



# Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

## Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

---

Sitzungsdatum: Montag, 21.11.2016  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 21:55 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  
Zirch, Jürgen

#### Stellvertreter

Brink, Martin

für Gdr. Vetterl Johann

#### Außerdem sind erschienen

Baur, Hannelore  
Behrendt, Michael  
Scharr, Marianne  
von Liel, Beatrice

#### Schriftführerin

Schäffert, Johanna

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### Ausschussmitglieder

Vetterl, Johann

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung

1. Anträge auf Vorbescheid
  - 1.1. Neubau eines Doppelhauses, Benedikt-Hoy-Str. 2, Fl.Nr. 355 Gem. 3/30/244/2016 Dettenschwang
  - 1.2. Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Rogisterstr. 20, Fl.Nr. 489/19 3/30/254/2016 Gem. Rieden
  - 1.3. Neubau zweier Doppelhäuser (Var. 1) bzw. Neubau eines Doppelhauses und zweier Einfamilienhäuser (Var. 2), Römerweg 3, Fl.nr. 613/2 Gem. Rieden 3/30/255/2016
  - 1.4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen sowie Anbau einer Werkstatt am besteh. Wohnhaus, Fischbachstr. 5, Fl.Nr. 123 Gem. 3/30/233/2016 Dettenschwang
  - 1.5. Nutzungsänderung u. Erneuerung des Bestands als Doppelhaus, Am 3/30/245/2016 Kirchsteig 11, Fl.Nr. 1683 Gem. St. Georgen
  - 1.6. Anbau eines Winfangs, Rotter Str. 45, Fl.Nr. 307/5 Gem. St. Georgen 3/30/247/2016
2. Bauanträge
  - 2.1. Neubau eines Einfamilienhauses, St.-Georg-Str. 10, Fl. Nr. 61 Gem. 3/30/238/2016 St. Georgen
  - 2.2. Errichtung eines Geländers und Nutzung des Gaubendachs als Dachterrasse, Brunnenstr. 6, Fl. Nr. 260 Gem. Dießen 3/30/237/2016
  - 2.3. Neubau einer Werkhalle für best. Schreinerei, Georg-Gröbl-Str. 1a, Fl. 3/30/239/2016 Nr. 987/56 Gem. Rieden
  - 2.4. Errichtung eines Wohngebäudes (Haus 1), Bannzeile 48, Fl.Nr. 1650 3/30/246/2016 Gem. Dießen
  - 2.5. Errichtung eines Wohngebäudes (Haus 2), Bannzeile 50, Fl.Nr. 1650 3/30/248/2016 Gem. Dießen
  - 2.6. Errichtung eines Wohngebäudes (Haus 3), Bannzeile 52, Fl.Nr. 1650 3/30/249/2016 Gem. Dießen
  - 2.7. Errichtung eines Wohngebäudes (Haus 4), Bannzeile 54, Fl.Nr. 1650 3/30/250/2016 Gem. Dießen
  - 2.8. Errichtung eines Wohngebäudes (Haus 5), Bannzeile 56, Fl.Nr. 1650 3/30/251/2016 Gem. Dießen
  - 2.9. Errichtung eines Wohngebäudes (Haus 6), Bannzeile 58, Fl.Nr. 1650 3/30/252/2016 Gem. Dießen
  - 2.10. Neubau eines Gartenhäuschens, Seiboldstr. 41, Fl. Nr. 533/9 Gem. 3/30/240/2016 Rieden
  - 2.11. Neubau einer Liegehalle, einer Überdachung und eines Güllebehälters, 3/30/243/2016 Weidhausen 2, Fl.Nr. 1651, 1648 Gem. Dettenschwang
  - 2.12. Neubau einer Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten, Von-Baab-Weg 3/30/241/2016 8/10/12/14, St.-Mechtildis-Str. 4/6/8/10/12, Fl. Nrn. 1593/19, -/20, -/21, -/22, 1593/3 Gem. Dießen - Wiedervorlage durch das Landratsamt
  - 2.13. Neubau von 2 Doppelhäusern mit 2 Garagen und 2 Carports, Egerstr. 3/30/242/2016 28, Fl.Nr. 1581 Gem. Dießen - Wiedervorlage durch das Landratsamt

3. Bebauungsplan Dießen V w - Campingplatz St. Alban, "Teilbereich 3/30/234/2016 Restaurant, Bootshaus, Campingplatz"; Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie erneutes Beteiligungsverfahren
4. Bekanntgaben und Anfragen
  - 4.1. 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. Neubau eines Doppelhauses, Benedikt-Hoy-Str. 2, Fl.Nr. 355 Gem. Dettenschwang**

---

##### **Beschluss:**

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. Robert Lotter, Dießen, vom 21.10.2016, eingegangen am 07.11.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt mit der Maßgabe, dass Firsthöhe und Dachneigung insbesondere aufgrund der Ortsrandlage entsprechend der überwiegend angrenzenden Wohnbebauung auf max. 7,50 m FH reduziert wird.

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

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

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

#### **1.2. Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Rogisterstr. 20, Fl.Nr. 489/19 Gem. Rieden**

---

##### **Beschluss:**

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Arch. Anton Leinauer, Dettenschwang, vom 05.11.2016, eingegangen am 07.11.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

**Abstimmung: Ja 0 Nein 10**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

#### **1.3. Neubau zweier Doppelhäuser (Var. 1) bzw. Neubau eines Doppelhauses und zweier Einfamilienhäuser (Var. 2), Römerweg 3, Fl.nr. 613/2 Gem. Rieden**

---

##### **Beschluss:**

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Arch. Anton Leinauer, Dettenschwang, vom 05.11.2016, eingegangen am 07.11.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

**Abstimmung:Ja 0 Nein 10**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

---

**1.4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen sowie Anbau einer Werkstatt am besteh. Wohnhaus, Fischbachstr. 5, Fl.Nr. 123 Gem. Dettenschwang**

---

**Beschluss:**

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. Peter Ring, Buchloe, vom 07.10.2016, eingegangen am 10.10.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

**Abstimmung:Ja 0 Nein 10**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Die beiden bestehenden Linden werden als so ortsbildprägend angesehen, dass ihr Erhalt von großer Bedeutung für den Ortsteil Dettenschwang ist. Die Entscheidung der Unteren Natur-schutzbehörde bzgl. einer Unterschutzstellung der beiden Linden soll daher abgewartet werden.

---

**1.5. Nutzungsänderung u. Erneuerung des Bestands als Doppelhaus, Am Kirchsteig 11, Fl.Nr. 1683 Gem. St. Georgen**

---

**Beschluss:**

Zu dem Bauvorbescheidsantrag vom 31.10./02.11.2016, eingegangen am 07.11.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

**Abstimmung:Ja 0 Nein 10**

Damit ist der Antrag (beide Alternativen) abgelehnt.

---

**1.6. Anbau eines Winfangs, Rotter Str. 45, Fl.Nr. 307/5 Gem. St. Georgen**

---

**Beschluss:**

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen der Antragstellerin vom 06.11.2016, eingegan-gen am 07.11.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließ-lich der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erklärt.

**Abstimmung:Ja 10 Nein 0**

---

**2. Bauanträge**

---

---

**2.1. Neubau eines Einfamilienhauses, St.-Georg-Str. 10, Fl. Nr. 61 Gem. St. Georgen**

---

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Robert Lotter, Dießen am Ammersee, vom 07.10.2016, eingegangen am 17.10.2016, 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:Ja 0 Nein 10**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

**2.2. Errichtung eines Geländers und Nutzung des Gaubendachs als Dachterrasse, Brunnenstr. 6, Fl. Nr. 260 Gem. Dießen**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Arch.in Monika Gaertner, Dießen, vom 15.09.2016, eingegangen am 31.10.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

**Abstimmung:Ja 10 Nein 0**

**2.3. Neubau einer Werkhalle für best. Schreinerei, Georg-Gröbl-Str. 1a, Fl. Nr. 987/56 Gem. Rieden**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architekten Reinhard Mack, Andrea Schmeller, Utting, vom Okt. 2016, eingegangen am 25.10.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB mit folgenden Maßgaben erklärt:

1. Eine Befreiung bzgl. der Überschreitung der max. zulässigen Firsthöhe wird im Hinblick auf die bestehende Halle sowie der tiefen Einstellung ins Gelände befürwortet. In diesem Zusammenhang wird auch einer erforderlichen Befreiung wegen Zweigeschossigkeit im östlichen Teilbereich der Halle zugestimmt, sofern die vertragliche Vereinbarung entsprechend angepasst wird.
2. Den erforderlichen Befreiungen wegen Überschreitung der zulässigen Abgrabungen im Osten und Norden der Werkhalle wird zugestimmt, da die Halle hierdurch tiefer ins Gelände gesetzt wird und somit geringer in Erscheinung tritt.
3. Einer Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenzen wird zugestimmt, da sich in diesem Bereich die Grundlagen des Bebauungsplans dahingehend geändert haben, dass keine öffentliche Stichstraße entstehen wird. Der Straßengrund wurde bereits zusammen

mit dem Baugrundstück an den Antragsteller verkauft.

4. Die Fassadengestaltung ist nur mit nicht reflektierendem Material zulässig. Die Farbgebung ist aus matten, hellen Farbtönen zu wählen. Verspiegelungen sind unzulässig. Im Falle einer Blecheindeckung darf diese ebenfalls nicht reflektieren; sie ist nur beschichtet zulässig.
5. Das Bauvorhaben ist vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig. Die Nachweise der Regenwasserbehandlung (DWA-Merkblatt M153) sowie der Versickerung (DWA-Arbeitsblatt A 138) sind nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.  
Da in der Regel eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Rückhaltung auf dem Grundstück zu betreiben. Von den Parzellen darf dann
  - je 800 qm Grundstücksfläche eine Wassermenge von 4,4 l/s
  - je 1000 qm Grundstücksfläche eine Wassermenge von 5,5 l/s
  - je 1500 qm Grundstücksfläche eine Wassermenge von 8,25 l/s
  - je 2000 qm Grundstücksfläche eine Wassermenge von 11,0 l/sin den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Wird das Niederschlagswasser von stark verschmutzten Flächen gem. Tabelle 3, DWA-M 153, eingeleitet, so ist eine entsprechende Regenwasserbehandlung vorzusehen (Einhaltung des Emissionswertes E=18 Punkte). Der Nachweis der Rückhaltung ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DWA-Arbeitsblatt A 117) zu führen. Die Nachweise sind mit dem Bauantrag vorzulegen.

Die Entwässerungspläne sind entsprechend zu erstellen und den Ammerseewerken gkU, Eching, in dreifacher Ausfertigung vorzulegen.

6. Die nach dem BP festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen (Fahrflächen, Lagerflächen etc.), Einfriedungen sowie sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen und bis spätestens 1 Jahr nach Bezugfertigkeit durchzuführen.
7. Ein schalltechnischer Nachweis nach den Vorgaben des Bebauungsplans ist ebenfalls nachzureichen.

#### Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes:

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

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

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

#### **2.4. Errichtung eines Wohngebäudes (Haus 1), Bannzeile 48, Fl.Nr. 1650 Gem. Dießen**

#### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag (Haus 1) nach den Plänen des Arch.büros Hölzl, Knote, Frischholz, Tegernsee, vom 31.10./03.11.2016, eingegangen am 04.11.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB

erteilt.

Einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB wegen Geländeänderungen im Bereich des Gebäudes wird im notwendigen Umfang zugestimmt (max. 0,50 m im Mittel im Zuge von Geländemodellierungen im Bereich des Gebäudes). Das LRA wird um Überprüfung gebeten.

Hinweise:

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

**Abstimmung: Ja 8 Nein 2**

**2.5. Errichtung eines Wohngebäudes (Haus 2), Bannzeile 50, Fl.Nr. 1650  
Gem. Dießen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag (Haus 2) nach den Plänen des Arch.büros Hölzl, Knote, Frischholz, Tegernsee, vom 31.10./03.11.2016, eingegangen am 04.11.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB erteilt.

Einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB wegen Geländeänderungen im Bereich des Gebäudes wird im notwendigen Umfang zugestimmt (max. 0,50 m im Mittel im Zuge von Geländemodellierungen im Bereich des Gebäudes). Das LRA wird um Überprüfung gebeten.

Hinweise:

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

**Abstimmung: Ja 8 Nein 2**

**2.6. Errichtung eines Wohngebäudes (Haus 3), Bannzeile 52, Fl.Nr. 1650  
Gem. Dießen**

Beschluss:



Zu dem Bauantrag (Haus 3) nach den Plänen des Arch.büros Hölzl, Knote, Frischholz, Tegernsee, vom 31.10./03.11.2016, eingegangen am 04.11.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB erteilt.

Einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB wegen Geländeänderungen im Bereich des Gebäudes wird im notwendigen Umfang zugestimmt (max. 0,50 m im Mittel im Zuge von Geländemodellierungen im Bereich des Gebäudes). Das LRA wird um Überprüfung gebeten.

Hinweise:

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

**Abstimmung: Ja 8 Nein 2**

---

**2.7. Errichtung eines Wohngebäudes (Haus 4), Bannzeile 54, Fl.Nr. 1650  
Gem. Dießen**

---

Beschluss:

Zu dem Bauantrag (Haus 4) nach den Plänen des Arch.büros Hölzl, Knote, Frischholz, Tegernsee, vom 31.10./03.11.2016, eingegangen am 04.11.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB erteilt.

Einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB wegen Geländeänderungen im Bereich des Gebäudes wird im notwendigen Umfang zugestimmt (max. 0,50 m im Mittel im Zuge von Geländemodellierungen im Bereich des Gebäudes). Das LRA wird um Überprüfung gebeten.

Hinweise:

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

**Abstimmung: Ja 8 Nein 2**

---

**2.8. Errichtung eines Wohngebäudes (Haus 5), Bannzeile 56, Fl.Nr. 1650**

---

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag (Haus 5) nach den Plänen des Arch.büros Hölzl, Knotz, Frischholz, Tegernsee, vom 31.10./03.11.2016, eingegangen am 04.11.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB erteilt.

Einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB wegen Geländeänderungen im Bereich des Gebäudes wird im notwendigen Umfang zugestimmt (max. 0,50 m im Mittel im Zuge von Geländemodellierungen im Bereich des Gebäudes). Das LRA wird um Überprüfung gebeten.

**Hinweise:**

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

**Abstimmung: Ja 8 Nein 2**

**2.9. Errichtung eines Wohngebäudes (Haus 6), Bannzeile 58, Fl.Nr. 1650  
Gem. Dießen**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag (Haus 6) nach den Plänen des Arch.büros Hölzl, Knotz, Frischholz, Tegernsee, vom 31.10./03.11.2016, eingegangen am 04.11.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB erteilt.

Einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB wegen Geländeänderungen im Bereich des Gebäudes wird im notwendigen Umfang zugestimmt (max. 0,50 m im Mittel im Zuge von Geländemodellierungen im Bereich des Gebäudes). Das LRA wird um Überprüfung gebeten.

**Hinweise:**

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

**Abstimmung: Ja 8 Nein 2**

**2.10. Neubau eines Gartenhäuschens, Seiboldstr. 41, Fl. Nr. 533/9 Gem. Rieden**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Maurermeisters Thomas Eilers, Wittmund, vom 09.10.2016, eingegangen am 27.10.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

**2.11. Neubau einer Liegehalle, einer Überdachung und eines Güllebehälters, Weidhausen 2, Fl.Nr. 1651, 1648 Gem. Dettenschwang**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Thomas Leberfinger, Osterhofen, vom 25.10.2016, eingegangen am 04.11.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

**2.12. Neubau einer Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten, Von-Baab-Weg 8/10/12/14, St.-Mechtildis-Str. 4/6/8/10/12, Fl. Nrn. 1593/19, -/20, -/21, -/22, 1593/3 Gem. Dießen - Wiedervorlage durch das Landratsamt**

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Der Beschluss zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Johannes Rattenhuber, Dießen, vom 16.05.2016 wird dahingehend korrigiert, dass die Maßgabe bzgl. der Zahl der Wohneinheiten aufgehoben wird. Der geringfügigen Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße für die Errichtung von 17 Wohneinheiten auf einer Gesamtfläche von 5.074 qm wird zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

**2.13. Neubau von 2 Doppelhäusern mit 2 Garagen und 2 Carports, Egerstr. 28, Fl.Nr. 1581 Gem. Dießen - Wiedervorlage durch das Landratsamt**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den geänderten Plänen des Architekten Dipl.-Ing. (FH) Horst Bayer, Dießen am Ammersee, vom 27.09.2016, eingegangen mit Wiedervorlageschreiben des LRA am 13.10.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB (GRZ-Überschreitung Terrassen und Dachform Garage/Carport) und der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB (wegen Abgrabung/Aufschüttungen) erklärt.

Das LRA wird um Überprüfung der Geländeänderungen gebeten. Die Geländeänderungen sind auf das Notwendigste zu beschränken und dürfen nicht zu Lasten der umliegenden Grundstücke gehen.

Die Bodenverhältnisse im Gemeindegebiet sind teilweise wasserundurchlässig (Lehm), teil-

weise 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: Ja 10 Nein 0**

### **3. Bebauungsplan Dießen V w - Campingplatz St. Alban, "Teilbereich Restaurant, Bootshaus, Campingplatz"; Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie erneutes Beteiligungsverfahren**

Der Bau- und Umweltausschuss hatte in seiner Sitzung am 16.07.2012 beschlossen, das bisherige Planungsgebiet (vom Strandbad im Süden bis zum Engenrieder/Bierdorfer Graben im Norden) in Teilbereiche aufzuteilen. In der Zwischenzeit wurde das Bebauungsplanverfahren für den Bereich „Seezugang St. Alban“ (südlich „Seerestaurant“) separat abgeschlossen und mit Bekanntmachung am 11.08.2015 in Kraft gesetzt (derzeit Normenkontrollverfahren).

Nach Prüfung und Diskussion verschiedener Standorte eines Ruderbootshauses für das Ammerseegymnasium hat sich der Landkreis Landsberg für den Standort nördlich des Restaurantgebäudes entschieden.

Daraufhin wurden die BP-Unterlagen entsprechend überarbeitet und angepasst. Der aktuelle Geltungsbereich umfasst nun die Grundstücke Fl. Nrn. 877/18 (Seeweg-Süd 80/„Seerestaurant“), 877/2 und 877/17 Gemarkung Rieden. Dieser neue Geltungsbereich hat die Bezeichnung Teilbereich "Restaurant, Bootshaus und Campingplatz". Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde am 22.08.2016 im Bau- und Umweltausschuss vorgestellt, gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

In der Zeit vom 12.09. bis einschl. 13.10.2016 fand die öffentliche Auslegung statt. Mit Schreiben vom 29.08.2016 wurden gleichzeitig die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

1 Seitens der **Öffentlichkeit** wurden folgende Stellungnahmen vorgelegt:

**1.1 Segelclub Landsberg e.V.**, Schreiben v. „10.03.2011“ (eingeg. am 12.09.2016) u. 16.09.2016

1.1.1 Prüfung der Erforderlichkeit, die bestehende **Zufahrt entlang der Südgrenze** von Fl.Nr. 877/18 (Restaurant) im BP entsprechend festzusetzen.

#### Stellungnahme der Planer:

Eine Zufahrt ist innerhalb des Baulands, und als solches ist die Fläche südlich des Restaurants bis zur Grenze des Geltungsbereichs ausgewiesen, jederzeit möglich. Diese konkret auszuweisen ist nicht zielführend, da dann jede Änderung einer Befreiung bzw. BP-Änderung bedürfte. Allenfalls könnte man den Weg, analog der Wegeführung beim Campingplatz als Hinweis einfügen. Dies wird jedoch nicht für erforderlich gehalten.

#### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der BP-Unterlagen ist aus

den vorgenannten Gründen nicht veranlasst.

1.1.2 Festsetzung eines **Zauns** gem. Ziff. A.7.8 des BP-Entwurfs im Bereich zwischen SO1 und SO2 sowie im Bereich der Bootslegerfläche entlang der Straße (1,50 m Höhe)

1.1.3 **Zaun im Süden** von Fl.Nr. 877/18 Gem. Rieden zum Schutz vor Vandalismus

Stellungnahme der Planer/Bauverwaltung:

Bisher wurde auf Forderung der Unteren Naturschutzbehörde lediglich entlang der Nord- und Ostseite des künftigen Campingplatzgeländes eine Einzäunung mit 1,50 m Höhe als zulässig festgesetzt, um die angrenzenden naturschutzrechtl. geschützten Flächen (teilweise Biotop) zu schützen. Die Notwendigkeit, den Bereich des Campingplatzgeländes auch zur Straße hin und im Süden zum Parkplatz hin einzuzäunen kann nachvollzogen werden. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt. Allerdings sollten zur öffentlichen Verkehrsfläche (Seeweg-Süd) hin die Regelungen der gemeindlichen Einfriedungssatzung (max. 1,20 m Zaun, max. 1,80 m Hecke/Hinterpflanzung) berücksichtigt werden. Der Bereich südlich des Restaurants sollte keinesfalls eingezäunt werden, da hier der Übergang zur geplanten öffentlichen Grünfläche ist und eine Einzäunung hier den angestrebten offenen, parkartigen Charakter sehr stören würde. Diese Offenheit kommt letztlich auch der Gaststättennutzung zugute.

Die Steganlage des SC LL kann auch durch eine eigene Einzäunung/Sicherung am Steg selbst vor unbefugtem Betreten geschützt werden.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die seitens der UNB geforderte Einfriedung entlang der Ostseite sowie entlang der Nordseite des künftigen Campingplatzgeländes wird zwingend festgesetzt mit max. 1,50 m Höhe. Material und Bauart des Zauns sind nach Abstimmung mit der UNB noch festzulegen. 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 ist nicht erwünscht und wird daher im BP auch nicht zugelassen.

1.1.4 **Baufenster** für Restaurant/Vereinsheim SC LL entspricht nicht dem Bestand. Bestehende Rampe (ca. 10,65 x 2,55 m) in den Keller auf der Nordseite nicht berücksichtigt.

Beschluss:

Eine Überprüfung des Gebäudebestands hat ergeben, dass auch die bestehende überdachte Terrasse des Restaurantgebäudes im derzeitigen BP-Entwurf nicht berücksichtigt ist. Das Baufenster sollte sowohl bzgl. des Restaurantgebäudes als auch bzgl. der Rampe entsprechend dem Bestand angepasst werden.

**1.2 Landratsamt Landsberg, kreiseigener Hochbau**, H. Kusch Mails v. 12.10.2016 und 13.10.2016

1.2.1 **Erweiterung des Baufensters** des Restaurantgebäudes auf der Nordseite um 11 x 3 m aufgrund der bestehenden Zufahrtsrampe ins KG

Beschluss:

Auf die Ausführungen unter Ziff. 1.1.1 wird verwiesen. Das Baufenster wird entsprechend dem (genehmigten) Gebäudebestand angepasst.

1.2.2 Erweiterung der **Einzäunungsmöglichkeiten** im Bereich um den künftigen Bereich des Campingplatzes (entlang Seeweg-Süd und im Süden zum Parkplatz hin)

Beschluss:

Diesbzgl. wird auf die obigen Ausführungen unter Ziff. 1.1.2 und 1.1.3 verwiesen.

1.2.3 Bestehende **Bäume** südöstl. des geplanten Bootsliegeplatzes entfernen; Standorte für Ersatzpflanzungen im Bereich des künftigen Campingplatzgeländes vorgeschlagen.

Beschluss:

Gegen diese Änderungen bestehen auch aus Sicht der Grünordnung keine Bedenken. Die Eintragungen im BP-Entwurf werden entsprechend geändert. Auch hierfür ist ein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich (da Festsetzungen geändert werden).

1.24 **Restaurant-Terrasse**

Textliche Festsetzung aufnehmen: Überdachte Terrassen sind bis zu einer Größe von 50 qm außerhalb der Baugrenzen zulässig.“

Beschluss:

Die derzeitigen Baugrenzen berücksichtigen nicht die im Südosten des Gebäudes bereits bestehende und genehmigte überdachte Terrasse (Baugenehmigung v. 27.03.2015). Die Baugrenzen sind entsprechend anzupassen. Eine Ausnahmeregelung ist dann nicht erforderlich. Die durch die Terrasse überbaute Fläche ist in der max. zulässigen GR von 950 qm für das Restaurantgebäude bereits enthalten. Eine darüber hinausgehende Überschreitungsregelung wird nicht für erforderlich gehalten.

2. Von den insgesamt 30 beteiligten **Behörden und Fachstellen** haben sich 7 nicht geäußert, so dass davon ausgegangen werden darf, dass die von diesen Behörden wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden.

9 Behörden und Fachstellen haben mitgeteilt, dass sie keine Einwände gegen den BP-Entwurf haben.

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 **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**, Fürstfeldbruck Mail v. 29.09.2016

Keine Einwände gegen die Planung.

Hinweis aufnehmen: „Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Bei der Bewirtschaftung kann es gantztägig zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit und Tierhaltung kommen, die entschädigungslos hinzunehmen sind.“

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der vorgeschlagene Hinweis wird in den Textteil des BP-Entwurfs aufgenommen.

2.2 **Bayer. Landesamt für Denkmalpflege**, Schreiben v. 29.09.2016

Verweis auf Stellungnahme v. 07.06.2010. Auf Luftbildern im Uferbereich Pfostensetzungen lokalisiert, die auf eine Siedlung unbekannter Zeitstellung hindeutet, die sich auch ins Plangebiet hinein erstrecken könnte. Daher Bodeneingriffe jeglicher Art erlaubnispflichtig gem. Art. 7 DSchG. Um Berücksichtigung im Umweltbericht wird gebeten.

Die Baudenkmalpflege hat sich nicht geäußert.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Kopie der Stellungnahmen v. 07.06.2010 u. 29.09.2016 wurde bereits an das LRA/kreiseigener Hochbau zur Kenntnis und Berücksichtigung zugesandt mit der Empfehlung, sich umgehend mit den Denkmalschutzbehörde bzgl. der weiteren Vorgehensweise in Verbindung zu setzen. Ein entsprechender Hinweis wird in den BP-Entwurf sowie den Umweltbericht aufgenommen.

(Eine Kopie des Schreibens v. 07.06.2010 wurde bereits damals an das LRA, H. Felbinger/Kreiskämmerer z. K. und Berücksichtigung geschickt.)

2.3 **Bayernwerk AG**, Schreiben v. 27.10.2016

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, Versorgungsstreifen, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenträger 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.

Schutzzonenbereich 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.

2.4 **Bund Naturschutz**, Ortsgruppe Dießen, Schreiben v. 12.10.2016

Geplantes Bootshaus liegt im Bereich des **Trenngrüns** zwischen St. Alban und Riederau und führt in diesem von Bebauung freizuhaltenden Raum zu einer weiteren **Beeinträchtigung des Landschaftsbildes** (vgl. Umweltbericht S. 9).

**Silberweiden-Auwald** an der Ostseite des Campinggeländes nach § 30 BNatSchG geschützter Bereich. Oberhalb der würmeiszeitlichen Schmelzwasser-Terrassenkante verläuft der Zaun des SO 1. Im Lauf der Jahrzehnte haben sich im Rahmen der Sukzession an der westl. Grenze des Auwaldes eine Reihe von großen Bäumen entwickelt (Silberweide, Esche, Eiche) Die genaue Lage lässt sich aus den Planunterlagen nicht hinreichend bestimmen. Baumkronen ragen auf jeden Fall weit in die SO1-Fläche hinein. Aus Gründen der Verkehrssicherung sind erhebliche Eingriffe in diesen Baumbestand zu erwarten. Schnittstellen sind ideale Eintrittsorte für Schadpilze besonders bei bruchgefährdeten Weichholzarten.

**Silberweide** an Nordgrenze des jetzigen Campingplatzes im Umweltbericht S. 6 als „bedingt erhaltenswert“ eingetragen, ist frei von Totholz und durch ihre typische Wuchsform absolut erhaltenswert, würde aber bei Erweiterung des Campingplatzes nach Norden mit im SO 1 liegen. Geplante Beseitigung dieses Baumes nicht nachvollziehbar.

Im nördlich angrenzenden Erweiterungsbereich des Campingplatzes werden keine Angaben zu seltenen Pflanzenarten gemacht, da nicht kartiert wurde (Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit S. 6). Mögliche Schädigungen sind daher nicht abzusehen.

Insgesamt erscheint Flächenbedarf im Norden, ausgelöst durch die Anlage eines neuen Parkplatzes und das große Baufenster für das Bootshaus, zu groß. Außerdem geht dadurch ein naturnaher, frei zugänglicher Badeplatz für die Allgemeinheit verloren.

BN zieht aufgrund der genannten Fakten den von der Gemeinde ursprünglich gewünschten Standort „**Rossschwemme**“ auch unter dem Gebot der Eingriffsminimierung vor:

- Bootshaus auf dem Parkplatz vor der Rossschwemme liegt nicht einsehbar und in unmittelbarer Schulnähe im Bereich eines Parkplatzes am Rand des Trenngrüns.
- Die aquatischen Pflanzenbestände unterscheiden sich im Bereich des Campingplatzes nicht von denen im Bereich der Rossschwemme. Inzwischen ist im Bereich eines möglichen Steges an der Rossschwemme das aquatische Röhricht vollständig verschwunden, nur landseitig ist ein dünner Schilfgürtel vorhanden.
- Zugang zum Beginn des Steges vom Parkplatz aus umfasst nur wenige Meter. Hier müssen allenfalls ein paar Sträucher entfernt werden. Beeinträchtigungen großer Bäume wie im Bereich von SO 1 finden nicht statt.

#### Stellungnahme der Landschaftsplanerin sowie Beschluss:

Bezgl. des Trenngrüns Nr. 55 wird auf die nachfolgenden Ausführungen der Höheren Landesplanungsbehörde unter **Ziff. 2.10** verwiesen. Das Trenngrün wird nicht durch bauliche Anlagen tangiert.

#### **Silberweidenauwald** östlich des Campingplatzes:

Die Kronen des Gehölzbestandes ragen v.a. im nördlichen Bereich in das SO 1 hinein, konkret betrifft das die drei eingemessenen und als zu erhalten festgesetzten Bäume an der Grenze des SO 1. Südlich davon ist dies weniger der Fall, hier enden gem. Luftbild die Kronen der Weiden etwa östlich der eingemessenen und als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume. Nachdem die Kronen der drei festgesetzten Weiden am nordöstlichen Rand des SO 1 als nicht sehr verkehrssicher eingeschätzt werden, ist dort schon absehbar, dass Pflegemaßnahmen, und damit Eingriffe in die Baumkronen notwendig werden (dies wird im Umweltbericht noch ergänzt). Dennoch wurde aufgrund des ökologischen Wertes dieser Bäume ein Erhalt für sinnvoll erachtet.

Was die als zu entfernen eingetragene **Weide** betrifft, ist diese noch nicht sehr alt und stark schiefwüchsig, insofern in ihrer Standfestigkeit beeinträchtigt. Angesichts des kleinen verbleibenden Campingbereiches wird es nicht für sinnvoll gehalten, diesen Baum inmitten des SO 1 zu erhalten, zumal Weiden generell bruchanfällig sind.

Sofern mögliche Schädigungen im Bereich der Erweiterungsfläche für den Campingplatz unterstellt werden, ist darauf hinzuweisen, dass die Abgrenzung der nördlich angrenzenden Feuchtwiese durch den Biologen vorgenommen wurde, und die durch die Erweiterung betroffene Wiese keine besondere Bedeutung für den Artenschutz hat.

Der Verlust eines inoffiziellen Badeplatzes mag für die Nutzer bedauerlich sein, eine bessere Konzentration der Badenutzungen in belastbareren Bereichen ist jedoch wünschenswert. Darüber hinaus ist ein „wilder“ Seezugang in diesem Bereich aufgrund der Biotopfläche im Uferbereich gar nicht zulässig (vgl. Stellungnahme UNB unter Ziff. 2).

Zur **Standortdiskussion für das Bootshaus** sind alle Argumente ausführlich ausgetauscht worden. Insbesondere die Fachbehörden beim LRA, wie Baugenehmigungsbehörde, Untere Naturschutzbehörde und Sachgebiet Wasserrecht, sowie auch die Ammerseeverwaltung haben den Standort an der **Rossschwemme** negativ beurteilt. Ein Hauptproblem war hierbei der erforderliche Steg, der den Schilfgürtel durchschneiden und beeinträchtigen würde. Der Landkreis hatte bereits im Mai 2014 einen Antrag auf wasserrechtl. Erlaubnis für die Errichtung eines Ruderbootsteges im Bereich der Rossschwemme gestellt. Mit Schreiben vom 18.09.2014 teilte der damalige Kreiskämmerer, H. Felbinger, der Gemeinde mit, dass der Standort „Rossschwemme“ für den Bau des Bootsteges (vor allem aufgrund der naturschutzfachlichen Einwände) ausscheidet. Diese Standortdiskussion ist somit abgeschlossen.



Der nun verfolgte Standort wurde im Hinblick auf die FFH-Verträglichkeit und den Artenschutz als nicht konfliktträchtig eingeschätzt. Dieser Standort wurde im Vorfeld mit allen beteiligten Fachbehörden (Naturschutz, Wasserrecht, Baurecht, Ammerseeverwaltung) abgestimmt. Mit Schreiben vom 28.09.2016 nimmt auch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zum vorliegenden BP-Entwurf Stellung. Mit dem BP und den beiliegenden Untersuchungen besteht demnach grundsätzlich Einverständnis. Auf die weiteren Ausführungen unter der nachfolgenden **Ziff. 2.8** wird verwiesen.

## 2.5 **DB AG, DB Immobilien**, Schreiben v. 14./19.10.2016 (Gesamtstellungnahme für DB Immobilien und DB Netz AG)

### 2.5.1 Immobilienrechtliche Belange

Keine Grundstücke der DB einbezogen. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

### 2.5.2 Infrastrukturelle Belange

Durch Eisenbahnbetrieb und Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbes. Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektr. Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen diese Emissionen sind erforderlichenfalls auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Verweis auf die Verkehrssicherungspflicht (§§823 ff BGB) des Grundstückseigentümers.

Bitte, Anträge auf weiterführende Baugenehmigungen für den Geltungsbereich erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Weitere Bedingungen und Auflagen werden vorbehalten.

Hinweis auf Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

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

### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Bauherrschaft (Landkreis LL) hat bereits 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.

## 2.6 **Deutsche Telekom Technik GmbH**, Schreiben v. 29.09.2016

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. Eine Entwidmung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Die Bauherrschaft (Landkreis LL) erhält eine Kopie der Stellungnahme der Dt. Telekom zur Kenntnis und Berücksichtigung. Darüber hinaus ist keine Änderung der Verfahrensunterlagen veranlasst.

## 2.7 Eisenbahnbundesamt, Schreiben v. 05.09.2016

Belange des EBA von der Planung nicht berührt, insofern keine Bedenken. Westl. des BP-Gebiets verläuft Bahnstrecke 5370 Mering – Weilheim. Zwischen Plangebiet und Bahnlinie verläuft der Seeweg-Süd. Keine unmittelbare Betroffenheit von Betriebsanlagen zu erwarten.

### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Weiteres ist nicht veranlasst. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter Ziff. 2.5 (DB Immobilien + DB Netz) verwiesen.

## 2.8 LRA Landsberg/Untere Naturschutzbehörde, Schreiben v. 28.09.2016

Mit dem BP und den beiliegenden Untersuchungen grundsätzlich einverstanden. Es soll jedoch festgesetzt werden, dass entlang der Ostseite des Campingplatzes, beginnend ab geplantem Steg des ASG ein fester Zaun errichtet wird. Dieser Zaun soll verhindern, dass durch die hier vorhandene Biotopfläche widerrechtliche Seezugänge entstehen. Bauart und Höhe des Zauns sind festzulegen.

Eingriffe in Gehölzbestände dürfen gem. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgen.

### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der geforderte Zaun entlang des Seeufers inkl. Bauart ist bereits als Festsetzung enthalten. Es ist eine maximale Höhe von 1,50 m festgesetzt. Aufgrund der wichtigen Schutzfunktion des Zaunes sollte der Zaun in diesem Bereich zwingend und die Höhe generell auf 1,50 m Höhe festgesetzt werden. Material und Bauart des Zaunes werden nach Abstimmung mit der UNB noch festgelegt. (siehe auch Ausführungen unter Ziff. 1.1.2 und 1.1.3).

Die BP-Hinweise werden dahingehend ergänzt, dass Eingriffe in Gehölzbestände gem. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02 erfolgen dürfen.

## 2.9 LRA Landsberg/Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, Schreiben v. 01.09.2016

Lt. aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt. Sollten derartige Erkenntnisse vorhanden sein, die sich z. B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, sind diese gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall wird empfohlen, die weiteren Maßnahmen entsprechend mit der Unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Seitens der Gemeinde liegen ebenfalls keine Erkenntnisse bzgl. eines evtl. Altlastenverdachts vor. Eine Kopie der Stellungnahme wurde der Bauherrschaft zur Kenntnis und Berücksichtigung zugesandt. Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht erforderlich.

## 2.10 Regierung v. Obb./Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben v. Okt. 2016 (eingeg.)

06.10.2016)

Festsetzungen orientieren sich weitgehend an den bestehenden Nutzungen und stehen den Belangen der Siedlungsstruktur gem. LEP 3 nicht entgegen. Kein Konflikt mit LEP-Ziel 3.3 Vermeidung von Zersiedelung, da sich die zusätzlichen Nutzungen in Art und Umfang dem Bestand unterordnen und insofern keine neuen Siedlungsflächen im Sinne des Ziels geschaffen werden.

Trenngrün Nr. 55 zwischen Riederau und st. Alban wird im nördlichen Bereich des Plangebiets zwar tangiert, aber durch die hier geplante Nutzung (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; keine baulichen Anlagen) in seiner Funktion zur Siedlungsgliederung nicht beeinträchtigt (vgl. RP 14 B II Z 4.2.3).

Auf Grund der ökologisch sensiblen Situation im Seeuferbereich sollte die Planung weiterhin eng mit den Fachbehörden abgestimmt werden (vgl. LEP-Grundsatz 7.1.5).

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**2.11 Regierung v. Obb./Brandschutz, Schreiben v. 31.08.2016**

- Hydrantennetz nach den einschlägigen Regelwerken auszubauen; ggfs. Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln; Hydrantenplan vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
- In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellen weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.
- öffentliche Verkehrsflächen so anzulegen, dass hinsichtl. Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien etc. mit Feuerwehrfahrzeugen jederzeit und ungehindert befahrbar; Tragfähigkeit für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t); Verweis auf DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken".
- Gebäude müssen ganz oder mit Teilen in max. 50 m Abstand von öfftl. Verkehrsfläche erreichbar sein.
- Bei Sackgassen auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbarer Wendehammer. Wendepfad durchmesser mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit Drehleiter mind. 21 m; ggfs. Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.
- bei Aufenthaltsräumen in oberen Geschossen 2 unabhängige Rettungswege zu gewährleisten; bei Aufenthaltsräumen in DG müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein.  
Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die FFW über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg hierüber nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
- Verweis auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung 2014/2015" der Obersten Baubehörde, insbesondere Abschnitt II 3 Nr. 31 - Brandschutz.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz weist auf die üblichen, vor allem bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu berücksichtigenden Vorgaben hin. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) kann seitens der Gemeinde sichergestellt werden. Der Bauherr (Landkreis LL) hat einen Abdruck der Stellungnahme zur Kenntnis und Berücksichtigung erhalten.

**2.12 Regierung v. Obb./Bergamt Südbayern, Schreiben v. 29.09.2016**

Keine Einwendungen.

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

#### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Landkreis LL erhält einen Abdruck des Schreibens zur Kenntnis und Berücksichtigung. Weiteres ist nicht veranlasst.

### 2.13 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 07.10.2016

Derzeit keine Planungen oder Maßnahmen des WWA im Plangebiet.

**Ammersee, Gewässer 1. Ordnung** (Unterhaltungslast WWA), östlich an Plangebiet angrenzend. Wasserstand bei 100-jährlichem Hochwasserereignis 535,0 m üNN. **Überschwemmungsgrenze** im Planentwurf dargestellt. Plangebiet nur im nördlichen Bereich minimal betroffen.

Baugebiet liegt im **60-m-Bereich** des genehmigungspflichtigen Gewässers Ammersee. Vorschlag, diese 60-m-Linie nachrichtlich in BP aufzunehmen mit folgendem Hinweis: „Der Geltungsbereich grenzt an und liegt im 60-m-Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers Ammersee. Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60-m-Bereichs befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG beim LRA einzureichen. In der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltene Auflagen und Bedingungen müssen eingehalten werden.“

**Keine Grundwassermessstellen** im Plangebiet. Aufgrund Seenähe davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Seewasserspiegel korrespondiert.

Empfehlung, geplante Gebäude bis zu einer Höhe von **mind. 535,35 m üNN hochwasserangepasst** auszuführen.

**Unterhaltungsarbeiten** der Gewässeranlieger an deren Ufern mit dem LRA und WWA abzustimmen.

**Gewässerausbau** bedarf gem. § 68 WHG einer wasserrechtlichen Plangenehmigung bzw. Planfeststellung.

**Keine Altlastenverdachtsflächen** bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das LRA zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg geklärt ist.

Mit den Festsetzungen zur Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung besteht Einverständnis.

#### **Niederschlagswasserbeseitigung:**

Möglichkeit, für Dächer „stumpfe Blecheindeckung“ zu verwenden. Hinweis auf Pkt. 4.5 der Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG): „Wird Niederschlagswasser, das von Dächern mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 qm stammt, eingeleitet, ist eine Behandlung in einer nach Art. 41f BayWG der Bauart nach zugelassenen Anlage oder über 30 cm bewachsene Oberbodenschicht (pH-Wert 6-8, Humusgehalt 1-3 %, Tongehalt <10%; Prüfung und ggf. Korrektur pH-Wert im Abstand von 3 Jahren) erforderlich.“

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Daher sollte Flächenversiegelung auf notwendiges Mindestmaß reduziert werden. Um den entstehenden Verlust wichtiger Bodenfunktionen (Filter- und Rückhaltevermögen) abzumildern, können Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünungen und Zisternen als Retentionsraum dienen.

Für Baugebiete am See gilt:

- möglichst keine Direkteinleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser über Rohr-

leitungen

- Einleitungen möglichst breitflächig und naturnah gestaltet (z.B. über Gräben, Kies-schichten oder Kiesfilter (Filterlänge >5m)
- Bei genehmigungspflichtigen Einleitungen: qualitativer Nachweis nach M 153 bei Ent-wässerung von Straßen-, Stellplatz- und Hofflächen, Anforderungswert: 11 Punkte bei Bade- und Erholungsbereichen
- Vorschalten eines Absetzschachtes oder –beckens oder einer Zisterne mit Überlauf bei Einleitungen von mehr als 1.000 qm befestigter Fläche; bei Flächen kleiner 1.000 qm Absetzschacht empfohlen
- Anforderungen zur Verminderung diffuser Belastungen.

Unter Beachtung der Stellungnahme und Übernahme des Hinweises bzgl. Der 60-m-Linie keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Nach Abschluss des Verfahrens Übermittlung einer Ausfertigung des BP erbeten.

#### Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die 60-m-Linie wird wie gewünscht im BP-Entwurf ergänzt. Darüber hinaus werden die Hinweise bzgl. Unterhaltungsarbeiten am Gewässer und Gewässerausbau und zur Niederschlagswasserbeseitigung übernommen.

### **3. Sonstige Änderungen/Anpassungen der Verfahrensunterlagen**

#### **3.1 Anpassung Geltungsbereichsgrenze im Süden**

Die Geltungsbereichsgrenze für den vorliegenden Teil-BP soll im Süden mit der südlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 877/18 (Restaurant) übereinstimmen, damit der südlich anschließende BP-Bereich „Seezugang St. Alban“ direkt anschließt.

Der BP-Entwurf ist entsprechend anzupassen.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt dementsprechend die Anpassung der Bebauungsplanunterlagen. Aufgrund der Änderungen ist ein erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen. Dieses wird beschränkt auf die geänderten/ergänzten Teile sowie auf die Dauer auf zwei Wochen.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 1**

## **4. Bekanntgaben und Anfragen**

### **4.1. Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung**

Keine.

Ende der Sitzung: 21:55 Uhr

Herbert Kirsch  
Erster Bürgermeister

Johanna Schäffert  
Schriftführung