

**Niederschrift**  
**über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
**am Montag, den 19.01.2015, 19.30 Uhr,**  
**im Rathaus, Sitzungssaal**

Dießen, den 22.01.2015

oe

Zahl der Bau- und Umweltausschussmitglieder: 9

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

Außerdem sind erschienen: Gdr.in Bagusat, Gdr.in Baur, Gdr. Behrendt, Gdr.in von Liel, Gdr.in Plesch, Gdr.in Sander, Gdr.in Scharr, Gdr. Zirch, Ortssprecherin Stedele, künftiger Gdr. Brink und Bauamtsleiterin Fr. Schäffert (zu TOP 1).

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses wurden am 12.01.2015 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. Bebauungsplan Dießen V w – Campingplatz St. Alban, Teilbereich „Seezugang St. Alban“; Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie weiteres Vorgehen
2. Anträge auf Vorbescheid
  - a) Umbau des Restaurants „Seehaus“, Seeweg-Süd 22, Fl. Nr. 685/11 Gem. Rieden – informelle Bauvoranfrage
  - b) Abbruch von zwei Nebengebäuden und Neubau eines Mehrfamilienhauses, Prinz-Ludwig-Str. 8, Fl. Nrn. 35, 36 Gem. Dießen
  - c) Wiederaufbau einer Maschinenhalle, Pitzeshofen 18, Fl. Nr. 759/4 Gem. Dettenhofen
  - d) Neubau einer Reithalle mit Aufenthaltsraum, eines Betriebsleiterwohnhauses mit Einliegerwohnung, einer Maschinenhalle mit Werkstatt sowie eines Pferdestalles, Nähe Eichenweg, Fl. Nr. 611 Gem. Obermühlhausen

3. Bauanträge
  - a) Instandsetzung, Dämmung und Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus - Tektur, Baderfeld 20, Fl. Nr. 194/4 Gem. St. Georgen
  - b) Abbruch eines Wohnhauses sowie Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Alexander-Koester-Weg 7, Fl. Nr. 353/1 Gem. Dießen
  - c) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Am Mühlbach 7, Fl. Nr. 67/2 Gem. Obermühlhausen
  - d) Ersatzbau für eine bestehende Treppe mit Böschungsangleichung an der Nordseite des Vereinsgebäudes, Seeweg-Süd 82, Fl. Nr. 877/24 Gem. Rieden
  - e) Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage, Achbergerstr. 9, Fl. Nr. 5 Gem. Dettenschwang
4. Bekanntgaben und Anfragen
  - a) Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung
  - b) Am Kirchsteig, Fällung einer Kastanie
  - c) Krankenhausstraße, Fällung von acht Fichten

### **Nichtöffentliche Sitzung**

...

Es werden folgende Beschlüsse gefasst:

#### **1. Bebauungsplan Dießen V w – Campingplatz St. Alban, Teilbereich „Seezugang St. Alban“; Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie weiteres Vorgehen**

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).

#### **A. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung**

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

#### **I. Segelclub Landsberg am Lech e.V.**

##### **Schreiben vom 10.03.2011**

Anträge:

- Verlegung der Nordgrenze des BP-Bereichs an die Nordgrenze von Fl. Nr. 877/1 Gem. Rieden
- Ausweisung Art der baulichen Nutzung auf Fl. Nr. 877/18 Gem. Rieden (bebaut mit Restaurantgebäude) als SO Campingplatz mit dem Zusatz Wassersport; Anlagen für den nicht motorisierten Wassersport sind möglich

Der Segelclub Landsberg hat während der Auslegungsfrist vom 13.08.2012 bis zum 17.09.2012 keine Einwendungen erhoben. Es lag aber bereits zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung ein Schreiben des Segelclubs vom 10.03.2011 vor, das auch im Hinblick auf die Neufassung des BP abwägungserhebliche Belange benennt. Da der Markt verpflichtet ist, all

das abzuwägen, was ihm an abwägungsrelevanten Gesichtspunkten bekannt ist, wird das Schreiben vom 10.03.2011 in die Abwägung einbezogen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Auch unter Berücksichtigung der für das Campingplatzgebäude auf Fl. Nr. 877/18 bestehenden Genehmigungslage soll der Bereich der befestigten und genehmigten Zufahrt zum Restaurantgebäude aus der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche herausgenommen werden. Da der Bereich des Campingplatzgebäudes und des Campingplatzes nördlich davon in einem eigenen BP geregelt werden soll, macht es Sinn, diesen Bereich später im Rahmen des nördlich gelegenen BP zu regeln und an dieser Stelle den Geltungsbereich geringfügig nach Süden zu verschieben. Dabei ist nicht die Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 877/1 maßgebend, sondern der Bereich, der genehmigte befestigte Flächen im Zuge des Campingplatzgebäudes aufweist.

Da der Segelclub in Bezug auf die Landliegeplätze bereits eine Lösung gefunden hat, kann es beim bisherigen Planentwurf bleiben. Inwieweit der Bereich des Campingplatzes und des Campingplatzgebäudes, in dem der Segelclub untergebracht ist, auch ausdrücklich eine Sportnutzung in der Zweckbestimmung des dort geplanten Sondergebiets vorsieht, ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht zu entscheiden.

### **Beschluss:**

Die geltend gemachten Belange des Segelclubs Landsberg werden zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die vorhandene Zufahrt des Campingplatzgebäudes und auch des Segelclubs wird der Bereich der öffentlichen Grünfläche bis auf die südliche Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 877/18 Gem. Rieden reduziert. Dieser Bereich soll gesondert, zusammen mit den anschließenden nördlichen Flächen, planerisch geregelt werden.

Abstimmung: **10:0**

## **II. Stadt Augsburg**

### **Schreiben vom 17.09.2012**

Im Wesentlichen 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 Jugender-tüchtigung
- Planung von falschen Voraussetzungen ausgegangen
- fehlende Würdigung einer Entschädigung
- keine Unmöglichkeit der ursprünglichen Planung

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Hinweise zu den Eigentumsverhältnissen und den Bewirtschaftungszielen der Stiftung Vereinigte Stipendienfonds werden zur Kenntnis genommen. Zum Hinweis auf die jahrzehntelange Campingplatz- und Lagerplatznutzung wird aus Sicht des Marktes klargestellt, dass dort allenfalls ein Zeltplatz bzw. ein Freibadeplatz bestand. Auch wenn dieser möglicherweise nach alter Bayerischer Bauordnung genehmigungsfrei war, stellt jedenfalls die Umnutzung eines reinen Zeltplatzes oder Freibadeplatzes, dem ein Imbissgebäude angeschlossen war, das nun von der Segelgemeinschaft Augsburg (SGA) als Vereinsheim genutzt wird, in jedem Fall eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar. Tatsächlich hat ein Dauercamperbetrieb mit erheblichen Befestigungen der Flächen etc. stattgefunden. Dies kann nicht mit der genehmigungsfreien Nutzung als Zeltplatz verglichen werden. Genauso wenig kann die Umnutzung des Imbissgebäudes in ein zum Teil auch baulich verändertes Vereinsheim als genehmigungsfreie Nutzungsänderung angesehen werden. Aus Sicht des Marktes spricht daher aufgrund bisheriger Ermittlungen vieles dafür, dass sowohl die Dauercampingplatznutzung als auch die Nutzung als Vereinsheim mit Lagerflächen für Boote, Stellplätze

etc. nicht genehmigt war. Da es sich nicht um eine privilegierte Außenbereichsnutzung handelt, ist es für diesen Bereich sehr fraglich, ob aus bisheriger planungsrechtlicher Beurteilung (Außenbereich gemäß § 35 BauGB) eine Genehmigungsfähigkeit hergestellt werden könnte.

Zutreffend ist der Hinweis, dass die Nutzung des Geländes Ende des Jahres 2011 aufgegeben wurde. Die Campingplatznutzung findet nur noch nördlich des Campingplatzgebäudes auf Fl. Nr. 877/18 in dem dort tatsächlich genehmigten Umfang statt.

a) Gesamtkonzept

Zutreffend ist, dass die ursprünglichen planerischen Absichten des Marktes waren, im Bereich nördlich des bestehenden Strandbads in St. Alban bis hin zur nächsten Wohnbebauung im Norden einen einheitlichen BP aufzustellen. Im Rahmen des ersten Beteiligungsverfahrens wurde allerdings festgestellt, dass sich hier die Planungsziele zum Teil unterscheiden und im Übrigen auch unterschiedliche planungsrechtliche Probleme zu bewältigen sind. In diesem BP-Entwurf war ein solches Rahmenkonzept bereits vorgesehen, das nun durch unterschiedliche BPe im Einzelnen umgesetzt werden soll. Es steht dabei im Rahmen der planerischen Freiheit des Marktes, die Aufteilung der BP-Bereiche vorzusehen. Diese Aufteilung ist aus Sicht des Marktes sinnvoll geschehen. Selbstredend werden in die Abwägungsentscheidung der unterschiedlichen BPe auch die Belange außerhalb des Plangebiets einbezogen. Dringenderen städtebaulichen Handlungsbedarf sieht der Markt in dem nun überplanten Bereich, der als öffentliche Grünfläche vorgesehen ist. Das nördlich gelegene Campingplatzgelände wird entsprechend der bestehenden baurechtlichen Genehmigung genutzt. Akuter städtebaulicher Handlungsbedarf wird dort nicht gesehen. Gleiches gilt für den Bereich südlich des vorliegenden Planbereichs. Auch dieser Bereich ist genehmigungsentsprechend durch einen öffentlichen Parkplatz genutzt. Diese beiden Nutzungen (Campingplatz, Parkplatz) entsprechen bereits dem grundsätzlichen Planungskonzept, so dass dort akuter städtebaulicher Handlungsbedarf erst dann besteht, wenn eine anderweitige Nutzung in Aussicht steht. Der Markt hält allerdings an dem ursprünglichen Planungskonzept grundsätzlich fest, das er in unterschiedlichen BPen umzusetzen beabsichtigt.

b) Eigentumsrechte der Stadt Augsburg

Der Markt erkennt die Eigentumsrechte der Stadt Augsburg und das Bewirtschaftungsziel für den Stipendienfonds der Stadt als gewichtigen Belang der Abwägung an. Der Markt ist sich bewusst, dass mit einer Überplanung als öffentliche Grünfläche ein Entzug privater Nutzungen stattfinden soll, der weitreichend in das Eigentumsrecht eingreift. Insoweit ist allerdings zu berücksichtigen, dass zumindest fraglich ist, ob es sich tatsächlich vorliegend um „Privateigentum“ handelt, das dem grundrechtlichen Schutz des Art. 14 GG unterliegt. Da vorliegend die Verwaltung des Eigentums der Stadt Augsburg zugeordnet ist und auch der Nutzungszweck – Studienbeihilfen an Augsburger Schüler und Studierende – letztlich einer öffentlichen Förderung entspricht, und im Übrigen die Grundstücke im Eigentum der Stadt Augsburg stehen, spricht vieles dafür, dass es sich nicht um „Eigentum Privater“ handelt, das dem Grundrechtsschutz des Art. 14 GG unterliegen würde, sondern um bloßes „Privateigentum“, das den einfach gesetzlichen Schutzwirkungen des BGB unterliegt.

Unabhängig davon erkennt der Markt an, dass die Grundstücke und ihre Bewirtschaftungsziele einem wichtigen öffentlichen Zweck dienen. Insofern wird das Eigentumsrecht durch zusätzliche öffentlich-rechtliche Belange „aufgeladen“.

Der Markt Dießen erkennt an, dass die Eigentümerinteressen der Stadt auch unter Berücksichtigung des Gleichheitssatzes und des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung von Planungsalternativen einzubeziehen und im Rahmen der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen sind. Der Markt Dießen ist sich dieser seiner Planung entgegenstehenden abwägungserheblichen Gesichtspunkte durchaus bewusst. Er ist allerdings der Auffassung, dass die mit dem BP verfolgten Planungsziele von so hoher Bedeutung sind, dass diese die entgegenstehenden Eigentümer- und Nutzungsinteressen aufwiegen. Unmittelbar vergleichbare Flächen, die im Eigentum des Marktes Dießen oder eines weiteren öffentlichen Trägers

stehen, die aber gleich geeignet wären, um das Planungsziel eines öffentlichen Seezugangs zu erreichen, liegen nicht auf der Hand. Konkrete Planungsalternativen werden von der Stadt Augsburg auch nicht benannt. In St. Alban besteht bereits das öffentliche Strandbad, das aber nicht allgemein zugänglich ist, sondern aufgrund des besonderen Nutzungszwecks nur zweitweise geöffnet ist (Sommer- und Badebetrieb) und im Übrigen Eintritt kostet. Darüber hinaus sind die weiteren öffentlich zugänglichen Flächen (Seeanlagen im Ortskern Markt Dießen und Teilflächen nördlich des noch bestehenden Wochenendhausgebiets an der Seestraße, sog. „Röthelmoos“ bzw. „Haller-Wiesen“) ebenso wenig geeignet, das Planungsziel zu erreichen. Die öffentlichen Seeanlagen sind bereits entsprechend genutzt. Der Bereich nördlich des bestehenden Wochenendhausgebiets an der Seestraße ist naturschutzfachlich von solcher Wertigkeit, dass hier ein weiterer öffentlicher Seezugang nicht geschaffen werden kann.

Im Übrigen befinden sich sämtliche Flächen zwischen dem Markt Dießen und Riederau ausschließlich in privater Hand. Ein weiterer öffentlicher Seezugang besteht dort nicht. Es ist aber ein besonderes Anliegen des Marktes Dießen, als „Seegemeinde“ seinen Bürgern und der übrigen Öffentlichkeit den See auch zugänglich zu machen. Es handelt sich dabei um einen konkreten auch an den Markt Dießen gerichteten Verfassungsauftrag in Art. 141 Satz 3 Bayer. Verfassung (BV).

Selbst wenn man die nördlich des Campingplatzes gelegenen Flächen des Landkreises in die Betrachtung einbezieht, ergibt sich daraus keine greifbare Planungsalternative, die vorzuzugswürdig wäre. Zunächst sind diese Flächen einerseits naturschutzfachlich sehr hochwertig, soweit sie nicht vom Campingplatz in Anspruch genommen werden. Im Übrigen entspricht auch die Campingplatznutzung einem wichtigen städtebaulichen Ziel des Marktes als Fremdenverkehrsgemeinde. Es handelt sich dabei um eine der wenigen Campingmöglichkeiten um den Ammersee, die auch im übergeordneten Fremdenverkehrsinteresse in jedem Fall aufrechterhalten bleiben soll. Auch dort ist es allerdings so, dass nur im Bereich des Campingplatzgebäudes ein unmittelbarer Seezugang besteht. Im Übrigen ist dort ein geschützter Schilfgürtel im Wasser sowie ein Ufergehölzstreifen vorhanden, der keinen direkten Zugang in den See naturschutzfachlich ermöglicht. Aus Sicht des Marktes ergeben sich daher keine weiteren greifbaren Planungsalternativen, die eine Inanspruchnahme anderer Flächen gegenüber den Flächen der Stadt Augsburg und der SGA vorzuzugswürdig erscheinen lassen.

Auch im Hinblick auf den sicherlich weitreichenden Eingriff in das Eigentumsrecht hält der Markt Dießen die Planung für gerechtfertigt. Einerseits besteht ein sehr wichtiges städtebauliches Handlungs- und Planungsziel. Dem gegenüber ist zwar richtig, dass die Privatnützigkeit des Eigentums eingeschränkt und auf Dauer entzogen wird. Betrachtet man allerdings die konkrete „Aufgabe“ der Grundstücke der Stadt, erscheint auch dies verhältnismäßig. Die Grundstücksnutzung soll dazu dienen, Einnahmen zu erwirtschaften, die dem Stiftungszweck der Gewährung von Studienbeihilfen an Augsburger Schüler und Studierende zufließen kann. Es ist also nicht beabsichtigt, dort eine eigene städtische Nutzung vorzunehmen, die im Übrigen aufgrund der Außenbereichslage nur in sehr eingeschränktem Umfang möglich wäre. Dem Markt Dießen ist hier durchaus bewusst, dass eine Inanspruchnahme der Flächen der Stadt Augsburg und der SGA nur durch eigentumsrechtliche Zwangsmaßnahmen (Enteignung) in Betracht kommt. Zudem bestünde ein Übernahmeanspruch der Stadt Augsburg nach § 40 BauGB. Selbstredend ist dieser weitreichende Eigentumseingriff entschädigungspflichtig. Hier wurden bereits entsprechende Gutachten über die Werthaltigkeit eingeholt. Der Markt ist selbstverständlich bereit, eine angemessene Entschädigung für die Nutzungsbeeinträchtigung bzw. den Entzug des Eigentums zu entrichten. Damit wird aber der Stadt Augsburg ermöglicht, ohne weiteres den Stiftungszweck selbst durch die Entschädigungszahlungen zu erfüllen oder aber diese Entschädigungszahlung für Investitionen in andere Maßnahmen zu verwenden, die eine Umsetzung des Stiftungszwecks ermöglichen. Unter Abwägung sämtlicher Gesichtspunkte hält der Markt Dießen es auch im Hinblick auf die weitreichende Einschränkung der Eigentümerbelange und des mit den Grundstücken verfügbaren öffentlichen Nutzungszwecks für verhältnismäßig, die Planung weiterzuverfolgen und auch umzusetzen.

c) Belange des Breitensports/Jugendertüchtigung

Soweit die Stadt auf die Belange des Breitensports und der Jugendertüchtigung abstellt, so handelt es sich jedenfalls nicht um eine unmittelbare Betroffenheit der Stadt Augsburg. Teile der Flächen, die im Eigentum der Stadt stehen, wurden an die SGA im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrags übertragen. Die SGA betreibt dort eine entsprechende Sportausübung. Auf die Belange der SGA wird auf der Grundlage ihres eigenen Schreibens eingegangen. Soweit die Stadt Augsburg darauf verweist, dass das ursprünglich geplante Bootshaus eine geeignete Kombination in der Nachbarschaft der SGA gewesen wäre, so ist zutreffend, dass dies ursprünglich hier auch das Planungsziel des Marktes war. Dies ließ sich aber aufgrund der fehlenden Bereitschaft der SGA, dies zu akzeptieren, nicht umsetzen. Zudem wurde erst später festgestellt, dass die Nutzung durch die SGA keinen Bestandsschutz genießt und somit auch ein rechtlich greifbarer Anknüpfungspunkt für eine weitere Nutzung durch das Bootshaus zumindest zweifelhaft ist. Im Übrigen haben die jahrelangen Verhandlungen keine Fortschritte ergeben, so dass auch in zeitlicher Hinsicht das Planungsziel des Marktes, für das Ammerseegymnasium eine Fläche für ein Bootshaus für den Schulsport planungsrechtlich zu verankern, auf dem Gelände der Stadt Augsburg in Nachbarschaft der SGA nicht zeitnah umsetzbar erscheint. Auch dies führte dazu, dass die Planungsziele des Marktes neu formuliert wurden. Während des laufenden Planungsverfahrens wurden gemeindlicherseits noch einmal Vorstöße gemacht, doch noch eine Kompromisslösung zu erreichen. Auch diese scheiterten an der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der SGA. Vor diesem Hintergrund hält der Markt Dießen auch unter Berücksichtigung der Nutzung durch die SGA, die dem Breitensport und zum Teil auch der Jugendertüchtigung dient, an den vorliegenden Planungszielen fest. Diese sind ebenfalls verfassungsrechtlich über Art. 141 Satz 3 BV verankert und ermöglichen in gleicher Weise durch den öffentlichen Seezugang die Realisierung sportlicher Belange und der Jugendertüchtigung.

d) Bestandsschutz Vereinsheim

Die Stadt Augsburg ist der Auffassung, dass für das Vereinsheim baurechtlicher Bestandsschutz besteht. Dies entspricht nicht der Rechtsauffassung des Marktes Dießen. Sowohl die Umnutzung des genehmigten „Imbissgebäudes“ in ein Vereinsheim stellt aus Sicht des Marktes ebenso eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar wie eine Umnutzung eines damals genehmigungsfreien Zeltplatzes in einen Campingplatz für Dauercamper. Derartige Genehmigungen liegen nicht vor. Dieser Auffassung hat sich zwischenzeitlich auch das Landratsamt Landsberg am Lech angeschlossen.

Die Gemeinde bezieht in ihre Abwägungsentscheidung durchaus ein, dass möglicherweise aufgrund eines langwierigen Gerichtsverfahrens festgestellt wird, dass das errichtete Gebäude des Vereinsheims baurechtlichen Bestandsschutz genießt. Dies ändert aber nichts an den Planungszielen des Marktes, langfristig auch die von der SGA in Anspruch genommenen Flächen für einen öffentlichen Seezugang zu nutzen.

e) Entschädigung

Dem Markt Dießen ist durchaus bewusst, dass die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Rahmen eines Übernahmeanspruchs nach § 40 BauGB und selbstredend auch im Rahmen einer Enteignung entschädigungspflichtig ist. Wertermittlungen in Bezug auf die Flächen wurden bereits in Auftrag gegeben. Der Markt Dießen ist durchaus bereit, eine angemessene Entschädigung zu zahlen. Dies bezieht sich auch darauf, dass im Rahmen der Entschädigung sogar von einem bestandsgeschützten Gebäude ausgegangen werden müsste.

f) Unmöglichkeit der ursprünglichen Planung

Die Stadt Augsburg ist nach wie vor der Auffassung, dass sich das Planungskonzept, das ursprünglich vom Markt Dießen auf den Weg gebracht wurde, noch realisieren ließe. Dies hat sich leider nicht als tragfähig herausgestellt. Nach dem Einwendungsschreiben der Stadt Augsburg aus dem Jahr 2012 hat der Markt Dießen noch einmal über den von ihm beauf-

trugten Anwalt umfangreiche Versuche unternommen, hier eine Verständigung zu erreichen. Zugegeben hat auch die Stadt Augsburg hier Bewegungsbereitschaft erkennen lassen, dies aber davon abhängig gemacht, dass die Belange der SGA ebenfalls vollumfänglich berücksichtigt werden. Die von der SGA aufgestellten Forderungen konnten aber mit den Planungszielen des Marktes und den jeweiligen Nutzungsabsichten nicht in Einklang gebracht werden. Im Übrigen erfolgte auf das letzte Angebot des Marktes keine Reaktion der SGA mehr. Auch diese weiteren intensiven Bemühungen des Marktes Dießen, hier eine Verständigung zu erreichen, haben noch einmal gezeigt, dass die ursprüngliche Planungsabsicht nicht erreichbar ist. Selbstredend bietet der Markt Dießen der Stadt Augsburg über den Erwerb und die Nutzung der als öffentlichen Grünflächen vorgesehenen Flächen Verhandlungen an. Ziel des Marktes ist es, diese Flächen insgesamt als Eigentum zu erwerben und dafür eine angemessene Entschädigung zu zahlen.

### **Beschluss:**

Die Einwendungen der Stadt Augsburg aus dem Schreiben vom 17.09.2012 werden zur Kenntnis genommen. Auch unter Berücksichtigung dieser dort vorgetragenen Belange hält der Markt im Rahmen seiner Abwägungsentscheidung an der Planung fest. Der Markt Dießen bietet der Stadt noch einmal Verhandlungen über den Erwerb der überplanten Flächen zu einem angemessenen Entschädigungspreis an.

Abstimmung: **10:0**

### **III. Segelgemeinschaft Augsburg e. V. (SGA)**

#### **Schreiben der Kanzlei Puhle & Kollegen vom 17.09.2012**

Schwerpunktt Themen:

- Verein
- Planung
- Anforderungen an sachgerechte Abwägung

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

##### a) Verein

Die Hinweise zur Qualifizierung der SGA als gemeinnützigen Verein und dessen Vereinsaktivitäten wird ebenso zur Kenntnis genommen wie die dargestellte rechtliche Situation um die betroffenen Grundstücke. Indes ist die Sichtweise im Hinblick auf die bestehende baurechtliche Genehmigungslage anders als dies die SGA darstellt. Zwar ist es zutreffend, dass für ein Imbissgebäude eine baurechtliche Genehmigung besteht. Die Umnutzung von einer Imbisshalle zu einem Vereinsheim stellt aber in jedem Fall eine baurechtlich genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar, so dass man keineswegs davon ausgehen kann, dass für das Gebäude baurechtlicher Bestandsschutz besteht. In diesem Zusammenhang kann es keineswegs darauf ankommen, dass dieses Gebäude seinerzeit vom Landkreis an die SGA verkauft wurde. Der Landkreis hat hier nicht als staatliche Behörde gehandelt. Ob und inwieweit hier im Kaufvertrag entsprechende Hinweise auf die fehlende Genehmigung in baurechtlicher Hinsicht hätten erfolgen müssen, ist an dieser Stelle nicht zu entscheiden.

Die Gemeinde erkennt durchaus an, dass das Gebäude seit langer Zeit als Vereinsheim genutzt wurde. Inwieweit hier eine Beseitigungsanordnung in Betracht kommt und gerichtlich durchgesetzt werden kann, soll an dieser Stelle ebenfalls nicht abschließend entschieden werden. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass hier nicht das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde durch positives Tun einen Vertrauenstatbestand gesetzt hat. Dem Landratsamt kommt eine Doppelfunktion zu. Vorliegend hat allein der Landkreis und dessen Liegenschaftsverwaltung gehandelt. Es ist Aufgabe des Vereins, sich um eine entsprechende baurechtliche Genehmigung der Nutzungsänderung selbst zu kümmern.

Dem Markt Dießen ist bewusst, dass im Hinblick auf die Umsetzung der Planung in Bezug auf die Flächen, die von der SGA genutzt werden, langwierige gerichtliche Auseinandersetzungen folgen werden. Der Markt Dießen bezieht in seine Planungsüberlegungen dabei ein,

dass also eine zeitlich kurzfristige Umnutzung des Planungsziels auf diesem Grundstücksteil kaum zu erreichen sein wird. Selbst wenn eine Beseitigung des Vereinsheims kurzfristig nicht erfolgen könnte, hält der Markt allerdings an seinen langfristig orientierten Planungszielen fest. Es wurde bereits dargelegt, dass der Erbbaurechtsvertrag zeitlich bis 2050 befristet ist. Spätestens mit Auslaufen dieses Erbbaurechtsvertrages bestünde – unabhängig von der Möglichkeit eines Enteignungsverfahrens – die Option, das Grundstück der Nutzung als öffentliche Grünfläche zuzuführen.

Der Markt Dießen hält daher an seinem Planungsziel fest.

#### b) Planung

Dem Markt Dießen ist bewusst, dass die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Umsetzung die Einräumung eigentumsrechtlicher Befugnisse erfordert und damit auch die Grundlage für eine mögliche Enteignung geschaffen wird. Diese Maßnahmen sind selbstredend entschädigungspflichtig. Der Markt Dießen ist in jedem Fall bereit, auch den Nutzungsentzug für die SGA angemessen zu entschädigen. Das Planungsziel des Marktes ist von so hoher Bedeutung, dass er dies in vollem Bewusstsein in seine Planungsüberlegungen aufnimmt.

Dem Markt Dießen ist auch bewusst, dass die Inanspruchnahme und Belastung privaten Grundstückseigentums erhöhte Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung darstellt, da das Eigentumsrecht nach der Rechtsprechung ein gewichtiger Belang im Rahmen der Abwägung sein muss. Die Existenz des Erbbaurechts wird daher als eigentumsgleiches Recht vom Markt in die Abwägung eingestellt. Der Markt erkennt auch den verfassungsrechtlichen Schutz des Vereins an. Dieser verfassungsrechtliche Schutz des Vereins kann aber nicht die Notwendigkeit baurechtlicher Genehmigungen für die vom Verein ausgeübten Nutzungen ersetzen. Derartige Belange spielen im Rahmen des Planungsrechts bei der Genehmigung keine Rolle.

Unabhängig davon wird der Vereinszweck als gewichtiger Planungsbelang in die Abwägung eingestellt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Vereinszweck auch unabhängig von der Grundstückssituation des gegenwärtig bestehenden Geländes der SGA ausgeübt werden kann. Der Verein müsste sich um andere Nutzungsmöglichkeiten auf anderen Grundstücken bemühen. Er ist auf vorliegendes Grundstück nicht angewiesen. Damit ist weder die Existenz noch die Funktionsfähigkeit des Vereins beseitigt, wenngleich dem Markt Dießen durchaus bewusst ist, dass hier für den Verein erhebliche Schwierigkeiten entstehen würden, ein angemessenes Ersatzgelände zu finden. Aber auch vorliegend besteht allenfalls bis zum Jahr 2050, dem Auslaufen des Erbbaurechtsvertrags, für den Verein eine ausreichende Rechtssicherheit. Gegebenenfalls könnte sich der Markt Dießen vorstellen, innerhalb dieses vertraglich durch den Erbbaurechtsvertrag gesicherten Zeitraums ausschließlich für das Erbbaugrundstück Fl. Nr. 877/24 einer Duldung der ausgeübten Nutzung zuzustimmen, um so dem Verein eine angemessene Übergangsfrist zu gewähren, einen Ersatzstandort für das Vereinsgelände zu finden. Der Markt Dießen bittet insofern um Mitteilung, ob für den Verein ein solches Vorgehen möglich erscheint. Auf dieser Grundlage könnten vertragliche Regelungen geschlossen werden, die auch die Stadt Augsburg einbeziehen. Der Markt Dießen könnte daher sein Planungsziel, eine erlebbare öffentliche Grünfläche größeren Umfangs zu schaffen, zumindest in zwei Etappen umsetzen. In einem ersten Schritt würde sich der Markt Dießen um den Erwerb der Flächen der Stadt Augsburg, die nicht im Erbbaurecht vergeben sind, bemühen. In einem zweiten Schritt könnte dann nach Auslaufen des Erbbaurechtsvertrages eine Übernahme der Flächen der SGA durch den Markt erfolgen.

Auch die Belange des Bildungswesens sowie von Sport, Freizeit und Erholung werden vom Markt im Rahmen seiner Abwägungsentscheidung berücksichtigt. Allerdings ergibt sich aus diesen Belangen kein Optimierungsgebot dahingehend, in jedem Falle diesen Belangen zur Geltung zu verhelfen. Dem Markt Dießen ist durchaus bewusst, dass er mit seiner Planung die Möglichkeiten des Vereins, auf dem bisherigen Gelände Sport auszuüben, weitreichend einschränkt. Wie vorliegend dargelegt, wäre der Markt Dießen durchaus bereit, eine ange-



messene Übergangsfrist für den Verein vertraglich im Zusammenwirken mit der Stadt Augsburg und dem Landratsamt (Bauaufsicht) zu ermöglichen, um auch hier diesen Vereinsbelangen Rechnung zu tragen. An dieser Stelle soll aber auch noch einmal das konkrete Planungsziel des Marktes dargestellt werden. Es geht hier gerade nicht darum, ein weiteres Strandbad zu eröffnen. Vielmehr soll auf einer etwas größeren Fläche (zum Teil sind die Zugangsmöglichkeiten nur auf wenige Meter beschränkt) in einem Bereich, in dem naturschutzfachliche Belange nicht von hoher Wertigkeit sind (aufgrund der bisher ausgeübten, baurechtlich nicht genehmigten Nutzung) einen öffentlichen Seezugang ohne Eintritt und sonstige Zugangsbeschränkung zu ermöglichen. Sicher ist es Aufgabe, diese öffentliche Zugangsfläche durch den Markt zu unterhalten und für Sicherheit und Ordnung zu sorgen. Dies wird der Markt Dießen in jedem Falle tun.

### c) Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung

Dem Markt Dießen sind die Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung bekannt. Ihm ist dabei auch bewusst, dass aus dem Verfassungsauftrag des Art. 141 Abs. 3 Satz 3 BV kein Optimierungsgebot abzuleiten ist. Gleichwohl stellt dieser Belang aus Sicht des Marktes im konkreten Fall ein städtebaulicher und öffentlicher Belang von erheblichem Gewicht dar. Im Hinblick auf die entgegenstehenden Belange ist es nicht zwingend erforderlich, diese sämtlich in der Begründung des BP darzulegen. Gleichwohl wird hier die Begründung des BP ergänzt, um die Kernfragen der Abwägungsentscheidung nachvollziehbar zu machen.

Auf die Bedeutung des Eigentumsrechts wurde bereits oben eingegangen. Dem Markt Dießen ist das erhebliche Gewicht dieses Eigentumsrechts im Rahmen der Abwägungsentscheidung bewusst. Es wurde aber bereits dargelegt, aus welchen Gründen er dies vorliegend für überwindbar hält.

Im Hinblick auf das einheitliche Planungskonzept ist auf die Abwägungsentscheidung zu dem Vortrag der Stadt Augsburg (siehe Ziff. II) zu verweisen. Dort wurde bereits dargelegt, dass sachliche Gründe dafür sprachen, das Gesamtkonzept zwischen bestehendem Strandbad in St. Alban und der nächsten Wohnbebauung nördlich des ursprünglich vorgesehenen Planungsgebiets in verschiedene Bebauungsplanteilbereiche aufzuspalten. Sowohl die zeitliche Umsetzung als auch im Übrigen der städtebauliche Handlungsbedarf rechtfertigen dies vorliegend. Die Campingplatznutzung ist bereits baurechtlich genehmigt, so dass dort akuter Handlungsbedarf nicht besteht. Gleiches gilt für die südlich des Planbereichs gelegenen Parkplatzflächen. Auch dort entspricht die Nutzung dem gemeindlichen Planungskonzept. Dementsprechend ist dort kein akuter städtebaulicher Handlungsbedarf zu erkennen. Dies heißt natürlich nicht, dass der Markt nicht beabsichtigt, die ursprünglich vorgesehene Gesamtplanung in unterschiedlichen BPen umzusetzen. In jedem Fall besteht für die Nachfolgenutzung des aufgegebenen Dauercampingplatzes und der Fläche der SGA gerade aufgrund der ungeklärten baurechtlichen Situation aus Sicht des Marktes dringender städtebaulicher Handlungsbedarf, um die Planungsziele des Marktes dauerhaft zu sichern.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Segelgemeinschaft Augsburg (Schreiben der Kanzlei Puhle & Kollegen vom 17.09.2012) wird vollumfänglich zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung sind nicht veranlasst. Der Markt Dießen bietet der Segelgemeinschaft Augsburg unter Einbeziehung der Stadt Augsburg und dem Landratsamt Landsberg am Lech Verhandlungen an, die für die Dauer des Erbbaurechtsvertrages eine baurechtliche Duldung zum Gegenstand haben, wenn gleichzeitig gesichert ist, dass die Flächen nach Auslaufen dieses Erbbaurechtsvertrages in das Eigentum und die Nutzungsbefugnis des Marktes Dießen übergehen.

Abstimmung: **10:0**

#### **IV. Landkreis Landsberg am Lech, E-Mail v. 14.08.2012**

**Antrag:** Herausnahme der im Plangebiet enthaltenen Teilfläche des landkreiseigenen Grundstücks Fl. Nr. 877/18 Gem. Rieden (Seeweg-Süd 80) und Rücknahme der Geltungsbereichsgrenze auf die südliche Grundstücksgrenze.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Landkreis verweist auf die örtlichen Gegebenheiten. Die betr. Fläche wird derzeit als Zugang zum Restaurant und zum Steg genutzt und ist als Verkehrsfläche dringend erforderlich. Auch möchte der Landkreis als deutliche Abgrenzung zum geplanten öffentlichen „Gemeindepark“ einen mit einer Hecke hinterpflanzten Zaun errichten, um ein reibungsloses Miteinander der beiden Nutzungen zu gewährleisten.

Dieser Vorschlag wurde auch seitens des Segelclub Landsberg vorgetragen (siehe Ziff. I). Die Abgrenzung erscheint auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und zweckmäßig.

Darüber hinaus informiert der Landkreis darüber, dass der Pächter des Campingplatzrestaurants plane, auf einem Teil des Gemeindeparks einen Biergarten/Wirtsgarten zu betreiben. Hierzu läuft bereits ein Verfahren bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde (LRA Landsberg), da die Freischankfläche bereits im Sommer 2014 ohne die erforderliche baurechtliche Genehmigung betrieben wurde. Die Gemeinde hält an ihrem Planungsziel einer öffentlichen Grünfläche fest. Die Errichtung eines Bier- oder Wirtsgartens steht dem entgegen und wird daher abgelehnt.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen vollumfänglich zur Kenntnis. Es wird beschlossen, den Geltungsbereich des BP im Norden auf die südliche Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 877/18 Gem. Rieden zu reduzieren. Die Errichtung einer Freischankfläche oder ähnlicher gewerblicher Nutzung auf der geplanten öffentlichen Grünfläche (Fl. Nr. 877/1 Gem. Rieden) wird abgelehnt.

Abstimmung: **10:0**

#### **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. Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Schreiben v. 18.09.2012**

##### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Hinweise auf möglicherweise vorhandene Bodendenkmäler. Durchführung eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens für größere Bodeneingriffe wie z. B. Kellerneubauten, tiefgreifende Fundierungen oder neue Kanalschlüsse. Geringfügige Bodeneingriffe wie z. B. für oberflächennahe Gründungsarbeiten oder gartenbauliche Eingriffe beeinträchtigen in aller Regel die erhaltene Denkmalsubstanz nicht oder nur geringfügig und erfordern kein Erlaubnisverfahren.

Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Empfehlung des nachfolgenden Hinweistextes:

„Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (LRA Landsberg) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen.

**Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der BP-Entwurf enthält bereits unter Ziff. 7 einen Hinweis wie folgt: „Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Landsberg/Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.“ Dieser Hinweis wird entsprechend dem Vorschlag des Landesamts für Denkmalpflege ergänzt.

Die Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Abdruck des Schreibens zur Kenntnis und Berücksichtigung.

Abstimmung: **10:0**

**2. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Ortsgruppe Dießen, Schreiben v. 20.08.2012**

BP wird begrüßt. Stiftungszweck des Stiftungsfonds der Stadt Augsburg wird hinterfragt. Dieser könnte für die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen zur Beseitigung der baulichen Anlagen der SGA von grundlegender Bedeutung sein. Kaum vorstellbar, dass der Stifter für diesen einstmals größten freien Uferabschnitt am Westufer des Ammersees mit seiner herausragenden Bedeutung für die Blickbeziehung zwischen See und angrenzender Flur keine Aussagen zu einer möglichen baulichen Nutzung getroffen habe.

Vor der künftigen öfftl. Grünfläche befindet sich im außermärkischen Bereich (Seeufer) natürliches Kiesufer mit Quellflora im Bereich der flächigen Grundwasseraustritte. Ähnliche Verhältnisse am Westufer nur noch am Weingartner Wald nördlich Schondorf. Wegen besonderer Gefährdung dieses Lebensraumtyps und seiner Rote-Liste-Arten Sorge zu tragen, dass für diesen Uferbereich keine weiteren Belastungen als Folge der Öffnung des Stellplatzbereichs auftreten. Der Weg, der von den abgestellten Booten der SGA entlang des Ufers angelegt wurde, hat bereits Teile der Quellflur zerstört. Künftig diese Trasse wieder aufzulassen, damit sich die Quellflur im Rahmen der Sukzession wieder ausbreiten kann.

**Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Durch die jahrzehntelange Nutzung dieses Bereichs besteht hier bereits eine so starke Schädigung der Flora und Fauna und somit eine große Vorbelastung, dass dieser Standort am ehesten geeignet erscheint, das wichtige Planungsziel des Marktes, einen weiteren Seezugang zu schaffen, zu erreichen. Somit erscheint der Eingriff an dieser Stelle geringfügiger als wenn an anderer Stelle ein neuer Zugang mit größerem Eingriff in den Naturhaushalt geschaffen werden müsste. Die Gemeinde möchte ihr Planungsziel auch im Hinblick auf die vorgetragenen Stellungnahmen nicht aufgeben, weil es als sehr wichtig angesehen wird.

Abstimmung: **10:0**

**3. DB Services Immobilien GmbH, Schreiben v. 20.08.2012**

Verweis auf Stellungnahme v. 27.05.2010.

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.“

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 werden in die BP-Begründung mit aufgenommen. Ebenso die Angaben bzgl. Abstand und Art der Bepflanzung. Die Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Abdruck des Schreibens zur Kenntnis und Berücksichtigung.

Abstimmung: **10:0**

#### **4. Deutsche Telekom GmbH, Schreiben v. 23.08.2012**

Verweis auf Stellungnahme vom 27.05.2010

Hinweis auf Telekommunikationsanlagen der Telekom im Plangebiet.

Informationen über Ablauf aller Maßnahmen erbeten (Ansprechpartner benannt).

#### **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.

Abstimmung: **10:0**

#### **5. Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben v. 07.08.2012**

Keine grundsätzlichen Einwände.

Bedingt durch die Nähe zur Bahnlinie sind vom Bahnbetrieb ausgehende Immissionen aus Lärm und Erschütterung nicht auszuschließen und hinzunehmen.

Derzeit im Plangebiet kein planungsrechtliches Verfahren der DB AG für Neubau oder Änderung von Betriebsanlagen der Eisenbahn beantragt bzw. anhängig.

Ggf. zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigte Vorhaben an Betriebsanlagen der Bahn bei der DB Netz AG zu erfragen.

#### **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.

Abstimmung: **10:0**

**6. E.ON Bayern AG, Netzcenter Penzberg, Schreiben v. 09.08.2012**

Keine grundsätzlichen Einwendungen.

Hinweis auf Berücksichtigung evtl. vorhandener Versorgungsleitungen bei Erdbewegungen (Einholung Spartenplan).

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten. Mindestabstände und Schutzmaßnahmen. Verweis auf Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen.

**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.

Abstimmung: **10:0**

**7. Regierung v. Obb./Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben v. 11.09.2012**

BP-Entwurf mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang. Für die Sicherung der Belange von Naturschutz, Landschaftspflege und Wasserwirtschaft ist das Vorhaben mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

**Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde/LRA Landsberg wurde im Verfahren beteiligt und hat sich nicht weiter geäußert, so dass davon ausgegangen wird, dass keine naturschutzfachlichen Belange beeinträchtigt werden. Der Bund Naturschutz hat mit Schreiben vom 20.08.2012 Stellung genommen. Auf die Ausführungen unter Ziff. 2 wird verwiesen. Das Wasserwirtschaftsamt hat mit Schreiben vom 12.09.2012 Stellung genommen. Auf die untenstehenden Ausführungen unter Ziff. 9 wird ebenfalls verwiesen.

Abstimmung: **10:0**

**8. Bayer. Schlösser- und Seenverwaltung, Bauabt., Schreiben v. 05.09.2012**

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.

Leider haben die Verhandlungen und Gespräche mit der Stadt Augsburg sowie der SGA zu keiner Einigung geführt, so dass es keinen Sinn macht, an der bisher vorgesehenen Stelle (nördlich des SGA-Vereinsheims) ein Bootshaus für das Ammerseegymnasium zu planen. Bzgl. des vorliegenden BP hält die Gemeinde daher an ihrem Planungsziel zur Schaffung eines öffentlichen Seezugangs fest.

Abstimmung: **10:0**

**9. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 12.09.2012**

Derzeit keine Planungen oder Maßnahmen des WWA im Plangebiet.

Grundstücke Fl. Nrn. 877/24 und 877/1 teilweise im Überschwemmungsgebiet des Ammersees. Überschwemmungsgebiete entlang von Gewässern sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten.

Empfehlungen/fachliche Informationen

- zum Grundwasserstand (korrespondiert mit dem Seewasserspiegel),
- bzgl. Lage zu den Gewässern (HW 100 = 535 m üNN; Genehmigungspflicht für Anlagen am Ammersee nach § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG, keine Geländeaufschüttungen/Ablagerungen in Überschwemmungsbereichen, Ammersee = Gewässer 1. Ordnung, Unterhaltungspflicht beim Freistaat Bayern, Ammersee naturnah zu unterhalten, mind. 5 m breiter Uferstreifen freizuhalten, Zufahrtsmöglichkeit für LKW für Unterhaltungsarbeiten)
- zur Gewässerökologie (Befürchtung von Verschmutzungen durch öffentliche Nutzung als Parkanlage),
- bzgl. Altlastenverdachtsflächen (keine bekannt)

**Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Ufer des Ammersees liegt auf Fl. Nr. 1931 Gem. Dießen-Ammersee, im ausmärkischen Bereich. Diese Flächen dürfen seitens der Gemeinde nicht überplant werden und somit können auch keine Festsetzungen z. B. bzgl. der Freihaltung des Seeufers getroffen werden.

Schon jetzt besteht im Plangebiet keine Lkw-Zufahrt zum Ammerseeufer. Dies erscheint im Rahmen eines schonenden und naturnahen Umgangs mit diesem Bereich auch nicht sinnvoll. Es gibt jedoch eine Zufahrt zur Steganlage, die künftig außerhalb des Plangebiets des vorliegenden BP, auf Fl. Nr. 877/18 liegt (vgl. Ziff. I und IV). Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: **10:0**

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

Keine Einwendungen zur Planung.

Plangebiet entwässerungstechnisch erschlossen. Separate Ableitung von Oberflächenwasser in öffentlichen Regenwasserkanal besteht nicht.

**Beschluss:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: **10:0**

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

- 11.1 Gemeinde Raisting
- 11.2 LRA Landsberg/Untere Bauaufsichtsbehörde
- 11.3 LRA Landsberg/Gesundheitsamt
- 11.4 LRA Landsberg/Untere Naturschutzbehörde
- 11.5 LRA Landsberg/Untere Immissionsschutzbehörde
- 11.6 Regierung v. Obb./Brandschutz
- 11.7 Vermessungsamt Landsberg
- 11.8 Energie Südbayern GmbH

12. Die übrigen 6 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. Er beschließt, die Verfahrensunterlagen entsprechend den vorstehenden Beschlüssen anzupassen und den Planentwurf aus verfahrensrechtlichen Gründen erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Abstimmung: 10:0

**2. Anträge auf Bauvorbescheid****a) Umbau des Restaurants „Seehaus“, Seeweg-Süd 22, Fl. Nr. 685/11 Gem. Rieden – informelle Bauvoranfrage****Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt eine Erweiterung des geplanten Baufensters sowie eine Erhöhung der max. zulässigen GR von 300 qm ab. Des Weiteren wird klargestellt, dass die „Wintergarten-Regelung“ (Überschreitung der max. zulässigen GR um 10%) ausschließlich für Wohngebäude und weder für Gaststättengebäude, Werftgebäude noch Wochenendhäuser ist.

Abstimmung: 10:0

**b) Abbruch von zwei Nebengebäuden und Neubau eines Mehrfamilienhauses, Prinz-Ludwig-Str. 8, Fl. Nrn. 35, 36 Gem. Dießen**

Die Bauvoranfrage wird nach Rücksprache mit dem Planer in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 09.02.2015 behandelt.

**c) Wiederaufbau einer Maschinenhalle, Pitzeshofen 18, Fl. Nr. 759/4 Gem. Dettenhofen****Beschluss:**

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen der Holzbau Fichtl GmbH, Windach-Hechenwang, vom 09.12.2014, eingegangen am 22.12.2014, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: 0:10

Der Antrag ist damit abgelehnt.

**d) Neubau einer Reithalle mit Aufenthaltsraum, eines Betriebsleiterwohnhauses mit Einliegerwohnung, einer Maschinenhalle mit Werkstatt sowie eines Pferdestalles, Nähe Eichenweg, Fl. Nr. 611 Gem. Obermühlhausen****Beschluss:**

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen Antragstellers vom 08.12.2014, eingegangen am 02.01.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden sowie einer gesicherten Erschließung erklärt.

Abstimmung: 10:0

### 3. Bauanträge

#### a) **Instandsetzung, Dämmung und Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus - Tektur, Baderfeld 20, Fl. Nr. 194/4 Gem. St. Georgen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag/Tektur nach den Plänen des Dipl.-Ing.Arch. Klaus G. Windisch, Germering, vom 11.12.2014, eingegangen am 11.12.2014, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:10**

Der Antrag ist damit abgelehnt.

#### b) **Abbruch eines Wohnhauses sowie Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Alexander-Koester-Weg 7, Fl. Nr. 353/1 Gem. Dießen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Arch.in Anita Streit, Rott, vom 01.01.2015, eingegangen am 05.01.2015, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen (öffentliche Grünfläche) 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**

#### c) **Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Am Mühlbach 7, Fl. Nr. 67/2 Gem. Obermühlhausen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch.in Irena Schmid, Bad Wörishofen, vom 30.11.2014, eingegangen am 22.12.2014, 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**



**d) Ersatzbau für eine bestehende Treppe mit Böschungsangleichung an der Nordseite des Vereinsgebäudes, Seeweg-Süd 82, Fl. Nr. 877/24 Gem. Rieden**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Michael Veit, Augsburg, vom 24.11.2014, eingegangen am 02.12.2014, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: **0:10**

Der Antrag ist damit abgelehnt.

**e) Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage, Achbergerstr. 9, Fl. Nr. 5 Gem. Dettenschwang**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Norbert Schneck, Raisting, vom 29.12.2014, eingegangen am 02.01.2015, 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**

**4. Bekanntgaben und Anfragen**

**a) Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung**

- Vergabe Gewerbegrundstück Georg-Gröbl-Str. 9, Fl.Nr. 987/14 Tfl. Gem. Rieden
- Grundstückstausch Gehwegfläche Rotter Str. (Fl.Nr. 1690/6 Tfl. Gem. St. Georgen)

**b) Am Kirchsteig, Fällung einer Kastanie**

Lt. Beurteilung des gemeindlichen Baumsachverständigen Peter Kaun sen. handelt es sich bei dem zu fällenden Baum um eine 30 Jahre alte Roßkastanie mit einer Höhe von 10-12 Meter, die mit Brandkrustenpilz befallen ist. Er empfiehlt daher die Fällung der Kastanie.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die Fällung der Roßkastanie.

Abstimmung: **10:0**

**c) Krankenhausstraße, Fällung von acht Fichten**

Gem. beiliegendem Gutachten des gemeindlichen Baumsachverständigen Peter Kaun sen. hat die Besichtigung und Baumkontrolle auf der Nordseite zum Tiefenbach ergeben, dass teilweise nur 0,50 bis 1,00 m neben der Krankenhausstraße Fichten aus einer ehemaligen

Hecke stehen. Die Fichten sind zum Teil 60-70 Jahre alt und mit Efeu überwuchert. Herr Kaun empfiehlt die Entnahme der acht mit einem gelben Band markierten Fichten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die Fällung der acht Fichten.

Abstimmung: **10:0**

es folgt die nichtöffentliche Sitzung

...

Ende der Sitzung: 21.25 Uhr.

Herbert Kirsch  
Erster Bürgermeister

Stefan Oefele  
Schriftführer

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