Gröbl-Str. 4a, Fl. Nr. 987/16 Tfl. (neu: Fl. Nr. 987/55) Gem. Rieden**Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl. Bauing. Richard Schweiger, Dießen, vom 22.05.2015, eingegangen am 01.06. und 08.06.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB bzw. die Zustimmung zur Genehmigungsfreistellung wird insbesondere unter folgenden Voraussetzungen gemäß Bebauungsplan erklärt:

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.  
Die Pläne (insbes. Grundriss und Ansichten) sind entsprechend zu ergänzen und die Geländeänderungen eindeutig und bemaßt darzustellen.

2. Die Fassaden sind nur aus nicht reflektierendem Material zulässig. Die Farbgebung ist aus matten, hellen Farbtönen zu wählen. Verspiegelungen sind unzulässig. Die Blecheindeckung darf ebenfalls nicht reflektieren und ist nur beschichtet zulässig.
3. Alle Bauvorhaben sind 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/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.

#### Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes:

Nach § 2 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist das Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen, von denen Anteile über 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Landsberg zu beantragen.

Abstimmung: **10:0**

#### **c) Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen, Baderfeld 12, Fl. Nr. 194 Gem. St. Georgen –Wiedervorlage durch das Landratsamt**

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass die nun dargestellten Geländeänderungen nicht der Planung entsprechen zu der man in der Sitzung am 11.05.2015 das gemeindliche Einvernehmen (mit Maßgaben) erklärt hat. Bei den wiedervorgelegten, geänderten Plänen geht das LRA auch nicht auf diese Situation ein. Es ist nach Auffassung des Bau- und Umweltausschusses daher fraglich, ob die Geländeänderungen im vorliegenden Fall überhaupt Antragsgegenstand sind.

#### Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Anton Leinauer, Dießen, vom 10.06.2015, eingegangen am 16.06.2015 (Wiedervorlage durch das LRA), wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB mit der Maßgabe erklärt, dass neben dem nun dargestellten Carport im mittleren Bereich des Grundstücks auch die beiden Garagen auf der West- und Ostseite als Carports ausgeführt werden.

Die Geländeänderungen werden von der Einvernehmenserklärung ausdrücklich ausgenommen.

Abstimmung: **10:0**

**d) Neubau eines Dreispanners mit Garagen, Rotter Str. 15c-15e, Fl. Nr. 1689 Gem. Dießen –Wiedervorlage durch das Landratsamt**

Erster Bürgermeister Kirsch nimmt den vorliegenden Bauantrag samt Stellplatznachweis zum Anlass, dass nach seiner Auffassung der Erlass einer Stellplatzsatzung unabdingbar ist. Künftig sollen grundsätzlich pro Wohneinheit 2 Stellplätze gefordert werden, da dieser Bedarf seiner Meinung nach in der heutigen Zeit auch zwingend erforderlich ist. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zustimmend zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt zeitnah eine Stellplatzsatzung auszuarbeiten.

**Beschluss:**

Zu dem Tekturantrag (Dreispänner Haus 8-10) nach den Plänen des Arch. Uwe Grünler, Weilheim, vom 26.03./06.05./22.05./23.05.2015, eingegangen am 16.06.2015 (Wiedervorlage durch das LRA), wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die vorgenommenen Änderungen dürfen keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Baunachbarn haben.

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**

Gdr.in Scharr verlässt den Ratstisch

**e) Liegehalle mit Futtertischüberdachung und Anbau Überdachung für Kälber, Weidhausen 2, Fl. Nr. 1651 Gem. Dettenschwang****Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Thomas Leberfinger, Osterhofen, vom 11.06.2015, eingegangen am 15.06.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

**Hinweis Wasserwirtschaftsamt bei Blecheindeckung:**

Nach § 2 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist das Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen, von denen Anteile über 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Landsberg zu beantragen.

Abstimmung: **9:0**  
(ohne Gdr.in Scharr)

Gdr.in Scharr kehrt an den Ratstisch zurück

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

Erster Bürgermeister Kirsch teilt mit, dass der Tagesordnungspunkt auf Grund noch fehlender rechtlicher Abklärung in der heutigen Sitzung nicht behandelt wird.

### **4. Außenbereichssatzung Lachen-Gassenacker; Aufstellungsbeschluss, Planungsinhalte, weiteres Vorgehen**

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt den Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für die Grundstücke Fl. Nrn. 914/5, 914/8, 914/6, 914/7, 914/2, 983/1, 920/1 und 915/4 Gem. Rieden, Lachen-Gassenacker 4-18.

Folgende Bestimmungen über die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben werden mit aufgenommen:

- Bauräume um die bestehenden Wohngebäude
- max. 2 WE
- max. 150 qm GR
- 10% GR-Überschreitung durch Terrassen/Balkone
- max. 6 m WH, gemessen von OK EG-RFB bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut
- max. 0,30 m Sockelhöhe bergseits, gemessen vom natürlichen Gelände bis OK EG-RFB
- Dachform Satteldach
- 2 Stellplätze pro Wohneinheit

Mit der Erstellung der Satzungsunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Die Planungskosten für die Außenbereichssatzung haben die Antragsteller zu tragen. Des Weiteren ist eine sog. „Einheimischenbindung“ zu vereinbaren.

Abstimmung: **10:0**

### **5. Auftragsvergaben**

#### **a) Straßenunterhalt; Spritzasphaltierungen**

##### **Spritzasphaltierungen an 7 verschiedenen Stellen**

1. Oberbeuern ab Brücke Richtung Unterbeuern ca. 1.600 m<sup>2</sup>
2. Gemeindeverbindungsstraße ab Oberhausen Richtung Issing bis Marktgrenze ca. 1.500 m<sup>2</sup>
3. Bischofsried ca. 750 m<sup>2</sup>
4. Seehof ca. 1.400 m<sup>2</sup>
5. Gehweg Riederan Neuwiese ca. 150 m<sup>2</sup>
6. Seeweg Süd Riederan ab Brücke Richtung Süden ca. 900 m<sup>2</sup>
7. Parkplatz Gartenstraße Riederan ca. 800 m<sup>2</sup>

**Auszuführende Arbeiten:**

- Vorprofilierung mit Asphaltmischgut in Handeinbau, einschließlich vorspritzen mit Haftkleber - Oberflächenbehandlung mit Splittabstreuung
- Abkehren des überschüssigen Splittes.

4 Firmen wurden aufgefordert ein Angebot abzugeben. 2 Firmen haben ein Angebot abgegeben. Die Angebote wurden geprüft. Der kostengünstigste Bieter war die Fa. Babic aus Kaufering mit einer Angebotssumme von 59.290,80 € brutto.

Erster Bürgermeister Kirsch informiert darüber, dass das Angebot des anderen Bieters um 58 % über dem Angebot der Fa. Babic liegt.

Die Arbeiten sind spätestens bis Ende September 2015 auszuführen.

**Beschluss:**

Der Bau und Umweltausschuss beschließt, dem günstigsten Bieter, der Fa. Babic aus Kaufering, den Auftrag zum Angebotspreis von 59.290,80 € brutto zu erteilen.

Abstimmung: **10:0**

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

- Erster Bürgermeister Kirsch gibt bekannt, dass in der letzten nicht öffentlichen Sitzung die Verwaltung beauftragt wurde eine Sondernutzungssatzung für die Nutzung an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen auszuarbeiten. U.a. ist bei Gastronomiebetrieben angedacht, dass je angefangener qm Außenbewirtschaftungsfläche und je Gastplatz im Monat jeweils 1 € zu entrichten ist.

**b) Vollzug der Straßenverkehrsordnung (StVO);  
Antrag auf Änderung der Verkehrsführung in der Sonnenstraße**

Erster Bürgermeister berichtet über den Eingang des o.g. Antrags und teilt mit, dass dieser in der nächsten Bau- und Umweltausschusssitzung am 20.07.2015 behandelt wird.

**c) Gdr. Kubat wg. Bauvorhaben Anbau einer barrierefreien Einliegerwohnung an das Einfamilienhaus (B-329-2013-0 v. 12.02.14), Rotter Str. 58, Fl.Nr. 279 Gem. St. Georgen**

Gdr. Kubat stellt fest, dass bei der Bauausführung des o.g. Bauvorhabens massive Geländeänderungen vorgenommen wurden. Er bittet um Überprüfung der Angelegenheit.

Erster Bürgermeister Kirsch sagt zu, dass der Fall an das Landratsamt mit der bitte um Baukontrolle weitergeleitet wird.

**d) Verabschiedung Herr Modlinger, Landsberger Tagblatt**

Zum Abschluss der öffentlichen Sitzung teilt Erster Bürgermeister Kirsch mit, dass Herr Modlinger vom Landsberger Tagblatt die Redaktion in Dießen verlassen wird und künftig in Landsberg tätig ist. Für die langjährige Berichterstattung über die Marktgemeinde Dießen dankt er Herrn Modlinger recht herzlich und wünscht ihm in seinem neuen Aufgabengebiet viel Erfolg.

Es folgt die nichtöffentliche Sitzung

...

Ende der Sitzung: 21:15 Uhr.

Herbert Kirsch  
Erster Bürgermeister

Stefan Oefele  
Schriftführer