



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 22.05.2017
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:13 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesenheitsliste

Erster Bürgermeister

Kirsch, Herbert

Ausschussmitglieder

Bippus, Volker	ab 19.00 Uhr (Ortseinsicht)
Hofmann, Michael	ab 19.30 Uhr
Kubat, Franz	ab 19.00 Uhr (Ortseinsicht)
Schöpflin, Erich	ab 19.30 Uhr
Vetterl, Alban	ab 19.00 Uhr (Ortseinsicht)
Vetterl, Johann	ab 19.30 Uhr
Zirch, Jürgen	ab 19.30 Uhr

Stellvertreter

Hackl, Thomas	ab 19.00 Uhr (Ortseinsicht)
Sander, Petra	ab 19.30 Uhr

Außerdem sind erschienen

Bagusat, Antoinette
Baur, Hannelore
Behrendt, Michael
Stedele, Christine
von Liel, Beatrice

Schriftführerin

Schäffert, Johanna

Verwaltung

Arnold, Gustav	zu TOP 9.2-9.5 u. nichtöff. Sitzung TOP 1.1
Deininger, Michael	zu TOP 9.1 u. Ortseinsicht (Druckerhöhungs- anlage Riederau)
Schölderle, Bettina	

Abwesende und entschuldigte Personen:

Zweiter Bürgermeister

Fastl, Peter

Ausschussmitglieder

Schlüpmann, Marc

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Wasserversorgung Riederau; Druckerhöhungsanlage 3/31/023/2017
2. Anträge auf Vorbescheid
- 2.1. Erweiterung des besteh. Wohnhauses, Hübschenrieder Str. 16, FINr. 3/30/087/2017
592/3 Gem. Rieden
- 2.2. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Schützenstr. 22, 3/30/082/2017
FINr. 140 Gem. Dießen - informelle Bauvoranfrage
3. Bauanträge
- 3.1. Neubau eines Doppelhauses (Haus 1/2 - Nord), Baderfeld 14, 14 a, 3/30/067/2017
FINr. 194/1 Gem. St. Georgen
- 3.2. Neubau eines Doppelhauses (Haus 3/4 - Süd), Baderfeld 14b, 14c, 3/30/068/2017
FINr. 194/1 Gem. St. Georgen
- 3.3. Umnutzung/Umbau Scheune zu Wohn- u. Atelierhaus, Erweiterung 3/30/086/2017
besteh. Wohnteil, Errichtung von Garagen, Carports, Teilabb-
ruch/Umnutzung Stall zu Geräteraum, Bierdorf, 4, FINr. 638 Gem. Rie-
den
- 3.4. Anhebung Garagendach u. Einbau neuer Tore, Pitzeshofen 21, FINr. 3/30/089/2017
764/9 Gem. Dettenhofen
- 3.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 1), Rogisterstr. 3/30/078/2017
20a, FINr. 489/19 Gem. Rieden
- 3.6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 2), Rogisterstr. 20, 3/30/079/2017
FINr. 489/19 Gem. Rieden
- 3.7. Nutzungsänderung Bäckerei in Büro u. Billardräume - 3. Tektur, hier: 3/30/077/2017
Änderung Billardraum zu Gastronomieabstellraum und Stuhllager,
FINrn. 348, 348/1 Gem. Dießen - Wiedervorlage durch das Landrats-
amt
- 3.8. Aufstockung eines Einfamilienhauses, Seiboldstr. 6, FI.Nr. 615/11 3/30/090/2017
Gem. Rieden
- 3.9. Anbau von Abstellräumen für die Zimmereihalle, Fritz-Winter-Str. 19, 3/30/081/2017
FINrn. 1685/15 u. 1685/16 Gem. Dießen
- 3.10. Errichtung einer Garage, Birkenau 8, FINr. 465 Gem. Dettenschwang 3/30/088/2017
- 3.11. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Lommelstr. 9, 3/30/075/2017
FINr. 547/5 Gem. Dießen
- 3.12. Umbau u. Erweiterung eines best. Wohnhauses, Abriss Garage, 3/30/058/2017
Schatzbergstr. 43a, FINr. 465/3 Gem. St. Georgen
4. Bebauungsplan Dießen - Sondergebiet SOS-Kinderdorf; Behandlung 3/30/083/2017
der im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens eingegangenen
Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss
5. 6. Änderung Bebauungsplan Dießen I a - Dießen-Nord für die Grund- 3/30/091/2017
stücke FINrn. 1611/3 und 1612; Änderungsbeschluss
6. Bebauungsplan Dießen III b - Seeufer, (Teil-)Aufhebung für den Be- 3/30/085/2017
reich des Wochenendhausgebiets Seestraße; Behandlung der im
Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden eingegange-
nen Stellungnahmen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss

- 7. Straßenverkehrsrechtliche Anordnungen
- 7.1. Errichtung eines Haltverbots in der Grünhütlstraße 1/11/009/2017
- 7.2. Erweiterung Haltverbot Vogelherdstraße 1/11/010/2017
- 8. Antrag auf Sondernutzung; Außenbewirtung für die Gaststätte "va bene-mercato", Bahnhofstr. 15 3/30/084/2017
- 9. Antrag Banneraufstellung Kreiskulturtag Landsberg 1/11/011/2017
- 10. Auftragsvergaben
- 10.1. Dorfstadel Obermühlhausen; Dachsanierung, Zimmererarbeiten 3/31/026/2017
- 10.2. Sozialer Wohnungsbau Dießen; Planung technische Ausrüstung Elektrotechnik 3/31/027/2017
- 10.3. Sozialer Wohnungsbau Dießen; Planung technische Ausrüstung Heizung/Lüftung/Sanitär 3/31/028/2017
- 10.4. Sozialer Wohnungsbau Dießen; Tragwerksplanung 3/31/029/2017
- 11. Bekanntgaben und Anfragen
- 11.1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung
- 11.2. Gdr. Kubat wg. Parkplätze Untermüllerplatz

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.

Vor Beginn der Sitzung findet um 19.00 Uhr eine Ortseinsicht zum Tagesordnungspunkt 9.1 der Ladung (Druckerhöhungsanlagen Riederau) statt.

Daher wird dieser Tagesordnungspunkt zu Beginn der Sitzung zur Behandlung vorgezogen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Wasserversorgung Riederau; Druckerhöhungsanlage

Im Rahmen der Ortseinsicht vor der Sitzung erläutert H. Deininger den Sachverhalt. Da das auf dem gemeindlichen Grundstück FINr. 598 Gem. Rieden (Seiboldstr. 20; ehem. Rathaus) stehende Buswartehäuschen inzwischen marode ist und ohnehin erneuert werden müsste, soll die Druckerhöhungsanlage an dieser Stelle (Südwestecke des Grundstücks) errichtet werden.

Die Druckerhöhungsanlage hat nach dem derzeitigen Vorentwurf eine Fläche von 7,90 x 4,60 m, ca. 3 m WH, 30° SD, ca. 4,80 m Firsthöhe.

Es werden verschiedene Dachformen (z.B. auch Flach- oder Pultdach – wie Buswartehäuschen) diskutiert, um die Höhenentwicklung zu reduzieren. Der Bau- und Umweltausschuss vertritt die Auffassung, dass die Druckerhöhungsanlage ein Satteldach haben sollte, die Dachneigung soll soweit reduziert werden, dass noch Ziegeleindeckung möglich ist (ca. 15°).

Als Ersatz für das Buswartehäuschen könnte die Druckerhöhungsanlage auf der Westseite um ca. 2 m profilgleich verlängert und dort ein überdachter Unterstand für Busfahrgäste untergebracht werden (mit Fenster zur Straße, damit das Einfahren des Busses gesehen wird).

Die Druckerhöhungsanlage soll aus Fertigbetonteilen erstellt und mit einem Holzmantel verschalt werden. Der Warteunterstand könnte komplett aus Holz erstellt werden.

Die unterirdische Variante wird aus Sicherheitsgründen (u.a. wg. Gefahr von Wassereintrich) nicht gewählt.

Die Kosten für die Druckerhöhungsanlage werden derzeit auf ca. 235.000 € netto geschätzt.

Das Bauvorhaben ist baurechtlich genehmigungspflichtig. Entsprechende Unterlagen sind noch zu erstellen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und befürwortet die Errichtung einer oberirdischen Druckerhöhungsanlage in Kombination mit einem Buswarte-Unterstand im Südwesteck des Gemeindegrundstücks FINr. 598 Gem. Rieden wie vorgeschlagen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

2. Anträge auf Vorbescheid

2.1. Erweiterung des besteh. Wohnhauses, Hübschenrieder Str. 16, FINr. 592/3 Gem. Rieden

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Grundstück ist im

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen der Arch. Monika Gaertner, Dießen, vom 05.05.2017, eingegangen am 08.05.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

2.2. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Schützenstr. 22, FINr. 140 Gem. Dießen - informelle Bauvoranfrage

Die Behandlung der informellen Bauvoranfrage wird in Abstimmung mit dem Planer zur Klärung noch offener Frage auf die nächste Sitzung verschoben.

Zurückgestellt

3. Bauanträge

3.1. Neubau eines Doppelhauses (Haus 1/2 - Nord), Baderfeld 14, 14 a, FINr. 194/1 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der cps-Architekten, München, vom 01.04.2017, eingegangen 07.04.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Aufgrund der Parkproblematik in der Ortsstraße „Baderfeld“ beauftragt der Bau- und Umweltausschuss die Verwaltung, in diesem Bereich in Abstimmung mit der PI Dießen den Erlass eines einseitigen Haltverbots zu prüfen.

3.2. Neubau eines Doppelhauses (Haus 3/4 - Süd), Baderfeld 14b, 14c, FINr. 194/1 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der cps-Architekten, München, vom 01.04.2017, eingegangen 07.04.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Aufgrund der Parkproblematik in der Ortsstraße „Baderfeld“ beauftragt der Bau- und Umweltausschuss die Verwaltung, in diesem Bereich in Abstimmung mit der PI Dießen den Erlass eines einseitigen Haltverbots zu prüfen.

3.3. Umnutzung/Umbau Scheune zu Wohn- u. Atelierhaus, Erweiterung besteh. Wohnteil, Errichtung von Garagen, Carports, Teilabbbruch/Umnutzung Stall zu Geräteraum, Bierdorf, 4, FINr. 638 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Projektgemeinschaft Windisch & aasta GmbH, Germering, vom 03.05.2017, eingegangen am 08.05.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. Art. 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Für die 7 Wohneinheiten plus Atelier/Bürofläche sind insgesamt 14 Stellplätze nachzuweisen, anzulegen und auf Dauer nutzbar zu halten. Auf die Einhaltung der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung wird verwiesen.

Die Stellplätze Nr. 8, 9 u. 10 auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 638/1 Gem. Rieden sind rechtlich zu sichern. 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 0

(ohne Gdr. Alban Vetterl und Gdr. Johann Vetterl)

3.4. Anhebung Garagendach u. Einbau neuer Tore, Pitzeshofen 21, FINr. 764/9 Gem. Dettenhofen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Planbau GmbH, J. Schmid, Dettenschwang, vom 05.05.2017, eingegangen am 08.05.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. Art. 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

3.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 1), Rogisterstr. 20a, FINr. 489/19 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Anton Leinauer, Dießen, vom 10.04.2017, eingegangen am 11.04.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. Art. 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die Vorgaben der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung sind einzuhalten.

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 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

3.6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 2), Rogisterstr. 20, FINr. 489/19 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Anton Leinauer, Dießen am Ammersee, vom 10.04.2017, eingegangen am 11.04.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. Art. 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Der offene Stellplatz im Kurven-/Einmündungsbereich Rogisterstr./Am Steinigen Graben ist so anzuordnen, dass aus Sicht der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen.

Die Vorgaben der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung sind einzuhalten.

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 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

3.7. Nutzungsänderung Bäckerei in Büro u. Billardräume - 3. Tektur, hier: Änderung Billardraum zu Gastronomieabstellraum und Stuhllager, FINrn. 348, 348/1 Gem. Dießen - Wiedervorlage durch das

Beschluss:

Zu dem 3. Tekturantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Robert Lotter, Dießen, vom 05.12.2016, wiedervorgelegt durch das Landratsamt am 20.04.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

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

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Stefan Johannes Rattenhuber, Dießen, vom 02.05.2017, eingegangen am 08.05.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. Art. 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**3.9. Anbau von Abstellräumen für die Zimmereihalle, Fritz-Winter-Str.
19, FINrn. 1685/15 u. 1685/16 Gem. Dießen**

Begründung:

Derartige Überschreitungen sind auf dem Lageplan bereits auf den Grundstücken Fritz-Winter-Str. 2 und 12 ersichtlich.

Zudem handelt es sich bei dem Anbau (als überdachte Abstellfläche) um einen Gebäudeteil mit untergeordneter Nutzung.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Baugrenzenüberschreitungen sind im Plangebiet entlang der Landsberger Straße mehrfach auch in größerem Umfang vorhanden. Der Lageplan des BP weist gegenüber dem aktuellen Lageplan große Abweichungen auf.

Durch die Befreiung werden nach Auffassung der Bauverwaltung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Baugrenzenüberschreitung (in einem Teilbereich) mit ca. 11,9 m² um ca. 2 m ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und wird als städtebaulich vertretbar angesehen, so dass die erforderliche Befreiung befürwortet wird.

Bauplanungsrechtlich bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Robert Lotter, Dießen, vom 12.04.2017, eingegangen am 24.04.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung erklärt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**3.10. Errichtung einer Garage, Birkenau 8, FINr. 465 Gem. Detten-
schwang**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Planbau GmbH, Dettenschwang, vom 07.05.2017, eingegangen am 08.05.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

3.11. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Lommelstr. 9, FINr. 547/5 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Dipl.-Ing. Bernd Haumayr, Kaufbeuren, vom 28.03.2017, eingegangen am 11.04.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB (bzgl. Baugrenzenüberschreitung) und Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB (begrüntes Flachdach Garage und Abgrabungen/Aufschüttungen soweit unbedingt erforderlich) erklärt.

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

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 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

3.12. Umbau u. Erweiterung eines best. Wohnhauses, Abriss Garage, Schatzbergstr. 43a, FINr. 465/3 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Anita Streit, Rott, vom 30.04./03.05.2017, eingegangen am 02.05./05.05.2017, 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 10 Nein 0

4. Bebauungsplan Dießen - Sondergebiet SOS-Kinderdorf; Behandlung der im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

1. Aufstellungsbeschluss durch den Bau- und Umweltausschuss am 09.02.2015.
Am 11.04.2016 hat der Bau- und Umweltausschuss die Vorentwurfsunterlagen zur Kenntnis genommen und einschl. der Erweiterung des Geltungsbereichs (Teilflächen Fl.Nrn. 624 für Ausgleichsflächen und 626 für Erschließung) für das weitere Verfahren beschlossen. Der Geltungsbereich wurde auf erweitert.

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

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2016 bis einschl. 20.01.2017 (einschl. Beteiligung der Behörden im Parallelverfahren). Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung am 20.03.2017 behandelt. Aufgrund der Beschlussfassung waren die Verfahrensunterlagen nochmals anzupassen und ein erneutes, beschränktes Beteiligungsverfahren durchzuführen.
2. In der Zeit vom 29.03.2017 bis einschl. 13.04.2017 fand das erneute Beteiligungsverfahren statt, beschränkt auf die geänderten/ergänzten Teile. Gleichzeitig wurden mit Schreiben vom 17.03.2017 nochmals 4 Fachstellen am Verfahren beteiligt.
 - 2.1 Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen oder Stellungnahmen vorgetragen. Auch nicht seitens des SOS-Kinderdorfes selbst.
 - 2.2 **Stellungnahmen der Behörden**
 - 2.1 Von den 4 nochmals beteiligten Behörden und Fachstellen (LRA/Untere Bauaufsichtsbehörde, Bayer. Bauernverband, Regierung v. Obb./Brandschutz u. Wasserwirtschaftsamt) haben 3 mitgeteilt, dass sie keine weiteren Einwendungen vorzutragen haben.
 - 2.2 Der **Bayer. Bauernverband**, Geschäftsstelle Landsberg-Kaufbeuren, teilt mit Schreiben vom 11.04.2017 (siehe Anlage) mit, dass die bisherigen Einwände vom 11.01.2017 und 11.07.2016 aufrechterhalten werden.
Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Entwässerungsschacht im Kinderdorf regelmäßig gereinigt werden muss, um bei Starkregenereignissen die Überflutung der unterhalb gelegenen Grundstücke zu vermeiden. Es wird durch die Bebauung zunehmend mehr Fläche versiegelt, deswegen ist die Gefahr der Überflutung der unterhalb liegenden Grundstücke umso größer. Auch hier sollte überprüft werden, ob selbst ein gereinigter Entwässerungsschacht die anfallenden Wassermengen auch aufnehmen kann. Um Berücksichtigung wird gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit den Stellungnahmen vom 11.07.2016 und 11.01.2017 hat sich der Bau- und Umweltausschuss bereits in seinen Sitzungen am 24.10.2016 und 20.02.2017 befasst. Neue Gesichtspunkte hierzu werden nicht vorgetragen. Auf die damaligen Ausführungen und Beschlussfas-

sungen wird verwiesen.

Bzgl. des aktuellen Hinweises zum Entwässerungsschacht wurde das SOS-Kinderdorf um Stellungnahme gebeten. Demnach findet jährlich eine Inspektion statt. Der Entwässerungsschacht wird regelmäßig gereinigt. Zusätzlich ist geplant, den Einlaufbereich alle 2 Jahre ausbaggern zu lassen, damit es zu keinen Stauungen kommt.

Darüber hinaus wird im Rahmen der konkreten, detaillierten Planung der künftigen Bebauung auch ein entsprechendes Entwässerungskonzept vorzulegen sein. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des BP-Verfahrens.

Eine nochmalige Änderung/Anpassung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung.

Da keine nochmalige Anpassung/Änderung der Verfahrensunterlagen erforderlich ist, wird der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan dann in Kraft.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

5. 6. Änderung Bebauungsplan Dießen I a - Dießen-Nord für die Grundstücke FINrn. 1611/3 und 1612; Änderungsbeschluss

I. Sachverhalt

Der Marktgemeinderat hat am 18.04.2016 beschlossen, auf den gemeindlichen Grundstücken FINrn. 1611/3 und 1612 Gem. Dießen (Kinderspielplatz Ecke Neudießen/von-Eichendorff-Straße) Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu schaffen (sog. sozialer Wohnungsbau). Die Maßnahme wird mit Mitteln des Freistaates Bayern gefördert (Kommunales Wohnbauförderprogramm - KommWFP).

Nach Durchführung eines Architektenwettbewerbs (Gutachterverfahren nach VgV) hat der Marktgemeinderat am 06.03.2017 beschlossen, dem Büro PSA Pfletscher und Steffan Architekten aus München den Planungsauftrag zu erteilen.

Die beiden Grundstücke FINrn. 1611/3 und 1612 Gem. Dießen, mit insgesamt 1.918 qm, liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (BP) Dießen I a – Dießen-Nord, der für diese Fläche „Spielplatz“ als Nutzung festsetzt. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Wohnbebauung zu schaffen, muss der BP geändert werden.

Die Grundstücke liegen ebenfalls im Bereich des Änderungs-BP für den Bereich C 1, der zwar keinen Spielplatz mehr vorsieht, jedoch nur eine Bebauungsmöglichkeit wie auf den umliegenden Grundstücken im BP-Gebiet (u.a. max. GRZ 0,2, max. 300 qm GF, E+1+D, max. 6,20 m WH ab OK EG-RFB bis UK Sparren, max. 0,30 m Sockelhöhe, 22-30° Dachneigung).

Um auf den beiden Gemeindegrundstücken ein angemessenes und sinnvolles Bauvolumen zur Unterbringung mehrerer Wohneinheiten des sozialen Wohnungsbaus schaffen zu können, ist eine GRZ von 0,2 (bzw. 0,4 einschl. der Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) bzw. max. 300 qm GF nicht ausreichend.

Die geplante Wohnbebauung stellt einen städtebaulichen Übergang der bestehenden Wohnbebauung sowie der Geschosswohnungsbebauung an der Ortsstraße „Neudießen“ mit den bereits bestehenden Gemeindehäusern (Neudießen 1/1a, 3/3a, 5/5a; jew. ca. 395 qm GR, 3 Vollge-

schosse, ca. 11 m Firsthöhe) sowie den ehem. Gemeindehäusern östlich der von-Eichendorff-Straße/Ecke Prielstraße zu den nördlich und östlich angrenzenden gewerblichen Grundstücken mit entsprechend intensiver Bebauung und Nutzung dar. Die geplante Bebauung dient der Deckung des örtlichen Bedarfs an Mietwohnungen für einkommensschwache Haushalte.

Nach der vorliegenden Wettbewerbsplanung ist folgende Bebauung geplant:

2 Gebäude mit je 24 x 12,125 m = 291 qm GR, E+2 (dreigeschossig), die über einen Zwischenbau mit ca. 5 x 8,5 m = 42,5 qm (Treppenhaus/Aufzug; Flachdach) miteinander verbunden sind, ca. 18 WE (Aufteilung und Anzahl der WE variabel),
14° Satteldach, ca. 8,70 m WH (ab OK FFB bis UK Dachkonstruktion, ca. 92 cm Sockelhöhe (ab natürl. Gelände Ostseite bis OK EG-FFB), ca. 10,61 m FH (ab OK EG-FFB).
Insgesamt werden rd. 630 qm GR für die Hauptgebäude (entspricht GRZ 0,33) und rd. 570 qm Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Tiefgarage, Stellplätze, Nebengebäude für Müll, Fahrräder) überbaut.

Diese Planung soll entsprechend berücksichtigt und in der BP-Änderung umgesetzt werden. Auf den im Anhang beigefügten ersten BP-Vorentwurf wird verwiesen.

Im ersten Vorentwurf zur BP-Änderung sind folgende wesentlichen Punkte vorgesehen:

- max. **14° SD**, keine Dachgauben oder -einschnitte
- max. **700 qm GR**; GRZ-Überschreitung durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (TG, Stpl., Zufahrten etc.) bis zu einer **GRZ von 0,65**
- OK EG-RFB bei 552,60 m üNN
- max. **9,10 m WH**, gemessen ab OK EG-RFB bis OK Dachhaut
- max. **1,00 m Sockelhöhe**, gemessen ab natürl. Gelände bis OK EG-RFB

Die erforderlichen Stellplätze werden einerseits in einer Tiefgarage und andererseits mittels offener Stellplätze entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (wie schon teilweise im Bestand) nachgewiesen, wobei sowohl in der TG als auch oberirdisch jew. ein Behindertenstellplatz vorgesehen ist.

Die TG-Zufahrt erfolgt im Südosten des Grundstücks.

Die Anzahl der Stellplätze wird, da Wohnungen für einkommensschwache Haushalte geschaffen werden sollen, nur mit 1 bis 1,5 Stpl. je WE (anstatt 2 Stpl. je WE) angesetzt. Nach der derzeitigen Planung können um die 26-27 Stpl. auf dem Grundstück untergebracht werden.

Die im nördlichen Grundstücksbereich bestehenden Bäume sollen erhalten werden.

Um die gesetzlichen Abstandsflächen vor allem zu den benachbarten Wohngrundstücken im Westen und Süden einhalten und die Bäume im Norden weitgehend erhalten zu können, wird die Bebauung näher zur von-Eichendorff-Straße hingerückt (ca. 3 – 6 m), als die sonst im BP-Gebiet üblichen 5 m Abstand zur Straßengrenze. Die TG-Zufahrt liegt in ca. 1,50 – 2 m Abstand zur Straßengrenze.

Für den wegfallenden gemeindlichen Kinderspielplatz wurde bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für das Gewerbegebiet Georg-Gröbl-Straße eine Ersatzfläche westlich der Gemeindehäuser Neudießen 5/5a ausgewiesen.

II. Änderungsverfahren

Die vorliegende BP-Änderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Die BP-Änderung dient der Schaffung von notwendigem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie EU zu er-

warten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden (§ 13a Abs. 1 S. 4 u. 5 BauGB). Somit wird die BP-Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zustimmend zur Kenntnis und beschließt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Dießen I a – Dießen-Nord für die Grundstücke FINrn. 1611/3 und 1612 Gem. Dießen auf der Grundlage des vorliegenden Planungsvorwurfs für den sozialen Wohnungsbau zu ändern (6. BP-Änderung).

Das Änderungsverfahren wird auf der Grundlage von § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

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

Abstimmung: Ja 10. Nein 0

6. Bebauungsplan Dießen III b - Seeufer, (Teil-)Aufhebung für den Bereich des Wochenendhausgebiets Seestraße; Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden eingegangenen Stellungnahmen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss

1. Der Marktgemeinderat hat am 04.08.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Dießen III b – Seeufer für den Teilbereich des Wochenendhausgebiets Seestraße sowie für die nördlich gelegenen Parkplatz- und Zufahrtsflächen aufzuheben. Gleichzeitig wurde der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre wurde bereits einmal verlängert und gilt noch bis 04.08.2017.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Wege der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 23.01. bis einschl. 24.02.2017 statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2017 unter Beifügung der Verfahrensunterlagen beteiligt (Äußerungsfrist ebenfalls 24.02.2017).
3. Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen/Einwendungen vorgetragen (die Ausführungen werden nur zusammengefasst bzw. stichwortartig wiedergegeben; die Marktgemeinderäte erhalten die vollständigen Schreiben über das Ratsinfo-System zur Kenntnis):
 - 3.1 **A. A., Schreiben eingegangen am 13.02.2017**

FINr. 1485 Gem. Dießen (Seestr. 4)

Widerspruch gegen die geplante Aufhebung des BP.
Gravierende Nachteile für Grundstück FINr. 1485 Gem. Dießen zu erwarten.
Es wird gebeten, die Wochenendhausbebauung, die im Jahr 1972 den Grundstücksbesitzern als Entschädigung für die eingeplanten 30 m Grünflächen direkt am Seeufer zugestanden wurden, bestehen zu lassen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der entlang des Seeufers im BP festgesetzte Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wurde seit über 40 Jahren nicht umgesetzt. Auch der damals vorgesehene Weg entlang des Seeufers wurde nie hergestellt. Eine „Entschädigungsleistung“ hierfür war somit letztlich nie erforderlich. Andererseits durften jedoch die Wochenendhäuser errichtet werden.

Soweit ersichtlich ist das Baurecht, das der BP festgesetzt hat, auf FINr. 1485 (Seestr. 4) ausgenutzt worden. Ein Eingriff in eine ausgeübte Nutzung findet insoweit nicht statt. Das Vorhaben hat Bestandsschutz. Gleichwohl ist der Gemeinde bewusst, dass sie mit der Aufhebung des BP die Eigentümerbelange beeinträchtigt, da nach BP-Aufhebung bestandserhaltende Maßnahmen, Erneuerungsmaßnahmen und Veränderungen des vorhandenen Baubestands ausschließlich nach § 35 BauGB beurteilt werden. Bei Wochenendhäusern handelt es sich aber gerade um nicht privilegierte Außenbereichsbebauung. Die Eigentümer werden daher auf bestandserhaltende Maßnahmen und auf die Erneuerungsmöglichkeit gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB verwiesen. Dies gilt natürlich nur insoweit, als der vorhandene Baubestand genehmigt ist.

Zur städtebaulichen Begründung der Bebauungsplanaufhebung wird auf die Begründung des Aufhebungsbebauungsplans verwiesen.

Die Gemeinde hält die Beschränkung der baulichen Nutzung am See für so gewichtig, dass sie auch im Hinblick auf die Eigentümerbelange (Baurechtsentzug) die Aufhebung des BP für sachgerecht hält.

Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist daher nicht veranlasst.

3.2 K. H. u. H., Schreiben v. 14.02.2017

Nießbrauchberechtigte auf **FINr. 1514/2 Gem. Dießen**

Planungsziele seien nicht konkret, weitgehend diffus und unklar.

Massiver Eingriff in Eigentumsrecht durch Aufhebung des BP sei unzureichend begründet.

Erforderlichkeit der BP-Teilaufhebung gem. § 1 Abs. 3 BauGB sei nicht gegeben. Fraglich sei, ob die BP-Aufhebung zur Errichtung der äußerst vage formulierten Ziele erforderlich ist und ob Ziele dadurch überhaupt erreicht werden können.

In eine ferne Zukunft gehende planerische Vorstellungen können nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein. BP-Aufhebung werde nicht verhindern, dass bestandsgeschützte bestehende Bebauung – auch diejenige außerhalb der festgesetzten Bauräume – weiterbestehe und bisherige Nutzung der Grundstücke fortgesetzt werde.

Bei der zu verhindernden „zunehmenden Verdichtung“ gehe es um drei noch nicht ausgenutzte Baufenster bei insgesamt 10 Parzellen, die nach dem bestehenden BP mit Wochenendhäusern bebaut werden dürften. Eine irrelevante Größenordnung, zumal die Nutzung als privates Freizeitgrundstück auch so gegeben sei.

Um zu erreichen, dass mittelfristig Gebäude, welche z. T. mit Genehmigung bzw. seit Jahrzehnten geduldet außerhalb der genehmigten Bauräume stehen, entfernt werden, wäre es z.B. sinnvoller, jetzt Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB zu treffen. Eine BP-Aufhebung bewirke nur, dass diese Gebäude in Ermangelung einer Ersatzmöglichkeit auf unabsehbare Zeit erhalten würden.

Die „Durchgrünung“ werde definitiv nicht verbessert. Abgesehen davon, dass der Erhalt der Durchgrünung im ureigensten Interesse der Eigentümer liege, bestünde eine eher zielführende Alternative darin, grünordnerische Festsetzungen im bestehenden BP, eine BaumschutzVO o.ä. festzusetzen.

Die Abwägung sei fehlerhaft. Massiver Eingriff in das nach Art. 14 GG geschützte Eigentumsrecht. Mehr als zweifelhaft sei es, ob die Ziele durch die BP-Aufhebung erreicht wer-

den können. Missstände auf einzelnen Grundstücken rechtfertigen nicht den Eingriff in das Eigentum aller Grundstückseigentümer, insbesondere nicht derer, auf deren Grundstücken keine Missstände vorlägen. Die Missstände könnten auch ohne Eingriff in das Eigentumsrecht aller beseitigt werden.

Ungerechtfertigte Ungleichbehandlung durch die BP-Aufhebung, insbesondere z. B. der Grundstücke FINrn. 1476 und 1481 (bisher nicht ausgenutztes und nach Aufhebung nicht mehr vorhandenes Baurecht) im Vergleich zu Nachbargrundstücken, ohne dass der Eigentümer für von der Gemeinde angenommene Missstände im Plangebiet verantwortlich ist.

Angegebene Planungsziele der Gemeinde rechtfertigen diese Ungleichbehandlung nicht. Dies gelte erst recht, da eine Entschädigung aufgrund des Ablaufs der 7-Jahres-Frist nicht mehr verlangt werden kann.

Merkwürdig sei, dass die Gemeinde im Bereich des Wochenendhausgebietes einen angeblichen Widerspruch zwischen bestehendem BP und neuem FNP sehe, im Bereich des Festplatzes jedoch nicht. Dieser sei im neuen FNP als Grünfläche ausgewiesen im BP jedoch als Festplatz.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Grundstück FINr. 1514/2 ist auch nach dem bisherigen BP nicht bebaubar (kein Baufenster). Dies gilt, obwohl Teile davon vom Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ erfasst sind. Die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks werden durch die Aufhebung des BP gegenüber anderen Außenbereichsgrundstücken daher nicht eingeschränkt. Jegliche bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück waren bisher bereits unzulässig, dies gilt insbesondere für die Befestigung von Flächen, das Anlegen von Stellplätzen und sonstigen Freizeitanlagen.

Bzgl. der Erforderlichkeit eines Bauleitplanverfahrens gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist es lt. Rechtsprechung/Kommentierung grundsätzlich der Einschätzung der Gemeinde und ihren eigenen städtebaulichen Vorstellungen überlassen, ob, wie und wann sie einen BP aufstellt, ändert oder aufhebt (BVerwG Urt. V. 17.09.2003). Die Gemeinde besitzt dazu ein sehr weites planerisches Ermessen. Die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde sind in der Bebauungsplanbegründung dargelegt.

In Bezug auf die Abwägung ist ein Satzungsbeschluss und damit eine abschließende Abwägungsentscheidung noch nicht getroffen, sodass der Hinweis auf bestehende Abwägungsfehler nicht sachgerecht ist.

Die Gemeinde hält an dem Planungsziel des BP Dießen III b - Seeufer im Hinblick auf das Sondergebiet Wochenendhausgebiet östlich des Bahnübergangs einschließlich der nördlich davon geplanten „Marina“ (Zufahrt, Parkplatz etc.) nicht mehr fest. Der BP wird in diesem Bereich aufgehoben. Planerisches Ziel ist damit auch, bislang nicht ausgenutztes Baurecht im Geltungsbereich des SO Wochenendhaus aufzuheben. Damit soll erreicht werden, dass keine weitere bauliche Verdichtung in der Nähe des Seeufers entsteht. Neben der Einschränkung einer weiteren Bebauung soll insbesondere auch die Durchgrünung langfristig gewährleistet werden.

Bei Aufhebung des BP entsteht ein Außenbereich nach § 35 BauGB. Die vorhandenen Wochenendhäuser sind keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäude. Darüber hinaus nehmen sie nicht an einem Bebauungszusammenhang teil und sind auch nicht Teil eines Ortsteils (§ 34 BauGB). Die Errichtung weiterer Wochenendhäuser wäre im Plangebiet damit nicht zulässig. Es handelt sich um nicht privilegierte Außenbereichsvorhaben.

Im Rahmen einer Aufhebung des BP muss sich die Gemeinde sehr dezidiert mit dem Eigentumsrecht auseinandersetzen, das im Rahmen der Abwägung ein hohes Gewicht hat. Die Gemeinde entzieht bislang nicht ausgenutztes Baurecht für Wochenendhäuser. Da dies außerhalb der 7-Jahresfrist erfolgt, entfällt eine Entschädigung durch die Gemeinde nach § 42 Abs. 2

BauGB. Unabhängig davon muss aber auch die Aufhebung des BP von so wichtigen Planungszielen getragen sein, dass insoweit eine Einschränkung des Eigentumsrechts auf der Ebene der Abwägung gerechtfertigt werden kann. In erster Linie kommt hier das planerische Ziel zum Tragen, in der Nähe des Seeufers keine weitere bauliche Nutzung zuzulassen und die vorhandene Durchgrünung aufrecht zu erhalten. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass noch einige mit Bauraum festgesetzte aber nicht errichtete Wochenendhäuser entstehen könnten, ist das Planungsziel durchaus durch eine Aufhebung des BP erreichbar.

Es ist an dieser Stelle noch einmal zu betonen, dass der Gemeinde die Beschränkung der Eigentümerbefugnisse bewusst ist.

Eine unzulässige Ungleichbehandlung wird nicht gesehen. Die Aufhebung des BP betrifft alle Grundstücke im Aufhebungsbereich, sodass alle Grundstückseigentümer gleich behandelt werden. Die Differenzierung zwischen ausgenutztem und nicht ausgenutztem Baurecht ist der Gemeinde bewusst. Dies ist aus Sicht der Gemeinde aber im Hinblick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen kein notwendiges Differenzierungskriterium. Vielmehr gilt der Plangewährleistungsanspruch des § 42 BauGB 7 Jahre. Der Umstand, dass bestimmtes Baurecht innerhalb der Geltungsdauer des BP über 40 Jahre nicht ausgenutzt wurde, ist kein entsprechender Maßstab.

Die Gemeinde hält die Beschränkung der baulichen Nutzung am See für so gewichtig, dass sie auch im Hinblick auf die Eigentümerbelange (Baurechtsentzug) die Aufhebung des BP für sachgerecht hält.

Der gemeindliche Festplatz ist im BP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ festgesetzt. Es handelt sich beim Festplatz um keine bebaute Fläche. Aufgrund der in diesem Bereich zeitweise stattfindenden Veranstaltungen ist die Fläche teilweise geschottert (Schotterrasen), ein Teil ist Grünfläche. Im neuen FNP ist der Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Dies steht letztlich nicht in Widerspruch zum BP. Eine Vergleichsmöglichkeit mit dem Bereich des Wochenendhausgebiets wird hier nicht gesehen.

Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

3.3 J. B., Schreiben v. 14.02.2017

FINr. 1476 Gem. Dießen (Seestr. 16)

Widerspruch gegen das Aufhebungsverfahren

Aufhebung des BP hätte zur Folge, dass seit mehreren Generationen bestehendes Wochenendhaus im Falle seiner Zerstörung nicht mehr oder nur sehr restriktiv und unter erheblichen Erschwernissen oder bürokratischem Aufwand wieder aufgebaut oder repariert werden dürfte. Keine Gründe vorliegend, warum Reparaturen, ein Wiederaufbau oder ein Neubau verhindert werden sollte.

Durch die Aufhebung des BP:

- massiver Eingriff in Eigentumsrechte
- Verstoß gegen den Grundgedanken des Eigentumsschutzes und der Gleichbehandlung
- unverhältnismäßige Nutzungseinschränkung und Baurechtsentzug
- Wertverlust, vergleichbar mit einer Enteignung
- Aushebelung des Prinzips der Besitzstandswahrung
- Widerspruch gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung und der Frage der Verhältnismäßigkeit
- Abwägungsmangel

Bitte, den BP-Entwurf anzupassen, damit die Grundstücke weiterhin den Status als Wochenendhausgebiet behalten und die Gebäude im Falle der Zerstörung auf jeden Fall wieder errichtet werden dürfen. Ebenso soll es jederzeit möglich sein, ein altes Gebäude abzureißen und an gleicher Stelle ein neues gleichartiges Gebäude errichten zu dürfen. Grundstückspflege müsse im bestehenden vollen Umfang und ohne Auflagen weiterhin möglich sein.

Vorbehalt von Schadenersatzforderungen bzw. Entschädigungsforderungen zum Ausgleich erlittener Nachteile oder Einschränkungen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Grundstückssituation dieser Eigentümerin ist zu berücksichtigen, dass hier ein Wochenendhaus außerhalb des hierfür festgesetzten Bauraums besteht, allerdings mit baurechtlicher Genehmigung. Der auf dem Grundstück festgesetzte Bauraum ist bislang nicht ausgenutzt worden, sodass es sich dabei um ein Grundstück handelt, wonach dem Bebauungsplan bestehendes Baurecht tatsächlich entzogen wird. Dies ist der Gemeinde bewusst. Allerdings verweist gerade § 42 BauGB auf eine zeitliche Beschränkung des Plangewährleistungsanspruchs und lässt gerade eine Differenzierung zwischen bereits ausgenutztem Baurecht und nicht ausgenutztem Baurecht zu.

Darüber hinaus war es nie Planungsziel des BP, dass auf dem Grundstück 2 Wochenendhäuser errichtet werden können.

Der Gemeinde ist dieser deutliche Eingriff in die Eigentumsrechte bekannt. Sie hält ihn allerdings aufgrund der städtebaulichen Ziele für gerechtfertigt. Ein Verstoß gegen einen Gleichbehandlungsgrundsatz wird nicht gesehen. Der Umstand, dass einzelne Grundstückseigentümer das Baurecht ausgenutzt haben und andere nicht, stellt keine Ungleichbehandlung durch die Gemeinde dar. Dies ist vielmehr darin begründet, dass die Grundstückseigentümer gerade selbst ihr Baurecht (innerhalb von 40 Jahren) nicht ausgenutzt haben. Im Geltungsbereich des Aufhebungs-BP werden alle Grundstückseigentümer gleich behandelt. Im Gegenteil wäre eine Differenzierung zwischen solchen Grundstücken, die ihr Baurecht bereits ausgenutzt haben und solche, die dies nicht getan haben, nicht zu rechtfertigen.

Die mit der Aufhebung des BP möglicherweise einhergehenden Wertverluste an dem Grundstück sind der Gemeinde bewusst. Es bleibt bei einer Beschränkung der baurechtlichen Nutzungsbefugnisse, wie sie § 35 BauGB für Außenbereichsgrundstücke regelt.

In Bezug auf die Abwägung ist ein Satzungsbeschluss und damit eine abschließende Abwägungsentscheidung noch nicht getroffen, sodass der Hinweis auf Abwägungsmängel nicht sachgerecht ist.

Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

3.4 K. D., Schreiben v. 19.02.2017

FINr. 1480 Gem. Dießen (Seestr. 14)

Widerspruch gegen die geplanten BP-Aufhebung

Privatgrundstücke seit Jahrzehnten durch Baurecht über den BP definiert. Mit Aufhebung des BP Entzug des Baurechts. Hinweis auf Bestandsschutz nach § 35 BauGB entspricht nicht dem gesetzlich verankerten Recht des Bürgers auf vollumfänglichen Bestandsschutz und Besitzstandswahrung. § 35 BauGB könne behördlicherseits zum Nachteil des Bürgers sehr flexibel und restriktiv ausgelegt werden.

BP-Entwurf soll überdacht werden im Sinne

- des passiven Bestandsschutzes, der bestehende Gebäude und die bisherige Grund-

- stücksnutzung schützt (Wochenendhaus, Freizeitgrundstück)
des aktiven Bestandsschutzes, der garantiert, dass unabhängig von § 35 BauGB ein Abriss und Neuaufbau in gleicher Bauweise und am gleichen Ort garantiert ist.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zutreffend ist, dass mit der Aufhebung des BP über den Bestand hinaus kein Baurecht mehr besteht. Der Erhalt der Gebäude ist auf eine Behandlung nach § 35 BauGB beschränkt. Keineswegs ist damit aber ein Verstoß gegen das Eigentumsrecht verbunden, da die Aufhebung des BP durch die städtebaulichen Gründe, die in der BP-Begründung dargelegt sind, gerechtfertigt ist. Insofern umfasst das Eigentumsrecht nicht einen dauerhaften Plangewährleistungsanspruch. Die Gemeinde kann im Rahmen ihrer Planungshoheit auch bestehende Bebauungspläne aufheben, selbst wenn sie bereits vollständig oder auch nur teilweise umgesetzt worden sind.

Die Gemeinde ist sich insoweit der Beschränkung der Eigentümerbelange bewusst. Aus Sicht der Gemeinde ist die Aufhebung des BP aber durch die vorgetragenen städtebaulichen Gründe getragen. Die Gemeinde hält an ihrer Planung fest, auch soweit für die bestehenden Gebäude nur noch Bestandsschutz im Rahmen der gesetzlichen Regelungen (§ 35 BauGB) besteht.

Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

3.5 **S. F.**, Schreiben v. 21.02.2017

FINr. 1514, 1482 Gem. Dießen (Seestr. 10)

Das Schreiben ist inhaltlich identisch mit dem Schreiben von K. H. und H. v. 14.02.2017 (siehe Ziff. 3.2).

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zur städtebaulichen Erforderlichkeit wird auf die BP-Begründung verwiesen. Im Übrigen sind der Gemeinde die Anforderungen an das Abwägungsgebot bekannt. Eine unzulässige Ungleichbehandlung wird nicht gesehen. Die Aufhebung des BP betrifft alle Grundstücke im Aufhebungsbereich, sodass alle Grundstückseigentümer gleich behandelt werden. Die Differenzierung zwischen ausgenutztem und nicht ausgenutztem Baurecht ist der Gemeinde bewusst. Dies ist aus Sicht der Gemeinde aber im Hinblick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen kein notwendiges Differenzierungskriterium. Vielmehr gilt der Plangewährleistungsanspruch des § 42 BauGB 7 Jahre. Der Umstand, dass bestimmtes Baurecht innerhalb der Geltungsdauer des BP über 40 Jahre nicht ausgenutzt wurde, ist kein entsprechender Maßstab.

Im Übrigen wird auf die weiteren Ausführungen unter Ziff. 3.2 verwiesen.

Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

3.6 **S. J.**, Schreiben v. 23.02.2017

FINr. 1481 Gem. Dießen (unbebaut)

Das Schreiben ist inhaltlich identisch mit dem Schreiben von K. H. und H. v. 14.02.2017 (siehe Ziff. 3.2) und S. F. v. 21.02.2017 (siehe Ziff. 3.5).

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Da keine neuen Gesichtspunkte vorgetragen werden, wird auf die Ausführungen unter Ziff. 3.2 und 3.5 verwiesen.

Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

3.7 R. B. u. R. A., Schreiben v. 23.02.2017

Miteigentümer **FINr. 1483 Gem. Dießen** (Seestr. 8)

Verweis auf Schreiben v. 14.05.2015 (zum FNP-Verfahren).

Keine grundlegende Änderung des Erscheinungsbildes des Gebiets durch die BP-Aufhebung in absehbarer Zeit zu erwarten. Nur noch 2-3 Wochenendhäuser zusätzlich möglich.

Schon jetzt naturnaher Bereich mit weiten Grünflächen und extensiver Nutzung.

Den jetzigen Eigentümern würde nur das Leben schwer gemacht. Die meisten Grundstücke seien über mehrere Jahrzehnte in Familienbesitz und würden mit viel zeitlichem und finanziellem Aufwand gepflegt und seien ein Musterbeispiel nachhaltiger umweltverträglicher Naturnutzung durch den Menschen innerhalb eines Ortes.

Bei Aufhebung des BP stünde nur noch die Möglichkeit zu, die Wochenendhäuser im Rahmen des Bestandsschutzes zu erhalten und keine baulichen Veränderungen vorzunehmen. Die Erhaltungskosten würden steigen. Hütte könnte u.a. auch nicht auf ein höheres Fundament gesetzt werden, um Hochwasserschäden zu vermeiden.

Man müsse sich eingestehen, dass der durch die Aufhebung des BP zu erreichende Zustand keine wesentlichen Vorteile oder stadtbildgestalterische Veränderungen mit sich bringt, sondern nur Mitbürger belastet. Die Marktgemeinderäte werden gebeten, nochmals zu überdenken, welches Ziel ihre Entscheidung bewirken kann und ob nicht allen am meisten geholfen wäre, den Status Quo zu belassen, und weitere Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Mit dem Schreiben vom 14.05.2015 hat sich der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 23.11.2015 im Rahmen der Überarbeitung/Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) befasst. Der Einfachheit halber wird der damalige Beschlusstext hier nochmals wiedergegeben:

„Bzgl. des Bestandsschutzes wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1.1 (des Beschlusses v. 23.11.2015) verwiesen. Die zulässiger Weise errichteten Wochenendhäuser haben gem. § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sehr wohl Bestandsschutz, auch wenn der BP aufgehoben würde.

Bei dem vorgebrachten vermeintlichen Negativbeispiel handelte es sich vermutlich um eine mit Bescheid des LRA vom 07.09.1954 genehmigte Holzhütte (Erneuerung u. Erweiterung Bestand), die durch Brand zerstört wurde. Da 1974 der BP Dießen III b – Seeufer in Kraft trat, durfte die Hütte nicht mehr an derselben Stelle und in gleicher Größe errichtet werden, sondern nur noch nach den Maßgaben des BP.

Auch für dieses Grundstück liegt eine Beseitigungsanordnung des LRA vom 21.03.1969 vor für widerrechtlich errichtete bauliche Anlagen (Wochenendhaus - soweit es den 1954 genehmigten Bestand überschreitet, Nebengebäude (Garage) mit ca. 3x6 m sowie freistehender Trockena-bort). Das alte Wochenendhaus (in Seenähe) ist anscheinend 1988/89 abgebrannt.

Das nun bestehende Wochenendhaus wurde mit Bescheid des LRA v. 04.07.1994 genehmigt, auf der Grundlage des BP. Hierbei wurde eine Befreiung von den BP-Festsetzungen bzgl. abweichender Dachneigung und Stellung des Gebäudes außerhalb der Baugrenzen (u.a. damit ein bestehender Kanalanschluss nicht überbaut wird) erteilt. Dieses zulässigerweise errichtete Wochenendhaus genießt Bestandsschutz gem. § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, wenn der BP aufgehoben wird.

Hinsichtlich des angesprochenen Aufwands der Eigentümer für Pflege und Erhalt des „Klein-ods“ wurde u.a. im Rahmen der Ortseinsicht auf Fl. Nr. 1484 festgestellt, dass auf dem Grund-

stück Fl. Nr. 1483 offensichtlich vor ca. 2-3 Jahren sämtliche Bäume und größeren Sträucher beseitigt wurden. Dies lässt sich auch deutlich im Vergleich der Luftbilder von 2012 und 2015 erkennen. Darüber hinaus sieht man im Luftbild 2015 eine angelegte Wegetrasse auf einer Länge von ca. 135 m entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Es ist nicht bekannt, warum der gesamte Bewuchs mehr oder weniger beseitigt wurde. Dies scheint jedoch ein krasser Widerspruch zur Aussage der Einwender, dass die Grundstücke gärtnerisch gepflegt werden und das „wertvolle Gebiet mit dichtem Baumbestand“ erhalten wird.

Das Sondergebiet Wochenendhaus ist mit einem Sondergebiet für gewerbliche Nutzung (z.B. Erwerbsgartenbau) nicht zu vergleichen. Dabei wird einer gewerblichen Nutzung auch kein größeres Gewicht beigemessen als einer Wochenendhausnutzung. Vorliegend geht es in erster Linie um die Lage des Wochenendhausgebietes in sensibler Seenähe. Bezüglich der Aufhebung des Bebauungsplans und dem damit verbundenen Baurechtsentzug wird sich die Gemeinde u.a. auch noch mit dem Eigentumsrecht auseinandersetzen müssen. Siehe auch Ausführungen hierzu unter Ziff. 1.1. Auf der Ebene des FNP ist dies nicht Gegenstand, da der FNP selbst kein Baurecht entzieht (und auch keines schafft).“

An den damaligen Ausführungen hat sich nichts Grundlegendes geändert. Es sind keine neuen Gesichtspunkte hinzugekommen. Der Bau- und Umweltausschuss verweist daher auf die Beschlussfassung des Marktgemeinderats vom 23.11.2015.

Der Hinweis darauf, dass sich im betroffenen Wochenendhausgebiet auch bei Aufhebung des BP nichts Erkennbares ändern wird, mag auf den ersten Blick zutreffend sein. Zumindest wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans gesichert, dass keine zusätzliche Bebauung entstehen kann. Dies ist ein wesentliches Ziel der BP-Aufhebung. Dass sich über die Steuerung allein nach § 35 BauGB keine kurzfristigen Änderungen am vorhandenen Baubestand ergeben, mag richtig sein. Dies ist aber auch nicht Ziel der BP-Aufhebung. Diese ist auf eine langfristige Umsetzung ausgerichtet. Im Hinblick auf die Anforderungen an den Bestandsschutz und die Möglichkeiten über § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zerstörte genehmigte Gebäude wieder zu errichten, wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

3.8 F. C., Schreiben v. 23.02.2017

FINr. 1484 Gem. Dießen (Seestr. 6)

Im Sommer 2014 wegen Errichtung eines Wochenendhauses bei Gemeinde vorgeschrieben. Gebäude hätte verfahrensfrei errichtet werden können.

Seither möchte Gemeinde den BP aufheben. 8 von 10 Grundstücken bereits bebaut.

Bitte, den BP bestehen zu lassen. Damit sei Bebauung kontrollierbar. BP-Aufhebung für niemanden von Vorteil.

Gemeinderatsbeschluss am 04.08.2014 zur Aufhebung des BP mit knapper Mehrheit (15:9) und unter offenbar unrichtigen Annahmen.

Gemeinderäte seien offensichtlich davon ausgegangen,

- dass die bestehenden Wochenendhäuser genehmigt sind. Tatsächlich seien mehrere nicht genehmigte Gebäude zu finden.
- dass Grundstücke mit genehmigten Wochenendhäusern durch Brand ihr Baurecht verlieren und so langfristig eine Entwicklung zur Grünfläche erreicht werden kann.

Verweis auf § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (alsbaldige Neuerrichtung von durch Brand, Naturereignisse etc. zerstörten Gebäuden).

Bei Festhalten an BP-Aufhebung mit folgende Konsequenzen zu rechnen:

- auch bei nicht genehmigten Gebäuden seien verfahrensfreie Instandhaltungs-

maßnahmen möglich; letztlich festige der Gemeinderat durch die BP-Aufhebung mehrere nicht genehmigte Gebäude, welche entgegen der ursprüngl. Planungsziele teilweise direkt am Ufer gebaut sind, statt durch eine gezielte BP-Änderung die baulichen Fehlentwicklungen zu steuern.

- Bzgl. FINr. 1484: Gemeinde ist es lieber, nicht genehmigte Gebäude mit insges. 130 qm GR zu festigen, anstatt bauliche (Rück-)Entwicklung der Grundstücke zu steuern und ein einziges Wochenendhaus mit 50 qm GR pro Grundstück zuzulassen.
- zum Schutz nicht genehmigter Gebäude Baumfällungen des alten Baumbestands in unmittelbarer Nähe der Gebäude nicht zu umgehen (Vermeidung von Sturmschäden, welche zum Verlust der Gebäude führen können). Angestrebte Durchgrünung werde durch BP-Aufhebung nicht erreicht.
- Im Vertrauen auf Fortbestand des BP im Sommer 2014 Planungsleistungen für Wochenendhaus-Neubau beauftragt. Sollte Gemeinde an BP-Aufhebung festhalten, hat Gemeinde nach § 39 BauGB für die verlorenen Aufwendungen einzustehen (ca. 4.500 Euro)
- Sollten zulässigerweise errichtete Wochenendhäuser z.B. durch Brand zerstört werden, stehe dem Eigentümer sogar ein geringfügig größerer Neubau zu. Das Baurecht gehe nicht verloren. Die bauliche Entwicklung könne nicht rückgängig gemacht werden, langfristig sogar mit Vergrößerung der Wochenendhäuser zu rechnen.

BP-Aufhebung bedeute maximalen Schaden für einzelne Grundstückseigentümer, nicht nachvollziehbare Ungerechtigkeit.

Vertrauensverlust in die Kommunalpolitik, keinerlei Kompromissbereitschaft zu erkennen. Weder Vorteil für Gemeinde noch für Natur und Umwelt zu erkennen.

Änderung statt Aufhebung des BP sinnvoll. Festsetzungen könnten dahingehend geändert werden, dass pro Grundstück nur 1 Wochenendhaus entsprechend dem festgelegten Baufenster zugelassen wird. Alternativ sei Lösung durch städtebaul. Vertrag möglich. Durch aktuelle Situation sei eine Gesprächsbereitschaft seitens der Grundstückseigentümer entstanden, welche die Gemeinde so nicht wieder vorfinden werde. Unerwünschte bauliche Entwicklungen der letzten Jahrzehnte könnten innerhalb kürzester Zeit rückgängig gemacht werden, wenn Gemeinde im Gegenzug am BP festhalte. Es wird um Gesprächsbereitschaft gebeten, um mit den Grundstückseigentümern eine gemeinsame Lösung zu erarbeiten.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Situation um das Grundstück des Einwenders ist der Gemeinde bekannt. Es besteht auf dem Grundstück eine ungenehmigte Nutzung. Das im BP festgesetzte Baurecht wurde bislang nicht ausgenutzt. Unzutreffend ist darüber hinaus aber der Vorhalt, dass dem Gemeinderat bei seiner Entscheidung die rechtliche Situation um den BP und die einzelnen Grundstücke nicht bekannt war. Presseberichte können hier keine Grundlage für eine andere Bewertung sein. Insofern ist insbesondere unzutreffend, dass der Gemeinderat davon ausging, dass genehmigte Wochenendhäuser durch Brand ihr Baurecht verlieren. Dem Gemeinderat ist der Tatbestand des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bekannt.

Zum Hinweis, dass verfahrensfreie Instandhaltungsmaßnahmen auch an nicht genehmigten Gebäuden möglich sind, ist folgendes auszuführen: Es mag tatsächlich so sein, dass auch solche Maßnahmen nicht genehmigungsbedürftig sind. Dies ändert aber nichts daran, dass das Gebäude ein Schwarzbau bleibt und somit der Schwarzbau auch bei – baurechtlich unzulässigen – wenn auch verfahrensfreien - Instandhaltungsmaßnahmen keine Legitimation erfährt.

Insofern führt es gerade nicht dazu, das bestehende ungenehmigte Gebäude langfristig verfestigt werden. Es ist eine Frage der bauaufsichtlichen Instrumente, inwieweit das Landratsamt entsprechend einschreitet und Beseitigungsanordnungen bzw. Nutzungsuntersagungen erlässt. Auf die strikte Haltung des Landratsamtes bezüglich eines Bauvorhabens in der Gemeinde

Eching wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Gefahr von Baumfällungen ist letztlich mit der Aufhebung des BP nicht verbunden. Baumfällungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und hängen vor allem mit der erforderlichen Verkehrssicherheit der Bäume zusammen. Änderungen ergeben sich durch die Aufhebung des BP gegenüber dem vorhandenen rechtlichen Bestand nicht.

Soweit auf einen Vertrauensschaden gemäß § 39 BauGB aufmerksam gemacht wird, so ist dies grundsätzlich zutreffend, bedarf aber im Einzelfall einer entsprechenden Prüfung.

Der Hinweis darauf, dass im Rahmen des Teilprivilegierungstatbestandes des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Falle einer Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes nur ein „gleichartiges Gebäude an gleicher Stelle“ zu errichten ist, ist grundsätzlich zutreffend. Dies ist der Gemeinde durchaus bewusst, ändert aber nichts an den Zielvorstellungen des Aufhebungsbebauungsplans, der gerade davon ausgeht, dass auch vorhandener und genehmigter Baubestand der Ordnungsfunktion des § 35 BauGB unterstellt werden soll.

Das Ziel der Aufhebung des BP ist es, nicht ausgenutztes Baurecht nicht weiter zuzulassen und im Rahmen eines ausgenutzten Baurechts eine beschränkte Zulässigkeit auf Dauer zu erreichen.

Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

4. Seitens der Behörden/Träger öff. Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen (die Ausführungen werden nur zusammengefasst bzw. stichwortartig wiedergegeben; die Marktgemeinderäte erhalten die vollständigen Schreiben über das Ratsinfo-System zur Kenntnis):

4.1 **Bund Naturschutz, Ortsgruppe Dießen**, Schreiben v. 21.02.2017

Planerische Ziele der BP-Aufhebung werden begrüßt.

Die Parzellen im Wochenendhausgebiet sind zwischen den erhöht verlaufenden Stegzugängen von hochwertigem Auwald bedeckt, der regelmäßig bei Hochwasser überflutet wird. Dieser Lebensraumtyp ist am Westufer des Ammersees sehr selten. Er steht grundsätzlich unter dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG (vgl. Ziff. 1.2 Umweltbericht).

Aufschüttungen im Bereich der Parzellen müssen auch in Zukunft ausgeschlossen sein.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. § 30 BNatSchG gilt auch ohne den BP. Die gesetzlichen Vorgaben des Naturschutzes sind von Haus aus zu berücksichtigen. Aufschüttungen sind ebenfalls grundsätzlich unzulässig.

Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

4.2 **Bayernwerk AG**, Schreiben v. 25.01.2017

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

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Veränderungen an Anlagen der Bayernwerk AG sind nicht vorgesehen. Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist daher nicht veranlasst.

4.3 **Dt. Telekom Technik GmbH**, Kempten, Schreiben v. 24.01.2017

Keine Einwände gegen die Planung.

Telekommunikationsanlagen der Dt. Telekom im Planungsbereich. Sollten diese Anlagen von Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Kontaktdaten für Lagepläne der Telekommunikationsanlagen werden genannt.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Eingriff in die bestehenden Telekommunikationsanlagen ist nicht vorgesehen. Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

4.4 **IHK für München u. Oberbayern**, Mail v. 21.02.2017

Grundsätzlich wird der BP-Aufhebung zugestimmt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die Rücknahme von Baurechten den Grundstückseigentümern kein Nachteil entstehen darf.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zutreffend ist, dass mit der Aufhebung des BP über den (genehmigten) Bestand hinaus kein Baurecht mehr besteht. Der Erhalt der Gebäude ist auf eine Behandlung nach § 35 BauGB beschränkt. Keineswegs ist damit aber ein Verstoß gegen das Eigentumsrecht verbunden, da die Aufhebung des BP durch die städtebaulichen Gründe, die in der BP-Begründung dargelegt sind, gerechtfertigt ist. Insofern umfasst das Eigentumsrecht nicht einen dauerhaften Plange-währleistungsanspruch. Die Gemeinde kann im Rahmen ihrer Planungshoheit auch bestehende Bebauungspläne aufheben, selbst wenn sie bereits vollständig oder auch nur teilweise umgesetzt worden sind.

Die Gemeinde ist sich insoweit der Beschränkung der Eigentümerbelange bewusst. Aus Sicht der Gemeinde ist die Aufhebung des BP aber durch die vorgetragenen städtebaulichen Gründe getragen. Die Gemeinde hält an ihrer Planung fest, auch soweit für die bestehenden Gebäude nur noch Bestandsschutz im Rahmen der gesetzlichen Regelungen besteht.

Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

4.5 **LRA Landsberg, Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde**, Schreiben v. 18.01.2017

Hinweis, dass sich im Aufhebungsbereich eine gefahrenverdächtige Altdeponie auf einer Teilfläche von FlNr. 1486 Gem. Dießen befindet. Die Altdeponie ist im Altlastenkataster mit ABuDIS-Nr. 18100023 erfasst.

Im Übrigen sind lt. aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssysteme 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. Die Altlastenverdachtsfläche auf dem gemeindlichen Grundstück FINr. 1486 Gem. Dießen ist bekannt. Bauliche Eingriffe in diesen Bereich sind nicht vorgesehen. Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht erforderlich.

4.6 Bayer. Verwaltung der staatl. Schlösser, Gärten u. Seen, Außenstelle Ammersee, Schreiben v. 03.02.2017

Es sei nicht zu befürchten, dass mehr Beschädigungen des Seeufers durch Erholungssuchende entstehen werden, die auf die (Teil-)Aufhebung des BP zurückzuführen sind, z. B. neue Trampelpfade durch Schilfgürtel. Die Grünflächen mit ihren Seezugängen ändern sich nicht. Auch die Einfriedungen der Wochenendhaus-Grundstücke wird es weiterhin geben. Unbefugte haben somit auch weiterhin keinen Sezugang über diese Grundstücke.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die notwendigen Einrichtungen für eine etwaige Marina, z. B. Steg- und Slipanlagen, nur auf Staatsgrund zu realisieren gewesen wären. Sie wären daher von einer Zustimmung der Schlösserverwaltung abhängig gewesen.

Vorliegende Planung schafft kein neues Baurecht sondern beschränkt und reduziert es im Sinne des Landschaftsschutzes. Die (Teil-)Aufhebung des BP wird uneingeschränkt begrüßt.

Beschluss:

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

4.7 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 23.01.2017

Keine wasserwirtschaftl. Belange nachteilig berührt, wenn das im Umweltbericht prognostizierte Ausbleiben der Nutzungsintensivierung tatsächlich nicht zu beobachten sein wird. BP-Aufhebung wirkt sich hinsichtlich der Bebauungsdichte und somit der Flächenversiegelung positiv auf den Wasserkreislauf aus und daher zu befürworten. Ein Fernbleiben der Bebauung vom Seeufer in höherem Maße gewährleistet als bisher.

Keine Einwände gegen die BP-Aufhebung.

Beschluss:

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf samt Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 10.01.2017 wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 1

7. Straßenverkehrsrechtliche Anordnungen

7.1. Errichtung eines Haltverbots in der Grünhütlstraße

In der Sitzung des Marktgemeinderats am 03.04.2017 erkundigte sich Gdr. Hackl nach dem Sachstand bezüglich des Parkverhaltens in der Grünhütlstraße.

Diesbezüglich wurde eine schriftliche Stellungnahme der Polizeiinspektion Dießen angefordert.

Darin wurde bestätigt, dass die Errichtung eines beidseitigen Haltverbots sinnvoll wäre. Den Ortsbussen fällt es schwer den Verkehrsraum an dieser Stelle einzusehen, das Haltverbot wäre gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 StVO über die „Unübersichtlichkeit“ zu begründen. Unübersichtlichkeit ist dann gegeben, wenn aus der Sicht des fließenden Verkehrs nicht zuverlässig beurteilt werden kann, ob der davor befindliche Verkehrsraum frei ist.

Die genaue Länge des Haltverbots ist noch vor Ort mit der Polizei Dießen zu klären.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt grundsätzlich der Aufstellung des beidseitigen Haltverbots zu.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

7.2. Erweiterung Haltverbot Vogelherdstraße

Die Polizeiinspektion Dießen informierte die Marktgemeinde Dießen am Ammersee, dass es in der Vogelherdstraße immer wieder zu Parkproblematiken kommt, da durch die Tankstelle Hirschauer der Kurvenbereich entlang der Waschhalle vollgeparkt wird.

Die Polizeiinspektion Dießen regte somit eine Erweiterung des bereits bestehenden Haltverbots in der Vogelherdstraße an. Als Erweiterungsfläche wurde bei einer Ortseinsicht ca. 2-3 Meter festgelegt (siehe beiliegenden Lageplan).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Erweiterung des Haltverbots von 2-3 Metern in der Vogelherdstraße zu.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

8. Antrag auf Sondernutzung; Außenbewirtung für die Gaststätte "va bene-mercato", Bahnhofstr. 15

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.04.2017 wurde der Antrag der Gaststätte „va bene-mercato“ bezüglich einer Außenbewirtung angesprochen sowie eine Ortseinsicht durchgeführt.

Da das ehemalige Bahnhofsgebäude denkmalgeschützt ist, wurde die Angelegenheit am 26.04.2017 mit Herrn Dr. Hermann (Bayer. Landesamt für Denkmalschutz) und Frau Dr. Weißhaar-Kiem (Kreisheimatpflegerin) besprochen. Für die Außenbewirtung ist keine denkmalrechtlich Erlaubnis erforderlich, dabei wird jedoch davon ausgegangen, dass die Tische und Stühle nicht fest vor Ort montiert werden, sondern nur saisonal aufgestellt werden.

Des Weiteren werden durch den Bau- und Umweltausschuss allenfalls 2 Tische südlich der Eingangstür und 3 Tische nördlich der Eingangstür als verträglich angesehen. Das Aufstellen von Sonnenschirmen war bisher nicht beantragt. Da davon ausgegangen werden muss, dass dieser Bereich bei schönem Wetter nicht ohne Sonnenschutz nutzbar ist, spricht sich der Bau- und Umweltausschuss mehrheitlich für das Zulassen von Sonnenschirmen aus. Diese sind jedoch farblich zurückhaltend (cremefarben wie Fassade) und ohne Werbung zu gestalten. Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss genehmigt auf Ruf und Widerruf das Aufstellen von 2 Tischen

(für jeweils 4 Personen) südlich der Eingangstür und 3 Tische (für jeweils 4 Personen) nördlich der Eingangstür für eine saisonale Außenbewirtung.

Das Aufstellen von Sonnenschirmen ist nur nach gestalterischer Vorabstimmung mit der Gemeinde zulässig. Die Denkmaleigenschaft des Gebäudes ist zu berücksichtigen.

Abstimmung:Ja 8 Nein 2

9. Antrag Banneraufstellung Kreiskulturtag Landsberg

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Banneraufstellung an folgenden Standorten zu:

- St. 2055, Dießener Straße, Ortseingang (in der Grüninsel) Lageplan 1 und
- St. 2056, Weilheimer Straße, Ortseingang (Höhe Tankstelle Hirschauer) Lageplan 2.

Allerdings dürfen die Banner erst 14 Tage vor der Veranstaltung, also erst ab 10.06.2017 aufgestellt werden.

Abstimmung:Ja 9 Nein 1

10. Auftragsvergaben

10.1. Dorfstadel Obermühlhausen; Dachsanierung, Zimmererarbeiten

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt, die Fa. Stork GmbH aus Thaining als günstigsten Bieter für die Zimmererarbeiten mit einer Angebotssumme von 62.742,04 € (brutto) wie beschrieben zu beauftragen.

Die Arbeiten sollen in der 37. KW 2017 beginnen und in der 41. KW 2017 beendet werden.

Abstimmung:Ja 10 Nein 0

10.2. Sozialer Wohnungsbau Dießen; Planung technische Ausrüstung Elektrotechnik

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt, der Empfehlung des Bauamts zu folgen und den Auftrag zur Planung der Technischen Ausrüstung Elektro für den Neubau von gefördertem Wohnungsbau auf den Grundstücken FINrn. 1611/3 und 1612 Gemarkung Dießen an das Büro J. Schneider GmbH aus Germering zu vergeben.

Abstimmung:Ja 10 Nein 0

10.3. Sozialer Wohnungsbau Dießen; Planung technische Ausrüstung Heizung/Lüftung/Sanitär

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt, der Empfehlung des Bauamts zu folgen und den Auftrag zur Planung der Technischen Ausrüstung Heizung-Lüftung-Sanitär für den Neubau von gefördertem Wohnungsbau auf den Grundstücken FINrn. 1611/3 und 1612 Gemarkung Dießen an das Büro Markus Mayr aus 82380 Peißenberg zu vergeben.

Abstimmung:Ja 10 Nein 0

10.4. Sozialer Wohnungsbau Dießen; Tragwerksplanung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und empfiehlt dem Marktgemeinderat, der Empfehlung des Bauamts zu folgen und den Auftrag zur Tragwerksplanung für den Neubau von gefördertem Wohnungsbau auf den Grundstücken FINrn. 1611/3 und 1612 Gemarkung Dießen an das Büro Behringer Beratende Ingenieure aus München zu vergeben.

Abstimmung:Ja 10 Nein 0

11. Bekanntgaben und Anfragen

11.1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung

Erster Bürgermeister Kirsch gibt folgenden Beschluss aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung bekannt:

- Wasserleitungsbau Lachen-Birkenallee
Aufgrund des schlechten Zustandes des Fahrbahnbelags muss die gesamte Fahrbahn (und nicht nur wie geplant der Aufgrabungsbereich) asphaltiert werden. Die Asphaltierungsarbeiten werden in der Woche ab 29.05.2017 stattfinden. Die Anwohner wurden bereits informiert.

Zur Kenntnis genommen

11.2. Gdr. Kubat wg. Parkplätze Untermüllerplatz

Gdr. Kubat spricht die Probleme bzgl. der Parkausweise für die Parkplätze am Untermüllerplatz an. Die Angelegenheit soll in der nächsten Gemeinderatssitzung besprochen werden.

Erster Bürgermeister Kirsch informiert, dass sich der örtliche Gewerbeverband bereits mit der Sache befasst habe und einen Vorschlag unterbreiten wolle. Sobald dieser vorliegt, soll er – wenn möglich - in der kommenden Sitzung behandelt werden.

Zur Kenntnis genommen

Ende der Sitzung: 21:13 Uhr

Herbert Kirsch
Erster Bürgermeister

Johanna Schäffert
Schriftführung