



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 20.02.2017
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:00 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesenheitsliste

Erster Bürgermeister

Kirsch, Herbert

Zweiter Bürgermeister

Fastl, Peter

Ausschussmitglieder

Bippus, Volker
Hofmann, Michael
Kubat, Franz
Schlupmann, Marc
Schöpflin, Erich
Vetterl, Alban
Vetterl, Johann
Zirch, Jürgen

Außerdem sind erschienen

Baur, Hannelore
Stedele, Christine
von Liel, Beatrice

Schriftführerin

Schölderle, Bettina

Verwaltung

Arnold, Gustav

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Anträge auf Vorbescheid
- 1.1. Aufstockung des best. Gewerbegebäudes, Johannisstr. 5, Fl. Nr. 115 3/30/035/2017
Gem. Dießen
- 1.2. Neubau eines Zweifamilienhauses, Prälatenstr. 19, Fl.Nr. 222 Gem. St. 3/30/010/2017
Georgen
- 1.3. Aufstockung eines Einfamilienhauses, Seiboldstr. 6, Fl.Nr. 615/11 3/30/014/2017
Gem. Rieden
- 1.4. Errichtung von zwei Einfamilienhäusern, Unterer Forst 16/18, Fl. Nr. 3/30/032/2017
581/6 Gem. Rieden
- 1.5. Errichtung eines Doppelhauses mit Garage, Faltlhauserstr. 3, Fl.Nr. 3/30/002/2017
325 Gem. Dettenschwang - informelle Bauvoranfrage
- 1.6. Neubau eines Doppelhauses, Kreuzweg 15, Fl.Nr. 862 Gem. St. Geor- 3/30/011/2017
gen
2. Bauanträge
- 2.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, St.-Georg-Str. 10, Fl.Nr. 3/30/026/2017
61 Gem. St. Georgen - Wiedervorlage durch das Landratsamt
- 2.2. Neubau eines Doppelhauses mit Doppel- und einer Einzelgarage, 3/30/039/2017
Fischbachstr. 12, 12a, Fl.Nr. 146/1 Gem. Dettenschwang - Wiedervor-
lage durch das Landratsamt
- 2.3. Nutzungsänderung eines besteh. Landwirtschaftsgebäudes zu Woh- 3/30/024/2017
nungen, Hofmark 27, Fl.Nr. 1628 Gem. Dießen
- 2.4. Aufstockung des best. Wohnhauses, Einbau einer 4. WE mit Zwerch- 3/30/036/2017
giebel und Balkon, Pessingerstr. 1, Fl. Nr. 19 Gem. Dettenschwang
- 2.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Apartment, Rogisterstr. 23, Fl.Nr. 3/30/038/2017
489/30 Gem. Rieden
- 2.6. Neubau einer Doppelhaushälfte (West), Rogisterstr. 19a, Fl.Nr. 489/44 3/30/028/2017
Gem. Rieden
- 2.7. Neubau einer Doppelhaushälfte (Ost), Rogisterstr. 19, Fl.Nr. 489/44 3/30/015/2017
Gem. Rieden
- 2.8. Umbau eines Wohn- u. Geschäftshauses u. Umbau der 2 Dachge- 3/30/029/2017
schosse und Aufteilung in 3 Wohneinheiten, Marktplatz 4, Fl.Nr. 191,
191/3 Gem. Dießen
3. Dorfstadel Obermühlhausen; weiteres Vorgehen 3/31/008/2017
4. Auftragsvergaben
- 4.1. Carl-Orff-Schule, Erweiterung Pausenkiosk, Kücheneinrichtung 3/31/009/2017
- 4.2. Teilausbau Gehweg Rotter Str. (ab Johann-Michael-Fischer-Str. nach 3/31/011/2017
Westen)
5. Straßenverkehrsrechtliche Anordnungen
- 5.1. Erweiterung der 30 Zone in der Prälatenstraße 1/11/002/2017
6. Bebauungsplan Dießen V w - Campingplatz St. Alban, Teilbereich 3/30/025/2017
"Restaurant, Bootshaus, Campingplatz"; Behandlung der im Rahmen

des erneuten, beschränkten Beteiligungsverfahrens eingegangenen
Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

7. Bebauungsplan Dießen - Sondergebiet SOS-Kinderdorf; Behandlung 3/30/031/2017
der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellung-
nahmen sowie erneutes Beteiligungsverfahren
8. Erlass einer Satzung über das besondere Vorkaufsrecht des Marktes 3/30/037/2017
Dießen gem. § 25 BauGB für die Grundstücke Fl.Nrn. 764, 766, 767,
768, 769 und 770 Gem. Dießen
9. Bekanntgaben und Anfragen
- 9.1. Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Erster Bürgermeister Herbert Kirsch eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest. Die Sitzung ist in ihrem ersten Teil öffentlich. Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit der Tagesordnung einverstanden erklärt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Anträge auf Vorbescheid

1.1. Aufstockung des best. Gewerbegebäudes, Johannisstr. 5, Fl. Nr. 115 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Stefan Johannes Rattenhuber, Dießen, vom 31.01.2017, eingegangen am 06.02.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Bezüglich zusätzlich erforderlicher Stellplätze, die nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden können, ist eine Stellplatzablösevereinbarung zu schließen. Diese ist im Rahmen des nachfolgenden Bauantrags anhand des noch zu ermittelnden Stellplatzbedarfs zu erstellen.

Hinweis:

Bezüglich der Oberflächenwasserbeseitigung ist die folgende Auflage zu beachten (ausgenommen bei Anschluss an den Mischwasserkanal):

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

1.2. Neubau eines Zweifamilienhauses, Prälatenstr. 19, Fl.Nr. 222 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Norbert Schneck, Raisting, vom 08.10.2016, eingegangen am 09.01.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt, jedoch ohne die Doppelgarage im Außenbereich.

Hinweis:

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

Bezüglich der Oberflächenwasserbeseitigung ist die folgende Auflage zu beachten (ausgenommen bei Anschluss an den Mischwasserkanal):

Aufgrund der zunehmenden Hochwasserproblematik und den im Gemeindegebiet in der Regel nicht oder nur gering aufnahmefähigen Böden sind bei künftigen Neubaumaßnahmen grundsätzlich Regenrückhalteeinrichtungen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen. Die

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

Abstimmung:Ja 10 Nein 0

**1.3. Aufstockung eines Einfamilienhauses, Seiboldstr. 6, Fl.Nr. 615/11
Gem. Rieden**

Beschluss:

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Arch. Johannes Rattenhuber, Dießen, vom 03.11.2016, eingegangen am 09.01.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB nur zu Variante 01 erklärt.

Variante 02 wird abgelehnt.

Abstimmung:Ja 10 Nein 0

**1.4. Errichtung von zwei Einfamilienhäusern, Unterer Forst 16/18, Fl. Nr.
581/6 Gem. Rieden**

Beschluss:

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Antragstellers, eingegangen am 07.02.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB nur zum westlichen Einfamilienhaus erklärt.

Das östliche, vollständig außerhalb der Baugrenzen liegende Einfamilienhaus wird abgelehnt.

Der Errichtung von Garagen außerhalb der Baugrenzen wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften sowie die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung (u.a. 5 m Stauraum etc.) eingehalten werden.

Abstimmung:Ja 10 Nein 0

**1.5. Errichtung eines Doppelhauses mit Garage, Faltlhauserstr. 3, Fl.Nr.
325 Gem. Dettenschwang - informelle Bauvoranfrage**

Beschluss:

Zu der informellen Bauvoranfrage vom 27.12.2016 nach den Plänen der Holzbau Fichtl GmbH vom 25.10.2016, eingegangen am 29.12.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB in Aussicht gestellt.

Abstimmung:Ja 0 Nein 10

Damit ist der Antrag abgelehnt.

**1.6. Neubau eines Doppelhauses, Kreuzweg 15, Fl.Nr. 862 Gem. St.
Georgen**

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Arch. Norbert Schneck, Raisting, vom 28.12.2016, eingegangen am 09.01.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs.

1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen bzgl. Abweichungen von der festgesetzten max. Wandhöhe und Überschreitung der Baugrenze durch Balkone sowie zweier offener Stellplätze (nicht für Carports) erklärt.

Hinweis:

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

Bezüglich der Oberflächenwasserbeseitigung ist die folgende Auflage zu beachten (ausgenommen bei Anschluss an den Mischwasserkanal):

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

2. Bauanträge

2.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, St.-Georg-Str. 10, FI.Nr. 61 Gem. St. Georgen - Wiedervorlage durch das Landratsamt

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Robert Lotter, Dießen am Ammersee, vom 07.10.2016, wiedervorgelegt durch das Landratsamt mit Schreiben vom 19.01.2017, eingegangen am 26.01.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 5 Nein 5

Damit ist der Antrag abgelehnt.

2.2. Neubau eines Doppelhauses mit Doppel- und einer Einzelgarage, Fischbachstr. 12, 12a, FI.Nr. 146/1 Gem. Dettenschwang - Wiedervorlage durch das Landratsamt

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den geänderten Plänen der Arch. Kraus & Partner, Grünwald, vom Oktober 2016, vorgelegt durch das LRA am 09.02.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Hinweis:

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

Bezüglich der Oberflächenwasserbeseitigung ist die folgende Auflage zu beachten (ausgenommen bei Anschluss an den Mischwasserkanal):

Aufgrund der zunehmenden Hochwasserproblematik und den im Gemeindegebiet in der Regel nicht oder nur gering aufnahmefähigen Böden sind bei künftigen Neubaumaßnahmen grundsätzlich Regenrückhalteeinrichtungen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen. Die

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

Abstimmung: Ja 2 Nein 8

Damit ist der Antrag abgelehnt.

2.3. Nutzungsänderung eines besteh. Landwirtschaftsgebäudes zu Wohnungen, Hofmark 27, Fl.Nr. 1628 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Maurermeisters Frank Bauer, Thaining, vom Dezember 2016, eingegangen am 17.01.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

2.4. Aufstockung des best. Wohnhauses, Einbau einer 4. WE mit Zwerchgiebel und Balkon, Pessingerstr. 1, Fl. Nr. 19 Gem. Detten-schwang

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Zimmerermeisters Thomas Rauschmair, Reichling, vom 30.01.2017, eingegangen am 06.02.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10

Damit ist der Antrag abgelehnt.

2.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Apartment, Rogisterstr. 23, Fl.Nr. 489/30 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Johannes Rattenhuber, Dießen, vom 03.01.2017, eingegangen am 09.01.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Den beantragten Abweichungen von den künftigen BP-Festsetzungen (i.d.F. v. 15.02.2016) wird zugestimmt. Der BP-Entwurf ist entsprechend anzupassen.

Da das Apartment nur ca. 27 qm Wohnfläche hat, genügt hierfür 1 Stellplatz. Der Stellplatz-nachweis sollte entsprechend angepasst werden.

Hinweis:

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

Bezüglich der Oberflächenwasserbeseitigung ist die folgende Auflage zu beachten (ausgenommen bei Anschluss an den Mischwasserkanal):

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

Abstimmung:Ja 10 Nein 0

2.6. Neubau einer Doppelhaushälfte (West), Rogisterstr. 19a, Fl.Nr. 489/44 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Johannes Rattenhuber, Dießen, vom 17.11.2016, eingegangen am 09.01.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung:Ja 0 Nein 10

Damit ist der Antrag abgelehnt.

2.7. Neubau einer Doppelhaushälfte (Ost), Rogisterstr. 19, Fl.Nr. 489/44 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Johannes Rattenhuber, Dießen, vom 17.11.2017, eingegangen am 09.01.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung:Ja 0 Nein 10

Damit ist der Antrag abgelehnt.

2.8. Umbau eines Wohn- u. Geschäftshauses u. Umbau der 2 Dachgeschosse und Aufteilung in 3 Wohneinheiten, Marktplatz 4, Fl.Nr. 191, 191/3 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Karl-W. Geisler, Dießen, datiert auf den „18.12.2007“, eingegangen am 31.01.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Bezüglich des zusätzlich erforderlichen Stellplatzes ist eine Stellplatzablösevereinbarung zu schließen. Die Bauverwaltung wird beauftragt, Entsprechendes zu veranlassen.

Abstimmung:Ja 10 Nein 0

3. Dorfstadel Obermühlhausen; weiteres Vorgehen

Nachdem das Bauamt Anfang Dezember von Herrn Lotter eine erforderliche Statik bekommen hatte, wurden zur Sitzung des Haushaltsausschusses nochmals 3 Varianten zum Dach des Obermühlhausener Dorfstadels dargestellt.

Variante 1:

Nur Westvordach erneuern und Westgiebel streichen mit Gerüst.

Variante 2:

Demontage und Entsorgung des alten Dachstuhles und Aufrichten eines neuen Dachstuhls, Verschalen und neue Platten ohne Dämmung.

Variante 3:

Demontage und Entsorgung der alten Platten und Lattung, Ausrichten und Beplanken des alten Dachstuhles mit Gipsfaser und/oder OSB-Platten, Anbringen von Aufdachsparren mit Zwischendämmung, winddichter Platte oben drauf, Konter- und Dachlattung und neuer Eindeckung (Aufbau siehe Plan).

Nach der Ortseinsicht im Mai 2016 hatte sich das Bauamt das Dach mit einem Zimmerer angesehen und von Herrn Lotter eine statische Überprüfung dazu vornehmen lassen. Dabei wurden die Varianten durchgesprochen und auf Machbarkeit überprüft. Der Vorteil der Variante 3 ist u. a. die Wahrung des alten Dorfstadel-Charakters durch den Erhalt der alten Sparren, eine zeit- und EnEV-gemäße Dämmung wäre auf dem Dach dann auch für evtl. spätere Ausbaugedanken vorhanden. Der von den Schützen im OG bereits ausgebaute Teil könnte hier mit integriert bzw. dämmtechnisch noch aufgewertet werden.

Nach letzter Rücksprache mit der Ortssprecherin Frau Stedele wäre diese Variante auch im Sinne der Ortsvereine.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die weitere bauliche Verfolgung der Variante 3, Demontage und Entsorgung der alten Platten und Lattung, Ausrichten und Beplanken des alten Dachstuhles mit Gipsfaser und/oder OSB Platten, Anbringen von Aufdachsparren mit Zwischendämmung, winddichter Platte, Konter- und Dachlattung, neuer Eindeckung und Anpassung der Dachrinnen und Fallrohre.

Für die weitere Nutzung ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten und vorzulegen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

4. Auftragsvergaben

4.1. Carl-Orff-Schule, Erweiterung Pausenkiosk, Kücheneinrichtung

Vom Ing. Büro Windisch wurde über den Küchenplaner, Herrn Tarnofsky, dazu eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt.

8 Firmen wurden aufgefordert, ein Angebot abzugeben.

3 Angebote wurden abgegeben und geprüft.

Günstigster Bieter ist die Fa. Beausencourt, Dießen, mit 18.928,14 €.

Das Angebot der Fa. Beausencourt liegt 1.928,14 € = 11,34 % € über der Kostenberechnung von 17.000,00 € brutto.

Diese Differenz ergibt sich aus der Preissteigerung 2016/2017 und der Angebotssituation.

Der Küchenplaner, Herr Tarnofsky, empfiehlt, den Auftrag gemäß seinem Vergabevorschlag vom 16.02.2017 an die Fa. Beausencourt über 18.928,14 € zu vergeben.

Für die gesamte Maßnahme sind im Haushalt 2017 unter der Haushaltsstelle 1.2140.9451 350.000,00 € angesetzt.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, den Auftrag an die Fa. Beausencourt, Dießen, zum Angebotspreis von 18.928,14 € brutto zu erteilen.

Die überplanmäßigen Ausgaben von 1.928,14 € brutto werden genehmigt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

4.2. Teilausbau Gehweg Rotter Str. (ab Johann-Michael-Fischer-Str. nach Westen)

Bereits in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 26.09.2016 hat das Ing.büro GFM die Planung für die Weiterführung des Gehweges vorgestellt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat beschlossen, den Gehweg gemäß Planung auszuführen: Fortführung des 2 m breiten Gehweges an der Rotter Straße Nordseite im Bereich Fl.Nr. 1689 Gem. Dießen (ehem. Gattinger Keller); gesamte Ausbaulänge ca. 90 lfm.

Die Planung wurde mit dem Straßenbauamt Weilheim abgestimmt.

Der Bau und Umweltausschuss lehnte eine Umwandlung des Gehweges in Parkplätze ab.

Das Ingenieurbüro GFM hat eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt. 8 Firmen wurden aufgefordert, ein Angebot abzugeben.

6 Angebote wurden abgegeben und vom Ing.-Büro GFM in rechnerischer, formaler, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht geprüft.

Günstigster Bieter ist die Fa. Schilling, Dießen, mit 33.823,08 €

Das günstigste Angebot liegt 0,5 % unter der Kostenschätzung.

Das Ing.-Büro GFM empfiehlt, gemäß Vergabevorschlag vom 10.02.2017, der Fa. Schilling, Dießen, den Auftrag für 33.823,08 € brutto zu erteilen.

Die Mittel sind im Haushalt 2017 unter Haushaltsstelle 0.6300.5131 bereitgestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem günstigsten Bieter, der Fa. Schilling, Dießen, den Auftrag zum Angebotspreis von 33.823,08 € brutto zu erteilen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

5. Straßenverkehrsrechtliche Anordnungen

5.1. Erweiterung der 30 Zone in der Prälatenstraße

Am 01.11.2016 stellte Frau Marktgemeinderätin Antoinette Bagusat einen Antrag für eine Überprüfung zur Erweiterung der Tempo 30 Zone in der Prälatenstraße (von der Einmündung Maria-Schnee-Weg bis zur Einmündung Rotter Straße).

Laut Stellungnahme des Landratsamtes Landsberg am Lech ist die gesetzliche Voraussetzung für die Anordnung einer Tempo 30 Zone in § 45 Abs. 1c StVO geregelt.

§ 45 Abs. 1c Satz 1 bestimmt (allerdings nicht abschließend), dass Tempo 30 Zonen insbesondere in Wohngebieten und Gebieten mit hoher Fußgänger- und Fahrradverkehrsdichte sowie hohem Querungsbedarf angeordnet werden dürfen. Die Untere Straßenverkehrsbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech) und die Polizei Landsberg empfehlen daher der Marktgemeinde Dießen am Ammersee, die bisherige Regelung beizubehalten, da der neu zu beschildernde Bereich durch ein Holzsägewerk geprägt wird. Zudem hätte die Tempo 30 Zonenregelung zwingend zur Folge, dass bei Einmündungen innerhalb der Zone rechts vor links gilt. Angesichts des Lkw-Lieferverkehrs vom und zum Sägewerk sind dadurch zusätzliche Gefahrenquellen nicht auszuschließen.

In Verbindung mit der Messstellenbesichtigung am 18.01.2017 wurde die beantragte Zonenerweiterung vor Ort mit der örtlichen Polizeiinspektion (Herrn Sedlmayr) und dem Zweckverband Oberland (Herrn Dimper) besprochen. Dabei wurde die Erweiterung der Zonenbeschilderung wie im beiliegenden Beschilderungsplan dargestellt, als unproblematisch gesehen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Zonenerweiterung gemäß Beschilderungsvorschlag zu. (Anlage Beschilderungsplan)

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

6. Bebauungsplan Dießen V w - Campingplatz St. Alban, Teilbereich "Restaurant, Bootshaus, Campingplatz"; Behandlung der im Rahmen des erneuten, beschränkten Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

In der Sitzung am 26.11.2016 hat sich der Bau- und Umweltausschuss mit den im Rahmen der öffentlichen Auslegung (12.09.-13.10.2016) eingegangenen Stellungnahmen befasst und darüber entschieden. Aufgrund der daraufhin erforderlichen Anpassung der Verfahrensunterlagen war ein erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen. Dieses wurde beschränkt auf die ergänzten/geänderten Teile sowie auf die Dauer von ca. 2 Wochen.

In der Zeit vom 29.12.2016 bis einschl. 16.01.2017 fand das erneute, beschränkte Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB statt. Mit Schreiben vom 15.12.2016 wurden gleichzeitig die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

1. Seitens der **Öffentlichkeit** wurden keine weiteren Stellungnahmen vorgelegt.
2. Von den insgesamt 18 beteiligten **Behörden und Fachstellen** haben sich 6 nicht geäußert, so dass davon ausgegangen werden darf, dass die von diesen Behörden wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden.

7 Behörden und Fachstellen haben mitgeteilt, dass sie keine Einwände gegen den BP-Entwurf haben (darunter ist u.a. die Untere Naturschutzbehörde/LRA Landsberg).

Folgende Behörden und Fachstellen haben Stellungnahmen eingereicht (diese werden

nur stichwortartig bzw. zusammengefasst wiedergegeben; die Gemeinderäte erhalten die Stellungnahmen über die Ratsinfo zur Kenntnis)

2.1 **Bayernwerk AG**, Schreiben v. 09.01.2017

Keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn Bestand, Sicherheit und Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes Niederspannungskabel erforderlich. Kabelverlegung i.d.R. nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderen Versorgungsträgern frühzeitige (mind. 3 Monate vorher) Mitteilung von Beginn und Ablauf der Maßnahmen erforderlich.

Hinweis, dass Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu 2,50 m Abstand zur Trassenachse gepflanzt werden. Falls unterschritten, so sind im Einvernehmen mit Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchführen.

Schutzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse.

Die mit Erdarbeiten beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über evtl. vorhandene Versorgungsleitungen im Netzcenter Penzberg zu erkundigen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bei der Stellungnahme handelt es sich in erster Linie um Hinweise, die bei der Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Eine Kopie des Schreibens wurde dem LRA/kreiseigener Hochbau bereits zur Kenntnis und Berücksichtigung zugesandt. Eine Änderung der BP-Unterlagen ist hierdurch nicht veranlasst.

2.2 **DB AG, DB Immobilien**, Schreiben v. 16.01.2017 (Gesamtstellungnahme für DB Immobilien und DB Netz AG)

Verweis auf die weiterhin gültige Gesamtstellungnahme DB Immobilien u. DB Netz AG v. 14.10.2016.

Bitte am weiteren Verfahren beteiligt zu werden und den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit der Gesamtstellungnahme vom 14.01.2016 hat sich der Bau- und Umweltausschuss bereits in seiner Sitzung am 21.11.2016 befasst und darüber entschieden. Das Ergebnis wurde der DB Immobilien mitgeteilt. Die Bauherrschaft (Landkreis LL) hat einen Abdruck der Stellungnahme zur Kenntnis und Berücksichtigung erhalten, da es sich bei den Hinweisen in erster Linie um bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigende Punkte handelt.

Neue Punkte werden nicht vorgetragen. Weiteres ist daher nicht veranlasst. Die DB Immobilien werden über den Satzungsbeschluss informiert.

2.3 **Deutsche Telekom Technik GmbH**, Schreiben v. 23.12.2016

Telekommunikationsanlagen der Dt. Telekom im Planungsbereich. Bestand und Betrieb zu gewährleisten. Sollten diese Anlagen von Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Kontaktdaten für Lagepläne der Telekommunikationsanlagen.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Dt. Telekom befinden entwidmet werden, wird um Kontaktaufnahme gebeten.
Zur Koordinierung der Erschließung des Gebietes wird um Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen gebeten. Es wird ein Ansprechpartner benannt.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Letztlich wird die bisherige vom 29.09.2016 wiederholt. Der Bau- und Umweltausschuss hat sich bereits am 21.11.2016 damit befasst. Das Ergebnis wurde der Telekom mitgeteilt. Eine Entwidmung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen ist weiterhin nicht vorgesehen. Die Bauherrschaft (Landkreis LL) hat bereits eine Kopie der Stellungnahme der Dt. Telekom zur Kenntnis und Berücksichtigung erhalten. Weiteres ist nicht veranlasst.

2.4 Regierung v. Obb./Brandschutz, Schreiben v. 22.12.2016

Keine weiteren Einwände. Die Hinweise und Empfehlungen mit Schreiben v. 31.08.2016 sind weiterhin zu beachten.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit der Stellungnahme vom 31.08.2016 hat sich der Bau- und Umweltausschuss bereits am 21.11.2016 befasst. Das Ergebnis wurde der Regierung v. Obb./Brandschutz mitgeteilt. Der Bauherr (Landkreis LL) hat einen Abdruck der Stellungnahme zur Kenntnis und Berücksichtigung erhalten. Weiteres ist nicht veranlasst.

2.5 Staatl. Seenverwaltung Ammersee, Mail v. 30.01.2017

Auf Anfrage der Ammerseeverwaltung wurde die Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis 30.01.2017 verlängert.

Bzgl. des Bootshauses wird gebeten, nur „Satteldach“ festzusetzen, da am Ammersee nach hiesigem Kenntnisstand bisher alle Bootshäuser und –hütten geneigte Dächer (Sattel- oder Walmdächer) aufweisen. Dabei könnte bei dem geplanten relativ breiten Baukörper (Giebelseite 11,2 m) zzgl. Vordach auch mit einem symmetrischen, mit bis zu 15° relativ flach geneigten Satteldach bei Bedarf ein lineares, satteldachförmiges Oberlicht auf den mittleren Bereich des Firstes aufgesetzt werden, mit dem die Bootshalle gut zu belichten wäre. Das Satteldach sollte sich mit gleichen Neigungen auf den eigentlichen geschlossenen Baukörper erstrecken, während nur das Vordach der seitlich offenen Zone in deutlich geringerer Neigung von mind. 4° an die Traufe angefügt werden könnte. Dies würde die seeseitige Fassade beruhigen. Nur als „Notlösung“ wäre als für ein Bootshaus nicht typische Bauform die Addition von 2 Pultdächern unterschiedlicher Höhe, Breite und Neigung hinnehmbar. In jedem Fall wäre aber ein geneigtes Dach mit deutlich wahrnehmbarer Neigung (mind. 10° od. 15°?) für das Bootshaus selbst – ohne Vordach – festzusetzen und ein Flachdach auszuschließen; andernfalls könnte sich daraus eine Präzedenzfallwirkung ergeben.

Die Seeanbindung aller Nutzungen hat südlich der SPA-Fläche (Schrägschraffur) zu erfolgen.

Hinweis: Für die weitere Nutzung der im BP-Gebiet vorgelagerten und im außermärkischen Gebiet liegenden staatlichen Flächen ist zu gegebener Zeit ein entsprechender Grundstücksüberlassungsvertrag zu schließen.

Beschluss:

Die Ammerseeverwaltung hatte bereits mit Mail vom 25.10.2016, allerdings verspätet, im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellung genommen. Da die Ammerseeverwaltung sich jedoch grundsätzlich mit der Planung einverstanden erklärt hatte, ging die gemeindliche Bauverwaltung

davon aus, dass die gestalterischen Wünsche direkt mit dem Bauherrn, dem Landkreis Landsberg, im Rahmen der nun vorliegenden künftigen BP-Festsetzungen geklärt werden sollten. Die Festsetzungen bieten genügend Spielraum. Ob es sich bei dem Vorschlag der Ammerseeverwaltung tatsächlich um eine gestalterische Verbesserung handelt, da das Gebäude evtl. auch wichtiger wirkt, vermag die gemeindliche Bauverwaltung nicht zu beurteilen. Eine Änderung des Festsetzungsteils würde zudem eine nochmalige Auslegung der Unterlagen erfordern. Dies ist weder seitens der Gemeinde noch seitens des Landkreises gewünscht.

3. **Segelclub Landsberg e.V.**, Anruf H. M. 07.02.2017:

H. M. weist darauf hin, dass der Segelclub mit seiner vorausgegangenen Stellungnahme u.a. auch den Wunsch bzgl. einer Einfriedung im Bereich der neuen Bootslagerfläche vorgetragen habe. Hierauf sei im Beschluss vom 21.11.2017 und auch im BP-Entwurf nicht eingegangen worden.

Es wird um Überprüfung gebeten.

Beschluss:

Unter Ziff. 1.1.2 des Beschlusses Nr. 3 vom 21.11.2017 (Beschlussvorlage 3/30/234/2016) wurde die Anregung des Segelclubs bzgl. der Festsetzung eines Zauns zwischen dem SO 1 und SO 2 (also südlich des Campingplatzgeländes einschl. Parkplatz) sowie im Bereich der neuen Bootslagerfläche entlang der Straße (1,50 m Höhe) aufgeführt. Im Beschlusstext heißt es „...Eine weitere Einzäunung des künftigen Campingplatzgeländes entlang des Seeweg-Süd (Westseite) sowie im Süden zum neu geplanten Parkplatz wird entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung (**max. 1,20 m** Zaunhöhe, Hecken max. 1,80 m) zugelassen. Eine darüber hinausgehende Einfriedung, insbesondere entlang der südlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 877/18 Gem. Rieden (Restaurant) ist nicht erwünscht und wird daher auch nicht zugelassen.“ Dies wurde in die textliche BP-Festsetzung Ziff. 7.9 übernommen.

Hierbei ist richtigzustellen, dass es sich bei dem in Ziff. 7.9 der BP-Festsetzungen erwähnten „Parkplatz“ um den Parkplatz bzw. die 10 geplanten Stellplätze nördlich des Restaurantgebäudes (auf Fl.Nr. 877/18) handelt. D. h. es dürfen in dem Bereich zwischen dem Campingplatz und dem Restaurantgebäude Einfriedungen entlang der Straße sowie zwischen den unterschiedlichen Nutzungen, wie Bootslagerplatz und Bootshaus entsprechend der gemeindlichen Einfriedungssatzung errichtet werden. Eine entsprechende Erläuterung wird in die BP-Begründung mit aufgenommen. Ein nochmaliges Beteiligungsverfahren wird hierdurch nicht erforderlich, da sich am Festsetzungsteil nichts ändert.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Eine nochmalige Änderung/Anpassung der Verfahrensunterlagen ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan Dießen V w – Campingplatz St. Alban, Teilbereich „Restaurant, Bootshaus, Campingplatz“ wird daher gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

7. Bebauungsplan Dießen - Sondergebiet SOS-Kinderdorf; Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie erneutes Beteiligungsverfahren

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 09.02.2015 beschlossen, für das Grundstück Fl.Nr. 625 Gem. Dießen (westl. des bestehenden SOS-Kinderdorfs) einschl. erforderlicher Flächen für Erschließung, Ausgleichsflächen etc. einen Bebauungsplan (BP) aufzustellen. Am 11.04.2016 hat der Bau- und Umweltausschuss die Vorentwurfsunterlagen zur Kenntnis genommen und für

das weitere Verfahren beschlossen. Der Geltungsbereich wurde auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 624 (Ausgleichsflächen) und 626 (Erschließung) erweitert.

In der Zeit vom 13.06. bis einschl. 14.07.2016 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.10.2016 gefasst.

In der Zeit vom 19.12.2016 bis einschl. 20.01.2017 fand die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt. Mit Schreiben vom 08.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gleichzeitig am Verfahren beteiligt.

1. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen oder Stellungnahmen vorgetragen. Auch nicht seitens des SOS-Kinderdorfes selbst.

2. **Stellungnahmen der Behörden**

2.1 Von den insgesamt 18 beteiligten Behörden und Fachstellen haben sich 7 nicht geäußert, so dass davon ausgegangen werden darf, dass die von diesen Einrichtungen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt werden.

2.2 5 Fachstellen haben mitgeteilt, dass Sie keine Einwände gegen die vorliegende Planung haben bzw. sich nicht äußern:

- LRA Landsberg/Untere Immissionsschutzbehörde
- LRA Landsberg/Untere Naturschutzbehörde
- Regierung v. Obb./Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband
- Ammerseewerke gkU

2.3 Folgende Behörden und sonstigen Träger öff. Belange haben Stellungnahmen eingereicht (Diese werden nur stichwortartig bzw. zusammengefasst wiedergegeben. Die vollständigen Stellungnahmen stehen den Marktgemeinderäten über das Ratsinfosystem zur Verfügung):

2.3.1 **Landratsamt Landsberg/Untere Bauaufsichtsbehörde**, Schreiben v. 03.01.2017

Keine weitergehenden Bedenken.

Fraglich, ob Festsetzung Ziff. 3.2 hinreichend bestimmt: Verweis auf eine „weiße Fläche“ in der Planzeichnung. Größe dieser Fläche nicht bestimmbar. Formulierung könnte zur Annahme verleiten, dass auch Teile der Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 624 (in Planzeichnung ebenfalls weiß) mit eingerechnet werden können.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das ausgewiesene Bauland (weiße Fläche) ist nur auf das zu bebauende Grundstück Fl.Nr. 625 zu beschränken (außerdem vorgesehene Verkehrs- und Grünflächen ca. 400qm). Die bisher (versehentlichen) weißen Flächen auf Fl.Nr. 624, wo u. a. die Ausgleichsflächen nachgewiesen werden, werden in Grünfläche geändert. Insofern wird der Anregung Folge geleistet. In diesem Zusammenhang wird auch die Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Hauses Nr. 16 angepasst. Die Verfahrensunterlagen müssen nochmals ins Beteiligungsverfahren (Änderung einer Festsetzung).

2.3.2 **Wasserwirtschaftsamt Weilheim**, Schreiben v. 16.12.2016

Verweis auf Stellungnahmen vom 14.07.2016 und 17.10.2016 (zur Niederschlagswasserbeseitigung).

Bereiche Trinkwasserversorgung, Schmutzentsorgung, Niederschlagswasserbehandlung sind im BP-Entwurf ausreichend behandelt.

Empfehlung, hinsichtlich des vermutlich hoch anstehenden Grundwassers noch Festsetzungen oder Hinweise mit Empfehlungen zur Bauform von erdberührten Bauteilen aufzunehmen.

Fehlen von Aussagen zu den in der Vergangenheit beobachteten Ausuferungen, auf die mit Schreiben v. 14.07.2016 hingewiesen wurden.

Die unspezifische Aussage „die Gebäude werden alle einen Sockel ...“ haben in Ziff. 4 der Begründung ist zu ungenau, um Schutz vor Überschwemmungen infolge von Ausuferungen der Gewässer III. Ordnung oder von wild abfließendem Wasser zu bieten.

Zumindest nachrichtliche Übernahme der beobachteten Überschwemmungen in den BP-Entwurf erforderlich (vgl. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Empfehlung, eine Sockelhöhe oder ggf. das Anlegen von Geländemodellierungen festzulegen. Diesbzgl. Beratung wird angeboten.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Kopie der Stellungnahme wurde dem SOS-Kinderdorf zugeleitet.

Lt. Festsetzung Ziff. 3.4 ist eine Wandhöhe talseits von max. 7,20 m festgesetzt und gleichzeitig wird ein Kniestock ausgeschlossen. Da überlicherweise die WH max. 6,50 m ist und diese auch bei den gestiegenen Anforderungen an die Dämmung der Dächer ausreichend ist, ist somit tal-seits ein Sockel von max. 0,70 m möglich. Da der Bauraum sehr großzügig ist und somit die genaue Lage der künftigen Gebäude nicht bekannt ist und die Topografie des Geländes bewegt ist, können keine genaueren Angaben gemacht werden. Jedoch ist der realisierbare Sockel ausreichend hoch für oberirdisch wild abfließendes Wasser.

Zudem sind lt. Festsetzung Ziff. 8.5 Abgrabungen ausschließlich im Bereich der privaten Grünflächen unzulässig, was im Umkehrschluss bedeutet, dass genehmigungsfreie Geländemodellierungen im Bereich des Baulands (weiß) zulässig sind.

Folgende Hinweise des WWA werden im BP-Entwurf bzw. in der BP-Begründung ergänzt:

Das Plangebiet liegt zwischen dem Nonnen- bzw. Flechtgraben und dem Vogelherdgraben, jeweils Fließgewässer 3. Ordnung. Der Vogelherdgraben ist verrohrt. Nach Informationen des WWA kam es im Umfeld des SOS-Kinderdorfes, zuletzt 2015, bereits zu Überschwemmungen aufgrund von „zugeschwemmten“ Schächten.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Das Vorhandensein von Drainagen weist auf Staunässe und somit auf schlechte Durchlässigkeit des Baugrundes hin. Der Bauherr hat eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

2.3.3 Bayer. Bauernverband, Landsberg, Schreiben v. 11.01.2017

Nach Rücksprache mit dem Ortsobmann wird die Stellungnahme v. 11.07.2016 aufrechterhalten. Einwände v. 11.07.2016 werden vollumfänglich wiederholt. Um Berücksichtigung der Einwände bei der weiteren Planung wird gebeten.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wesentlicher Inhalt der Einwände ist die Parkplatzproblematik in der Vogelherdstraße, die nicht Gegenstand des BP-Verfahrens ist und auf dieser Ebene auch nicht gelöst werden kann. Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit der Stellungnahme vom 11.07.2016 bereits in seiner Sitzung am 24.10.2016 befasst. Neue Gesichtspunkte haben sich seither nicht ergeben. Es wird daher auf die damalige Beschlussfassung verwiesen. Für die neu geplante Nutzung sind im Planungsgebiet ausreichend Parkplatze enthalten. Die geplanten Neubauten sind vorwiegend für neue Kinderwohngruppen gedacht, so dass hier kein großer Verkehrszuwachs zu erwarten sein wird. Die bestehenden Straßen innerhalb des SOS-Kinderdorfs sind auch für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist daher nicht veranlasst.

Für den Fall evtl. zu veranlassender straßenverkehrsrechtlicher Anordnungen hat das gemeindliche Ordnungsamt einen Abdruck des Schreibens erhalten.

2.3.4 Dt. Telekom Technik GmbH, Schreiben v. 19.12.2016

Telekommunikationsanlagen der Dt. Telekom im Planungsbereich. Bestand und Betrieb müssen 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.

Zur Koordinierung der Erschließung des Gebietes wird um Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen gebeten. Es werden Kontaktdaten benannt.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen entsprechen im Wesentlichen der vorausgegangenen Stellungnahme vom 21.06.2016. Daher wird auf die Beschlussfassung vom 24.10.2016 verwiesen.

Eine Entwidmung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Da die Hinweise der Telekom in erster Linie die Umsetzung konkreter Baumaßnahmen betreffen, erhält die Bauherrschaft eine Kopie der Stellungnahme der Dt. Telekom zur Kenntnis und Berücksichtigung. Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

2.3.4 Regierung v. Obb./Brandschutz, Schreiben v. 28.12.2016

Keine weiteren Einwände. Verweis auf Hinweise und Empfehlungen der Stellungnahme v. 06.06.2016.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit der Stellungnahme vom 06.06.2016 hat sich der Bau- und Umweltausschuss bereits in seiner Sitzung am 24.10.2016 befasst. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Weiteres ist nicht veranlasst.

2.3.5 Regierung v. Obb./Bergamt Süd, Schreiben v. 18.01.2017

Keine Einwendungen. Verweis auf Stellungnahme v. 05.07.2016.

Hinweis, dass sich das Erlaubnisfeld „Starnberger See“ zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen über das Gemeindegebiet Dießen erstreckt.

Beschluss:

Der Hinweis auf das Erlaubnisfeld „Starnberger See“ wurde bereits mit Stellungnahme vom 05.07.2016 vorgetragen. Die Stellungnahme wurde bereits im Bau- und Umweltausschuss am 24.10.2016 behandelt. Die Bauherrschaft erhält einen Abdruck des Schreibens zur Kenntnis. Eine weitere Veranlassung oder Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht angezeigt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt, die Bauungsplanunterlagen entsprechend anzupassen. Aufgrund der Änderungen ist ein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich. Dieses wird beschränkt auf die geänderten/ergänzten Teile sowie auf die Dauer von 2 Wochen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

8. Erlass einer Satzung über das besondere Vorkaufsrecht des Marktes Dießen gem. § 25 BauGB für die Grundstücke Fl.Nrn. 764, 766, 767, 768, 769 und 770 Gem. Dießen

I. Sachvortrag

Gemäß § 25 BauGB kann der Markt in Gebieten, in denen er städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihm ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Mit einer derartigen Satzung wird für den Markt lediglich ein Vorkaufsrechtstatbestand festgelegt. Ob im konkreten einzelnen Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils im Detail geprüft werden. Hier gelten hohe Anforderungen im Hinblick auf die notwendige Ermessensausübung und die Darlegung des Wohls der Allgemeinheit.

Der Markt zieht für die Grundstücke Fl.Nrn. 764, 766, 767, 768, 769 und 770 Gemarkung Dießen (insgesamt 31.934 qm) städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Ziel ist es, auf diesen Flächen mittel- und langfristig Ausgleichsflächen für das gemeindliche Ökokonto anzulegen und dort Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen etc.) durchzuführen. Zugleich könnte in diesem Zusammenhang eine städtebauliche Fehlentwicklung beseitigt werden. Die Grundstücke befinden sich in freier landschaftlicher Lage am Rand des Ammerseebeckens westlich der Bahnlinie Mering - Weilheim. Ein Grundstück (Fl.Nr. 767 Gem. Dießen, Raisting Str. 5) ist mit einem Wohngebäude und mit einem Nebengebäude bebaut sowie mit Maschendrahtzaun und Toranlage eingefriedet. Auf Fl.Nr. 766 befindet sich eine biotopkartierte Feuchtwiese, auch die nördlich angrenzende Wiese (Fl.Nr. 764) weist Feuchtezeiger auf und ist teilweise biotopkartiert (Schilfbestand, Feuchtwiese). Südlich grenzt unmittelbar der Schilchergraben (Gewässer 3. Ordnung) an, der teilweise ebenfalls biotopkartiert ist. Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 768 und 769 befindet sich derzeit landwirtschaftliches Intensivgrünland. Ein Grundstück aus dem geplanten Geltungsbereich der Vorkaufssatzung steht derzeit bereits zum Verkauf. Der Markt hat durch die Landschaftsarchitekten Vogel + Kloyer (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) untersuchen lassen, inwieweit die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücke geeignet sind, dort eine ökologische Aufwertung vorzunehmen. Aufgrund der Lage am Schilchergraben und eingegrenzt von bereits biotopkartierten Flächen bietet sich dieser Bereich für eine ökologische Aufwertung auf jeden Fall an. Sie kann dazu dienen, eine Biotopvernetzung herzustellen und die vorhandenen baulichen Anlagen sowie Einzäunungen zu beseitigen, die den offenen Landschaftscharakter am Rand des Ammerseebeckens, der durch

Wiesennutzung geprägt ist, zu ermöglichen. Die städtebaulichen Zielvorstellungen stellen insoweit darauf ab, die baulichen Anlagen zu beseitigen, fremdländische und nicht standortgerechte Gehölze (Thujen, einzelne Gartengehölze, gegebenenfalls auch Obstgehölze und Fichten) zu beseitigen und die optische Durchlässigkeit dadurch zu erhöhen. Im Geltungsbereich der Satzung liegende weitere Grünlandflächen sollen durch Aushagerung und dauerhafte Pflege zu einer artenreichen Feuchtwiesenvegetation entwickelt werden. Dabei soll insbesondere eine standorttypische Vegetation gefördert und das Potential an Artenreichtum vergrößert werden. Insbesondere in Ergänzung und als Verbund zu benachbarten Feuchtbiotopen (Feuchtwiesen und Schilchergraben) ergibt sich ein hohes Aufwertungspotential. Dieses kann als Lebensraum insbesondere für Wiesenbrüter zur Verfügung gestellt werden.

Der Erwerb der Flächen dient insoweit dem Wohl der Allgemeinheit, als er an geeigneter Stelle Ausgleichsmaßnahmen für naturschutzfachliche Eingriffe an anderer Stelle ermöglicht. Das Eigentum an den Flächen ist nicht Voraussetzung, erleichtert aber jedenfalls die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Maßnahmen erheblich.

Im Falle des Verkaufs einzelner Grundstücke ist unabhängig davon in jedem Einzelfall das Vorliegen des Wohls der Allgemeinheit im Rahmen einer Ermessensausübung zu prüfen.

Der Entwurf einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 BauGB ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Aus dem Entwurf ergibt sich auch der geplante Geltungsbereich der Satzung.

Beschluss:

1. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Vorkaufsrechtssatzung für die Grundstücke Fl.Nrn. 764, 766, 767, 768, 769 und 770 Gemarkung Dießen mit folgendem Inhalt:

„Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für einen Teilbereich des Marktes Dießen am Ammersee

Der Markt Dießen erlässt gemäß § 25 Abs. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 20.02.2017 folgende

Vorkaufsrechtssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 764, 766, 767, 768, 769 und 770 Gemarkung Dießen. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Kartenausschnitt, der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend und Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2 Vorkaufsrecht

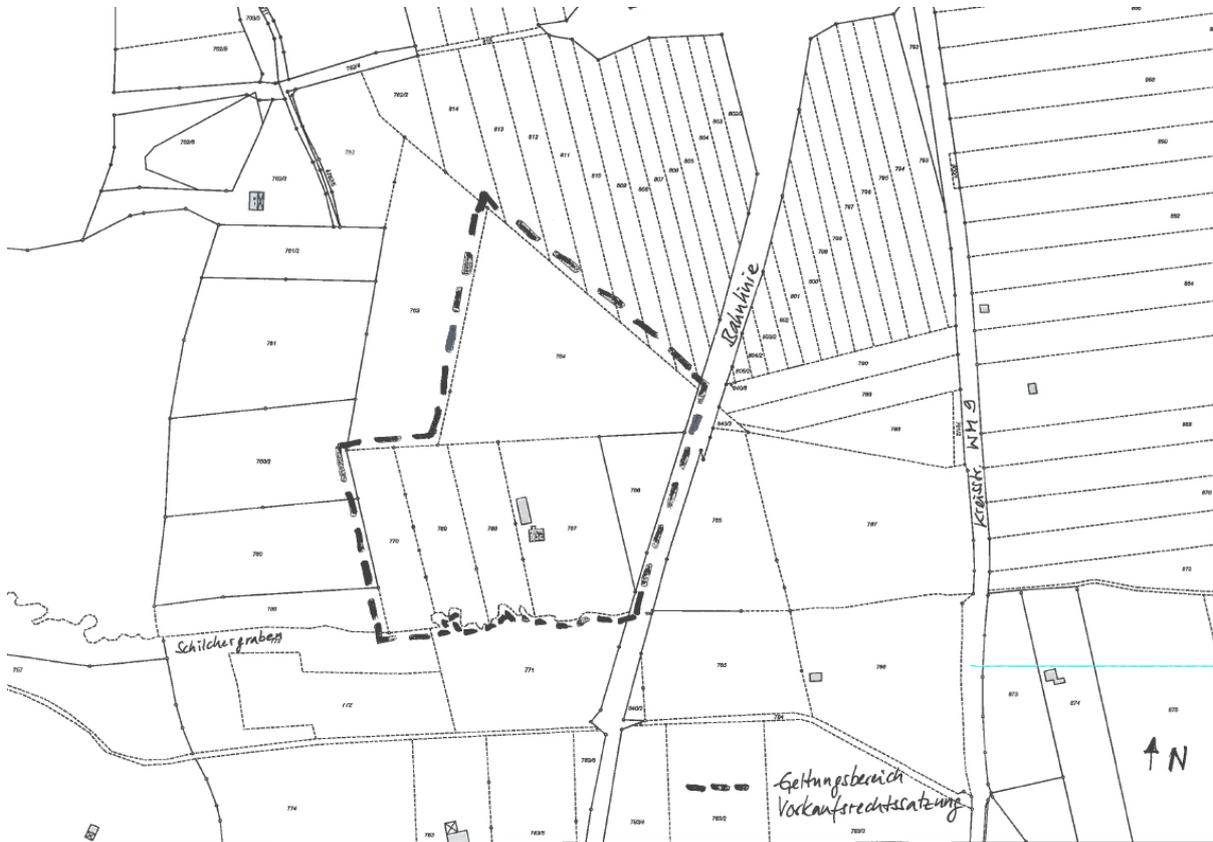
Dem Markt Dießen steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung für die vom Markt in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des § 25 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ein Vorkaufsrecht zu.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.“

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung umgehend bekanntzumachen.

Lageplan Geltungsbereich Vorkaufsrechtssatzung



Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Ende der Sitzung: 21:00 Uhr

Herbert Kirsch
Erster Bürgermeister

Bettina Schöderle
Schriftführung