



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 17.07.2017
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 20:50 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesenheitsliste

Erster Bürgermeister

Kirsch, Herbert

Zweiter Bürgermeister

Fastl, Peter

Ausschussmitglieder

Bippus, Volker
Hofmann, Michael
Schlöpflmann, Marc
Schöpflin, Erich
Vetterl, Alban
Zirch, Jürgen

Stellvertreter

Bagusat, Antoinette (f. Gdr. Kubat)
Hackl, Thomas (f. Gdr. Vetterl J.)

Außerdem sind erschienen

von Liel, Beatrice

Schriftführerin

Schäffert, Johanna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Kubat, Franz
Vetterl, Johann

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Anträge auf Vorbescheid
 - 1.1. Neubau eines Einfamilienhauses, Brunnenstr. 6a, FINr. 260 Tfl. Gem. 3/30/109/2017 Dießen
 - 1.2. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen/Carport, Pointlfeld 7, 3/30/112/2017 FINr. 51/5 Gem. Dettenhofen
2. Bauanträge
 - 2.1. Ausbau UG/OG und Einbau von Dachgauben, Buchenweg 22, FINr. 3/30/095/2017 735/17 Gem. Rieden
 - 2.2. Anbau an best. Wohnhaus, Lachen-Gassenacker 20, FINr. 896/2 Gem. 3/30/108/2017 Rieden
 - 2.3. Errichtung einer Pumpstation für Wasserversorgung Riederau, 3/30/111/2017 Ringstr./Seiboldstr. 20, FINr. 598 Gem. Rieden
 - 2.4. Neubau eines Doppelhauses mit 2 Carports, Kreuzweg 15, FINr. 862 3/30/113/2017 Gem. St. Georgen
3. Bebauungsplan Dießen III b - Seeufer, (Teil-)Aufhebung für den Bereich des Wochenendhausgebiets Seestraße; Behandlung der im Rahmen öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss 3/30/115/2017
4. Auftragsvergaben
 - 4.1. Sanierung Brücke Seehof/Langenbruckweg, Sondervorschlag 3/31/036/2017
 - 4.2. Wasserversorgung Riederau; Wasserleitungsbau Lachen-Birkenallee, 3/31/039/2017 Entsorgung Asphaltchollen
5. Straßenverkehrsrechtliche Anordnungen
 - 5.1. Erweiterung Haltverbot Vogelherdstraße 1/11/018/2017
6. Bekanntgaben und Anfragen
 - 6.1. Landkreis Landsberg, Antrag auf wasserrechtl. Erlaubnis für Ruderbootsteg vor FINr. 877/2 Gem. Rieden; landschaftspflegerischer Begleitplan
 - 6.2. "Blaues Haus"; Baumfällung wegen Sanierungsmaßnahmen
 - 6.3. Mobile Fußgängerampel Herrenstraße/Einmündung von-Eichendorff-Str.
 - 6.4. Mobile Fußgängerampel Lachener Str. (Rossmann/Edeka); Sachstand

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 Einfamilienhauses, Brunnenstr. 6a, FINr. 260 Tfl. Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Arch. Monika Gaertner, Dießen, vom 20.06.2017, eingegangen am 27.06.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB nur für das Einfamilienhaus und den nördlichen Carport erteilt, nicht jedoch für die beiden offenen Stellplätze und den Carport zwischen den Gebäuden. Hier sind die Vorgaben der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung vom 21.07.2015 einzuhalten.

Hinweis:

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

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

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

1.2. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen/Carport, Pointfeld 7, FINr. 51/5 Gem. Dettenhofen

Beschluss:

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Adlerhaus GmbH, Josef Annaberger, Nordalben, vom 30.06.2017, eingegangen am 04.07.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

2. Bauanträge

2.1. Ausbau UG/OG und Einbau von Dachgauben, Buchenweg 22, FINr. 735/17 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Andreas Hornsteiner, Dießen, vom 01.05.2017/19.06.2017, eingegangen am 19.06.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB (Breite der Dachgauben) erklärt.

Sollte bei den Umbaumaßnahmen die Entwässerungsanlage tangiert werden, sind die Ammerseewerke hinzuzuziehen.

Abstimmung:Ja 10 Nein 0

2.2. Anbau an best. Wohnhaus, Lachen-Gassenacker 20, FINr. 896/2 Gem. Rieden

Beschluss:

Dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Robert Lotter vom 13.06.2017, eingegangen am 23.06.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

Der Bau- und Umweltausschuss hält den westlich des Grundstücks verlaufenden Weg für zu schmal und somit nicht ausreichend für eine Baustellenzufahrt. Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme ist daher die Baustellenzufahrt mit der Gemeinde in Abstimmung mit dem gemeindlichen Referenten für Landwirtschaft und Forsten, Gdr. Zirch, zu klären.

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 8 Nein 2

2.3. Errichtung einer Pumpstation für Wasserversorgung Riederau, Ringstr./Seiboldstr. 20, FINr. 598 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Ing.büros Kienlein, Buch am Erlbach, vom 11.07.2017, eingegangen am 12.07.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung:Ja 10 Nein 0

2.4. Neubau eines Doppelhauses mit 2 Carports, Kreuzweg 15, FINr. 862 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Norbert Schneck, Raisting, vom 27.06.2017, eingegangen am 04.07.2017 bzw. 07.07.2017 (Reduzierung Balkone/Terrassen), wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB bzw. Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB erklärt.

Unter Bezugnahme auf die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung und dem heutigen Stellplatzbedarf sollte auf dem Baugrundstück ein 4. (offener Stellplatz) für die beiden WE nachgewiesen werden.

Hinweis:

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

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

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

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

3. Bebauungsplan Dießen III b - Seeufer, (Teil-)Aufhebung für den Bereich des Wochenendhausgebiets Seestraße; Behandlung der im Rahmen öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

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 sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23.01. bis einschl. 24.02.2017 statt. Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 22.05.2017 mit den eingegangenen Stellungnahmen befasst, den BP-Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
3. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.06. bis einschl. 07.07.2017 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen/Einwendungen vorgetragen (die Ausführungen werden nur zusammengefasst bzw. stichwortartig wiedergegeben; die Marktgemeinderäte erhalten die vollständigen Schreiben – auch die vorausgegangenen soweit darauf verwiesen wird - über das Ratsinfo-System zur Kenntnis):

3.1 A. A., Schreiben eingegangen am 13.02.2017

FINr. 1485 Gem. Dießen (Seestr. 4)

Die bisherigen Einwendungen vom 13.05.2013, 15.05.2015 und 13.02.2017 werden auf-

rechterhalten.

Nachrichtlich aus Beschlussvorlage v. 22.05.2017, Schr. v. 13.02.2017:

*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. Mit der Stellungnahme vom 13.02.2017 hat sich der Bau- und Umweltausschuss bereits am 22.05.2017 befasst. Neue Erkenntnisse werden nicht vorgetragen. Es wird daher auf die damalige Beschlussfassung verwiesen.

Nachrichtlich Beschlusstext v. 22.05.2017:

*„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 Einwendungen vom 13.05.2013 und 15.05.2015 wurden im Rahmen des FNP-Verfahrens und nicht zum vorliegenden BP-Verfahren vorgetragen. Hiermit hat sich der Marktgemeinderat bereits in seinen Sitzungen am 04.08.2014 und 23.11.2015 befasst. Den Einwendungen wurde nicht gefolgt. Neue Erkenntnisse werden nicht vorgetragen. Auf die damaligen Ausführungen wird verwiesen. Der Bau- und Umweltausschuss schließt sich der Beschlussfassung des Marktgemeinderats an.

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.

NACHRICHTLICH aus FNP-Verfahren:

Auszug Beschlussfassung Marktgemeinderat 04.08.2014:

„3. Ausweisung Sondergebiet Wochenendhausgebiet Seestr. 4-22

3.1 A. A., Schreiben v. 13.05.2013, betr. Fl. Nr. 1485 Gem. Dießen, Seestr. 4

3.2 F. J., Schr. v. 14.05.2013, betr. Fl. Nr. 1484 Gem. Dießen, Seestr. 6

3.3 betr. Fl. Nr. 1483 Gem. Dießen, Seestr. 8:

P.I I., Schr. v. 12.05.2013 u. Mail v. 13.05.2013

- Erbengem. S. H.**, Schr. v. 12.05.2013
P. L., Schr. v. 12.05.2013
R. A., Schr. v. 12.05.2013
R. B., Schr. v. 12.05.2013
R. P., Schr. u. Mail v. 12.05.2013
- 3.4 S. F.**, Schr. u. Mail v. 13.05.2013, betr. Fl. Nr. 1482, 1514, 1514/1, Seestr. 10
3.5 S. J., Schr. u. Mail v. 13.05.2013, betr. Fl. Nr. 1481 Gem. Dießen, Seestr. 12
3.6 K. D., Schr. v. 13.05.2013, betr. Fl. Nr. 1480 Gem. Dießen, Seestr. 14
3.7 J. B., Schr. v. 13.05.2013, betr. Fl. Nr. 1477 Gem. Dießen, Seestr. 16
3.8 G. E., Schr. v. 13.05.2013, und Müller Barbara, Schr. v. 13.05.2013, betr. Fl. Nr. 1476 Gem. Dießen, Seestr. 18
3.9 M. S., Schr. v. 14.05.2013, betr. Fl. Nr. 1475 Gem. Dießen, Seestr. 20

Marktgemeinderat Lotter spricht sich gegen eine Aufhebung des Bebauungsplans und den damit verbundenen Entzug des Baurechts bei einzelnen Parzellen aus. Er befürchtet finanzielle Folgen für den Markt und sieht die Gefahr einer Vernachlässigung bei der Pflege der Grundstücke.

Bgm. Kirsch verweist darauf, dass der Bebauungsplan erst mit dem nächsten Tagesordnungspunkt behandelt wird und erinnert an die frühere Beschlusslage, wonach im FNP eine Grünflächenausweisung festgelegt werden sollte.

Beschluss zu Ziff. 3.1 bis 3.9:

Die oben aufgeführten Einwander beantragen die Ausweisung ihrer Wochenendhausgrundstücke entsprechend dem BP Dießen III b – Seeufer als Sondergebiet (SO) Wochenendhausgebiet anstelle von Grünfläche.

Im Rahmen des 2. Workshops zur Erarbeitung des ersten FNP-Vorentwurfs am 28.03.2009 hat der Marktgemeinderat festgelegt, dass dieser Bereich als Grünfläche ausgewiesen werden soll. Dementsprechend wurde dies im FNP-Vorentwurf berücksichtigt, der Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB war. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 10.03.2010 bis einschl. 12.04.2010 wurden keinerlei diesbzgl. Einwendungen vorgetragen.

Zunächst ist festzustellen, dass auch wenn der neue FNP nun Grünfläche ausweist, der rechtsverbindliche BP Dießen III b – Seeufer von 1974 Vorrang hat. Der FNP entzieht kein Baurecht. Wenn es langfristiges Ziel der Gemeinde ist, diesen Bereich zur Grünfläche zu entwickeln und demzufolge keine weitere Bebauung in diesem bisherigen Wochenendhausgebiet zugelassen werden soll, sollte in der Konsequenz der BP für diesen Bereich geändert oder aufgehoben und ggf. eine Veränderungsperre erlassen werden.

Die Grünflächenausweisung im FNP wird als langfristiges Ziel beibehalten.“

Auszug Beschlussfassung Marktgemeinderat 23.11.2015

„1. Sondergebiet Wochenendhausgebiet Seestr. 4-22

1.1 A. A., Schreiben eingeg. 15.05.2015, betr. Fl. Nr. 1485 Gem. Dießen, Seestr. 4

Bekräftigung der Stellungnahme vom 13.05.2013.

Grundstück wird zum zweiten Mal entwertet; erst durch die **Mülldeponie** in unmittelbarer Nachbarschaft und jetzt durch **Baurechtsentzug**. Mülldeponie sollte entsprechend im FNP dargestellt werden. Unter Ziff. 2.2 Schutzgut Wasser unter „Vorbelastung“ die ehemalige Müllkippe nicht erwähnt. **Vertrauensschutz** auf das bestehende Baurecht durch den teuer bezahlten Kanalanschluss erworben.

Gemäß **LEP** ist die Weiterentwicklung der touristischen Einrichtungen unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftscharakters auszugestalten. Durch die sommerliche Vermietung des Häuschens wurde zur Freude der Erholungssuchenden beigetragen.

Gleichbehandlung zum Ortsteil Riederau gefordert. Riederau von keinem Baurechtsentzug betroffen.

Es soll zugestanden werden, dass ein durch Brand, Sturm oder Vandalismus etc. zerstörtes Gebäude **wieder aufgebaut** werden kann bzw. das Baurecht für die Wochenendhäuser zu belassen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Marktgemeinderat hat hinsichtlich der Einwendungen der Grundstückseigentümer im Bereich des Wochenendhausgebiets Seestr. 4-22 am 04.08.2014 im Rahmen der Abwägung beschlossen (Abstimmung: 17:7), die Grünflächenausweisung im FNP als langfristiges Ziel beizubehalten. Zunächst wurde festgestellt, dass auch wenn der neue FNP nun Grünfläche ausweist, der rechtsverbindliche BP Dießen III b – Seeufer von 1974 Vorrang hat. Der FNP selbst entzieht kein Baurecht. In der Konsequenz hat der Gemeinderat dann in der gleichen Sitzung die Aufhebung des BP Dießen III b – Seeufer für den Teilbereich des Wochenendhausgebiets Seestraße sowie den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen (Abstimmung: 15:9). Die Veränderungssperre trat mit der Bekanntmachung am 05.08.2014 in Kraft. An dieser Beschlusslage hält der Marktgemeinderat weiterhin fest.

Im Rahmen der Aufhebung des BP muss sich die Gemeinde dezidiert mit dem Eigentumsrecht auseinandersetzen, das im Rahmen der Abwägung ein hohes Gewicht hat. Es wird bislang nicht ausgenutztes Baurecht für Wochenendhäuser entzogen. Da dies nach Ablauf der 7-Jahres-Frist erfolgt, wird eine Entschädigung nach § 42 Abs. 2 BauGB nicht entstehen. 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. Der Gemeinderat hält die Beschränkung der baulichen Nutzung für so gewichtig, dass er auch im Hinblick auf die Eigentümerbelange die Aufhebung des BP für sachgerecht hält. An dieser Beschlusslage wird weiterhin festgehalten. Die Auseinandersetzung mit dem Eigentumsrecht erfolgt auf der Ebene des BP-Aufhebungsverfahrens und nicht auf der Ebene des FNP, der für sich gesehen kein Baurecht entzieht.

Die angesprochene **Mülldeponie** im sog. Röthelmoos ist im FNP-Entwurf als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Die Daten des sog. Altlastenkatasters wurden in Abstimmung mit der Unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde beim LRA Landsberg nachrichtlich in den FNP-Entwurf übernommen. Diese belasteten Flächen sind von Gesetzes wegen zu berücksichtigen. Die zitierte Passage aus dem Umweltbericht unter Ziff. 2.2 „Schutzgut Wasser, Vorbelastungen“ hat mit dieser Altlastenthematik nichts zu tun.

Ein bestehender und bezahlter **Kanal- oder auch Wasseranschluss** (einschl. Herstellungsbeiträge) vermittelt grundsätzlich kein Baurecht und auch keinen Vertrauensschutz auf ein vorhandenes Baurecht. Grundsätzlich kann die Gemeinde einen Bebauungsplan nach 7 Jahren entschädigungslos wieder aufheben.

Die städtebauliche Situation in Riederau am Seeweg-Süd ist mit dem Wochenendhausgebiet an der Seestraße **nicht vergleichbar**. Das Wochenendhausgebiet am Seeweg-Süd ist die Verlängerung eines Baugebiets, das sich über einen relativ langen Seeuferbereich hin mit einzeiliger Wohnbebauung erstreckt und dann ab dem Yachtclub in ein Wochenendhausgebiet ausläuft. Demgegenüber handelt es sich in Dießen um ein isoliertes Wochenendhausgebiet, mit deutlich lockerer Bebauung, zwischen zwei großen öffentlichen Flächen (Röthelmoos u. Festplatz/Seeanlagen). Dieses ist städtebaulich als eigene Einheit zu werten.

Das auf dem Grundstück Fl. Nr. 1485 Gem. Dießen, Seestr. 4, stehende Wochenendhaus wurde mit Bescheid des LRA v. 03.10.1977 genehmigt, auf der Grundlage des 1974 in Kraft getretenen BP Dießen III b - Seeufer. Das Gebäude wurde somit zulässiger Weise errichtet und hat **Bestandsschutz**, auch nach Aufhebung des BP. Gem. § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gehört die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle zu den sog. teilprivilegierten Vorhaben. Diesen Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Dar-

stellungen des FNP oder eines Landschaftsplans (LP) widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind. Für alle bestehenden Gebäude (im Außenbereich), für die eine entsprechende Baugenehmigung vorliegt, gilt somit gem. § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Bestandsschutz im vorgenannten Umfang. Also auch für das bestehende Wochenendhaus Seestr. 4. Nur diejenigen Gebäude, die ohne Baugenehmigung errichtet wurden, dürfen nach deren Untergang durch Brand, Naturereignisse etc. nicht wieder aufgebaut werden.

Unter der Weiterentwicklung der „touristischen Einrichtungen unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftscharakters“ ist im LEP sicher etwas anderes gemeint, als die Vermietung des gegenständlichen Wochenendhauses an Urlauber. Das Wochenendhaus ist nicht als touristische Einrichtung anzusehen. Ebenso steht im LEP 2013 (Grundsatz 3.1), dass die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden soll. Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP-Grundsatz 3.3). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP-Ziel 3.2).“

3.2 K. H. u. H., Schreiben v. 04.07.2017

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

Planungsziele seien weiterhin nicht konkret, weitgehend diffus und unklar.

FNP mit den dort formulierten Zielen werde als Begründung angeführt.

Das mit Beschluss vom 22.05.2017 (Ziff. 3.8 vorletzter Absatz) formulierte Ziel der BP-Aufhebung, im Rahmen eines ausgenutzten Baurechts eine beschränkte Zulässigkeit auf Dauer zu erreichen, werde durch den gültigen BP nicht jedoch durch die BP-Aufhebung erreicht.

Es bleibe einziges konkretes Ziel „nicht ausgenutztes Baurecht nicht weiter zuzulassen“, aus reinem Selbstzweck; die angeblich verfolgten Ziele der Grünerhaltung hätten damit nichts zu tun.

Die durch die Aufhebung des Baurechts vermiedene „weitere Verdichtung“ von 3 Parzellen sei unsubstanziell. Es ändere sich nichts an der Nutzung und am Charakter des bisherigen Wochenendhausgebiets.

Argumentation der Gemeinde für massiven Eingriff in Eigentumsrecht nicht ausreichend. Die bisherigen Einwände werden daher nochmals aufgeführt:

(nachfolgender Text aus Beschlussvorlage v. 22.05.2017 entnommen)

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 werden 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. Mit den nochmals wiederholten Einwendungen hat sich der Bau- und Umweltausschuss bereits in seiner Sitzung am 22.05.2017 befasst. Neue Erkenntnisse werden letztlich nicht vorgetragen. Es wird daher auf die damalige Beschlussfassung verwiesen.

Nachrichtlich Beschlusstext v. 22.05.2017:

„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.“

Ergänzend zu den bereits vorgetragenen Stellungnahmen wird zur Abwägung der nunmehr eingegangenen Stellungnahme auf Folgendes hingewiesen: Die städtebauliche Rechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB steht vorliegend nicht in Zweifel. Daran ändert nichts, dass Teile der Planungsziele möglicherweise erst auf lange Sicht umgesetzt werden können. Die mit der BP-Aufhebung einhergehende Beschränkung der zulässigen baulichen Nutzung im Plangebiet ist wesentliches Planungsziel und durch die Aufhebung des BP unmittelbar erreichbar. Das weitere Planungsziel, die Bebauung zukünftig auf der Grundlage des vorhandenen Bestandsschutzes und der Regelungsmöglichkeiten des § 35 BauGB zu beurteilen, ergibt sich unmittelbar auch mit dem Aufhebungsbeschluss. Vor diesem Hintergrund sind Bedenken gegen die städtebauliche Erforderlichkeit auch in zeitlicher Hinsicht nicht veranlasst.

Die Möglichkeit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB für Gebäude, die nicht der Festsetzung des bestehenden BP entsprechen und auf deren Grundstücken ein zusätzliches Baurecht ausgewiesen ist, wurde von der Gemeinde in Erwägung gezogen. Die Gemeinde hält aber an ihrem Planungsziel fest, nicht ausgenutztes Baurecht nicht weiter umsetzen zu lassen, um eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesem seeufernen Bereich zu unterbinden. Davon unabhängig ist die Frage, inwieweit im Hinblick auf genehmigte bzw. nicht genehmigte Gebäude bauaufsichtliche Maßnahmen zulässig und möglich sind. Dies liegt nicht in der Hand der Gemeinde, sondern ist von der Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Landsberg) zu prüfen. Zutreffend ist darüber hinaus, dass unmittelbar durch die Aufhebung des BP eine Durchgrünung des Plangebiets nicht unbedingt verbessert wird. Die Gemeinde ist aber der Auffassung, dass die Aufhebung des BP und eine Beurteilung nach § 35 BauGB im Rahmen der weiteren Entwicklung eher zu einem Erhalt der Grünstruktur beiträgt als eine zusätzliche bauliche Nutzung, die

stets weitere Versiegelungen (Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) mit sich bringt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, dass der Gemeinde die Anforderungen an das Abwägungsgebot, wie sie das Bundesverwaltungsgericht entwickelt hat, bekannt sind. Sie werden im Rahmen der Abwägung beachtet. Der Gemeinde ist insoweit auch das Gewicht des Eigentumsbelangs bekannt. Im Rahmen seiner bisherigen Abwägungsentscheidung hat sich der Marktgemeinderat schon intensiv mit dem Gewicht der Eigentümerbelange auseinandergesetzt und kam zu dem Ergebnis, dass die mit der BP-Aufhebung verfolgten Planungsziele das Gewicht der Eigentümerbelange überwiegen. Akuter städtebaulicher Handlungsbedarf ist im Hinblick auf die im FNP ausgewiesene Grünfläche auf dem Gebiet des bestehenden Festplatzes nicht veranlasst. Die Fläche steht im Eigentum des Marktes, so dass die Umsetzung der planerischen Ziele, wie sie der FNP mittelfristig definiert, ohne weiteres möglich ist.

3.3 J. B., Schreiben v. 24.06.2017

FINr. 1476 Gem. Dießen (Seestr. 16)

Widerspruch gegen das Aufhebungsverfahren

Im Wesentlichen werden inhaltlich die gleichen Punkte vorgetragen wie mit dem vorhergehenden Schreiben v. 14.02.2017.

Nachrichtlich aus der Beschlussvorlage v. 22.05.2017, Schr. v. 14.02.2017:

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 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. Mit den Einwendungen vom 14.02.2017 hat sich der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 22.05.2017 befasst. Neue Erkenntnisse werden nicht vorgetragen. Es wird daher auf die damalige Beschlussfassung verwiesen.

Da sich keine neuen Gesichtspunkte ergeben haben, ist eine Änderung der Verfahrensunterlagen weiterhin nicht veranlasst.

Nachrichtlich Beschlusstext v. 22.05.2017:

„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. 29.06.2017

FINr. 1480 Gem. Dießen (Seestr. 14)

Einwendungen inhaltlich nahezu identisch mit dem vorausgegangenen Schreiben v. 19.02.2017.

Nachrichtlich aus der Beschlussvorlage v. 22.05.2017 (Kursiv-Schrift):

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.

Der ausschließliche Verweis auf § 35 BauGB mit dem Hinweis auf städtebauliche Gründe rechtfertigt in keiner Weise den damit einhergehenden Entzug (neuer Text)

- *des passiven Bestandsschutzes, der bestehende Gebäude und die bisherige Grundstücksnutzung 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. Mit den Einwendungen vom 19.02.2017 hat sich der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 22.05.2017 befasst. Neue Erkenntnisse werden nicht vorgetragen. Es wird daher auf die damalige Beschlussfassung verwiesen.

Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist weiterhin nicht veranlasst.

Nachrichtlich Beschlusstext v. 22.05.2017:

„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. 05.07.2017

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

Das Schreiben ist inhaltlich nahezu identisch mit dem Schreiben von Fam. K. v. 04.07.2017 (siehe Ziff. 3.2).

Beschluss:

Auf die Ausführungen unter Ziff. 3.2 wird verwiesen.
Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

3.6 S. J., Schreiben v. 05.06.2017

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

Das Schreiben ist inhaltlich identisch mit dem Schreiben von H. S. (siehe Ziff. 3.5). Es wird daher auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Beschluss:

Auf die Ausführungen unter Ziff. 3.5 bzw. 3.2 wird verwiesen.
Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

3.7 M. S., Schreiben v. 06.07.2017

FINr. 1475 Gem. Dießen (Seestr. 20)

Mit seinen Schreiben wendet sich H. M. gegen den „derzeit ausliegenden Entwurf des neuen Flächennutzungsplans“ (gemeint ist vermutlich der vorliegende BP-Entwurf). Das Schreiben ist im ersten Teil identisch mit den Einwendungen zum FNP vom „14.05.2013“ (vermutlich: 2015), das in der Gemeinderatssitzung am 23.11.2015 behandelt wurde. Darüber hinaus werden weitere Punkte aufgeführt.

- Widerspruch gegen „FNP-Entwurf“ und den damit verbundenen Baurechtsentzug, sogar Wiederaufbau des Hauses nach Brand o.ä. untersagt.
- Einspruch gegen großflächig eingetragenes Biotop
- Einspruch gegen eingetragenes Feuchtbiotop auf dem gesamten Uferstreifen; Seezugang müsse im Plan klar kenntlich gemacht werden.
- Planungsziele der Gemeinde in keiner Weise ersichtlich, sehr vage formuliert und nicht zu erreichen.
- Merkwürdig sei, dass Gemeinde im Bereich des Wochenendhausgebiets einen angeblichen Widerspruch zwischen bestehendem BP und neuem FNP sehe, im Bereich des

- Festplatzes jedoch nicht.
- Missstände auf einzelnen Grundstücken rechtfertigen nicht Eingriff in Eigentum aller Grundstückseigentümer.
- Durchgrünung könnte durch Baumschutzverordnung viel besser gewährleistet werden.
- BP-Aufhebung komme Enteignung gleich, erheblicher Wertverlust
- Passiver und aktiver Bestandsschutz müsse erhalten bleiben.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einwendungen bringen keine neuen Gesichtspunkte. Im Wesentlichen hat sich der Bau- und Umweltausschuss bereits in seiner Sitzung am 22.05.2017 mit den vorgebrachten Punkten befasst, wenn auch H. Marx selbst im vorhergehenden Beteiligungsverfahren keine Einwendungen vorgetragen hat. Auf die damaligen Ausführungen, insbesondere unter Ziff. 3.2 (Kabza), wird verwiesen. Siehe hierzu auch in dieser Vorlage Ziff. 3.2.

Auch bzgl. der bereits im FNP-Verfahren behandelten Einwendungen haben sich keine neuen Gesichtspunkte ergeben. Auf die Beschlussfassung des Marktgemeinderats vom 23.11.2015 wird verwiesen. Darüber hinaus betreffen diese Punkte teilweise nur den FNP und nicht den vorliegenden BP-Entwurf. Im BP-Entwurf ist weder eine Grünflächen- noch eine Biotopausweisung enthalten.

Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist daher nicht veranlasst.

Nachrichtlich:

Auszug aus Beschlussauszug Marktgemeinderat 23.11.2015 zum FNP-Verfahren:

„1.8M. S., Schr. v. 14.05.2013 (vermutl. 2015), betr. Fl. Nr. 1475 Gem. Dießen, Seestr. 20

- **Widerspruch** gegen den FNP-Entwurf und Forderung den FNP-Entwurf entsprechend anzupassen
- **Baurechtsentzug** wird durch die Grünflächenausweisung im FNP vorbereitet; massiver Eingriff in Eigentum
- sogar Wiederaufbau des Hauses nach Brand o. ä. untersagt
- Einspruch gegen auf dem Grundstück großflächig geplantes **Biotop**
- Einspruch gegen eingetragenes Feuchtbiotop am gesamten Uferstreifen; Seezugang muss als solcher im Plan klar erkennbar sein

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Marktgemeinderat hat am 04.08.2014 nicht nur beschlossen, den Bereich des SO Wochenendhausgebiet Seestraße im FNP-Entwurf als Grünfläche zu belassen, sondern auch den rechtsverbindlichen BP für diesen Bereich aufzuheben. Im Rahmen der Aufhebung des BP muss sich die Gemeinde dezidiert mit dem **Eigentumsrecht** auseinandersetzen, das im Rahmen der Abwägung ein hohes Gewicht hat. Es wird bislang nicht ausgenutztes Baurecht für Wochenendhäuser entzogen. Da dies nach Ablauf der 7-Jahres-Frist erfolgt, wird eine Entschädigung nach § 42 Abs. 2 BauGB nicht entstehen. 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. Der Gemeinderat hält die Beschränkung der baulichen Nutzung für so gewichtig, dass er auch im Hinblick auf die Eigentümerbelange die Aufhebung des BP für sachgerecht und erforderlich hält. An dieser Beschlusslage wird weiterhin festgehalten. Die Auseinandersetzung mit dem Eigentumsrecht erfolgt auf der Ebene des BP-Aufhebungsverfahrens und nicht auf der Ebene des FNP, der für sich gesehen kein Baurecht entzieht.

Das bestehende Wochenendhaus wurde mit Bescheid des LRA vom 04.12.1990 genehmigt. Wie bereits unter Ziff. 1.1 zum **Bestandsschutz** ausgeführt, haben die zulässigerweise errichteten Wochenendhäuser gem. § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (nach Aufhebung des BP) Bestandsschutz. D. h. entgegen der Auffassung des Einwenders kann das zulässigerweise errichtete Wochenendhaus nach Zerstörung durch Brand oder Naturereignis o.ä. auch wieder errichtet werden (nach erfolgter Baugenehmigung).

Dagegen sind die im westlichen Eingangsbereich des Grundstücks durchgeführten massiven Geländeänderungen rechtlich noch immer nicht abschließend geklärt (lt. Aktenlage Gemeinde). Hinsichtlich der **Biotopdarstellungen** wurde die Untere Naturschutzbehörde (UNB) um Stellungnahme gebeten. Mit Mail vom 21.05.2015 teilte die UNB mit, dass die Biotopkartierung ca. 1971 vom Bayer. Landtag beschlossen wurde. Ab 1972 fand der erste Kartierungsdurchgang im Maßstab 1:50.000 statt. Der Landkreis Landsberg wurde von 1990 bis 1993 im Maßstab 1:5.000 nachkartiert. Weder die Kommunen noch das LRA haben Einfluss auf die Kartierung und können diese somit nicht ändern. Der Einwender müsste sich ggf. direkt mit dem Landesamt für Umwelt in Verbindung setzen, das die Biotopkartierung erstellt hat. Die Kommunen sind verpflichtet, die Biotope bei der Bauleitplanung nachrichtlich zu übernehmen. Dies wurde dem Einwender bereits per Mail vom 21.05.2015 mitgeteilt.

Eine Änderung des FNP-Entwurfs ist nicht veranlasst.“

3.8 F.t J., Schreiben v. 05.07.2017

FINr. 1484 Gem. Dießen (Seestr. 6)

Argumentation der Gemeinde (Beschlussauszug v. 22.05.2017) nicht nachvollziehbar. Grünfläche ließe sich durch BP-Änderung umsetzungswirksam und zulässig festsetzen. Statt die als unbefriedigend erkannte Situation durch ein neues, effizienteres „Korsett“ zu regeln, verzichte die Gemeinde lieber zur Gänze auf eine Regelung. Durch § 35 BauGB keine Steuerung der Gemeinde möglich.

Hinweis auf Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche lasse sich als Drohkulisse qualifizieren, die Entschädigungsansprüche auslösen würde.

In gewissem Maße verständlich sei, dass die Gemeinde im Plangebiet keine zusätzliche Bebauung, auch nicht von Wochenendhäusern, zulassen will. Dieses Ziel erfordere aber nicht die Aufhebung des BP. Es genüge die Beschränkung auf den Bestand, um zusätzliche Bauwerke auszuschließen.

BP sollte mit den heutigen Möglichkeiten, z.B. § 9 Abs. 2 BauGB angepasst und verbessert werden.

Bzgl. der Eigentümerbelange verkenne die Gemeinde, dass sie nicht nur das bislang nicht ausgenutzte Baurecht entziehe sondern auch den bestandsgeschützten Gebäuden, da diese nicht in den Genuss des § 35 Abs. 4 BauGB kämen. Ein Ersatzbau in gleicher Größe nach dem Stand der Technik wäre ausgeschlossen. Im Rahmen des § 35 Abs. 2 BauGB sei selbst der Austausch einer einzelnen Außenwand schon Anlass für das Entfallen des baurechtlichen Bestandsschutzes. Eine Sanierung könne nur balken- oder brettweise erfolgen. Hinweis auf sog. „Leimfalle“, in welche regelmäßig zahlreiche Besitzer von Bootshäusern und Steganlagen an Starnberger und Ammersee treten. Sinnvolle Sanierbarkeit der Wochenendhäuser sei ausgeschlossen.

Gemeinde müsse sich klar sein, dass Planung darauf abziele, den baulichen Bestand „auslaufen“ zu lassen. Die Gemeinde setze hier auf den „Zahn der Zeit“, ohne dies beim Namen zu nennen.

Gemeinde nehme sich nicht bewusst und umfassend der betroffenen Eigentümerbelange an. Dies werde verkannt.

Verweis auf vorhergehende Einwendungen, insbesondere mit Schreiben v. 27.09.2015 und 23.02.2017.

Hoffnung auf ein Umdenken der Gemeinde in Richtung eines alle Belange untereinander und miteinander gerecht und versöhnlich abwägenden Planungsansatzes.

Nachrichtlich aus der Beschlussvorlage v. 22.05.2017, Schr. v. 23.02.2017

„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 Instandhaltungsmaßnahmen 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. Hinsichtlich der nochmals angesprochenen Eigentümerbelange, eventueller Entschädigungsansprüche sowie der Möglichkeiten von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird zum Einen auf die Beschlussfassung vom 22.05.2017 verwiesen zum Anderen auf die ergänzenden Ausführungen unter Ziff. 3.2 dieser Ausführungen

(K.).

Bezüglich der Unterhaltungs- und Sanierungsmöglichkeiten an den bestehenden, zulässigerweise errichteten Wochenendhäusern ist es nicht richtig, dass dies nur „balken- oder brettweise“ erfolgen darf. Dies ist vielmehr im jeweiligen Einzelfall zu prüfen. Problematisch wird es, wenn die Sanierungsmaßnahmen soweit in die Substanz des Gebäudes eingreifen, dass dies einem Neubau gleichkommt. Der Vergleich mit den im Ammersee befindlichen Stegen und Bootshäusern ist hier nicht zielführend, da in diesem Bereich vor allem die Vorgaben seitens der Schlösser- und Seenverwaltung gelten. Der Begriff „Leimfalle“ ist weder dem LRA Landsberg noch der gemeindlichen Bauverwaltung geläufig.

Mit dem Schreiben v. 23.02.2017 hat sich der Bau- und Umweltausschuss bereits in seiner Sitzung am 22.05.2017 befasst. Auf die damalige Beschlussfassung wird verwiesen.

Nachrichtlich Beschlusstext v. 22.05.2017

„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.“

Das Schreiben v. 27.09.2015 wurde im Rahmen des FNP-Verfahrens vorgelegt. Mit diesen Einwendungen hat sich der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 23.11.2015 befasst. Auf die damalige Beschlussfassung wird ebenfalls verwiesen. Der Bau- und Umweltausschuss schließt sich den Ausführungen des Gemeinderats an. Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

Nachrichtlich

Auszug aus Beschlussauszug Marktgemeinderat 23.11.2015 zum FNP-Verfahren:

“1.2 F. J. u. C., Schr. v. 14.05.2015 u. 27.09.2015, betr. Fl. Nr. 1484 Gem. Dießen, Seestr. 6

Wochenend-Grundstück seit 100 Jahren in Familienbesitz und seit Jahrzehnten durch die Familie für eine Wochenendnutzung hergerichtet und verwendet. Grünanlage einschl. des 2014 renaturierten Teichs soll weiterhin in einer der bestehenden baulichen Anlagen genutzt werden können. Ein Verkauf oder sonstige privatwirtschaftliche Nutzung steht nicht zur Debatte.

Bis zum Aufhebungsbeschluss und Erlass der Veränderungssperre im August 2014 hätte auf dem Grundstück innerhalb des Baufensters ein Wochenendhaus verfahrensfrei errichtet werden können.

Kompromissvorschlag:

für das seit über 50 Jahren bestehende Wochenendhaus Bestandsschutz erlangen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Grundstück wurde inzwischen von einigen Gemeinderäten zusammen mit den Besitzern besichtigt. Die auf dem Grundstück stehenden baulichen Anlagen, insbesondere das Wochenendhaus (östl. Gebäude) mit 74,36 qm (lt. DFK), sind bis auf ein Nebengebäude an der nördl. Grundstücksgrenze lt. Aktenlage baurechtlich nicht genehmigt. Ein Bescheid des LRA von 1967 enthält vielmehr eine Beseitigungsanordnung für die widerrechtlich errichteten Gebäude. Warum diese Beseitigungsanordnung nicht weiter verfolgt wurde, lässt sich auch aus den Unterlagen des LRA nicht nachvollziehen. Der Grundstückseigentümer hätte letztlich 40 Jahre Zeit gehabt, die baurechtliche Situation zu bereinigen und ein Wochenendhaus entsprechend den Vorgaben des BP zu errichten. Das bestehende Wochenendhaus hat leider keinen Bestandsschutz, d. h. im Falle der Zerstörung des Gebäudes durch Brand, ein Naturereignis o. ä. darf dieses nicht wieder errichtet werden (übrigens auch nicht, wenn der BP bestehen bleiben würde).

Wenn die Gemeinde jetzt noch eine Ausnahme für dieses Grundstück gewähren würde, wären die Planungsziele, die mit der BP-Aufhebung verfolgt und durch die Veränderungssperre gesichert werden sollen, rechtlich nicht mehr haltbar.

Der Marktgemeinderat hat sich mit der Problematik in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 05.10.2015 anlässlich des aktuellen Schreibens vom 27.09.2015, worin die Situation nochmals ausführlich dargestellt wird, befasst. Die Vorschläge der Einwender sind entweder rechtlich nicht durchsetzbar oder hätten Bezugsfallwirkung auf die Nachbargrundstücke. Auch die Alternative, anstelle den BP aufzuheben, einen neuen BP aufzustellen, würde im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz eine Reihe unlösbarer Probleme nach sich ziehen. Zusammenfassend wird daher die Auffassung vertreten, dass das Aufhebungsverfahren für den BP fortzuführen ist.

Es bleibt daher bei der Grünflächendarstellung im FNP-Entwurf.“

4. Parallel mit der öffentlichen Auslegung wurden mit Schreiben vom 23.05.2017 (Äußerungsfrist 07.07.2017) 9 **Behörden/Träger öffentlicher Belange** nochmals am Verfahren beteiligt.

Die Untere Naturschutzbehörde/LRA Landsberg begrüßt die Teilaufhebung des BP.

Lt. Regierung v. Obb./Höhere Landesplanungsbehörde steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Die IHK für München und Oberbayern hat mit Mail v. 05.07.2017 mitgeteilt, dass sie der Planung zustimmt.

2 der beteiligten Behörden/Träger öff. Belange haben 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 **Bayer. Verwaltung der staatl. Schlösser, Gärten u. Seen, Außenstelle Ammersee,**

Schreiben v. 02.06.2017

Im Ergebnis keine Änderungen festzustellen, daher keine Veranlassung die Stellungnahme vom 03.02.2017 zu ändern. (Die Aufhebung des BP wurde uneingeschränkt begrüßt.)

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit der Stellungnahme vom 03.02.2017 hat sich der Bau- und Umweltausschuss bereits in seiner Sitzung am 22.05.2017 befasst. Neue Erkenntnisse wurden nicht vorgetragen. Auf die Beschlussfassung vom 22.05.2017 wird verwiesen. Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

4.2 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 29.05.2017

Mit dem BP besteht weiterhin Einverständnis. Auf die Stellungnahme v. 23.01.2017 wird verwiesen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit der Stellungnahme v. 23.01.2017 hat sich der Bau- und Umweltausschuss bereits in seiner Sitzung am 22.05.2017 befasst. Auf die damalige Beschlussfassung wird verwiesen. Eine Änderung der Verfahrensunterlagen ist nicht veranlasst.

4.3 Die übrigen beteiligten Behörden haben sich nicht geäußert, so dass davon ausgegangen werden darf, dass die von diesen Stellen wahrzunehmenden Belange durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf samt Begründung und Umweltbericht in der unveränderten Fassung vom 10.01.2017 wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung tritt die Aufhebung des Bebauungsplans in Kraft.

Abstimmung: Ja 8 Nein 2

4. Auftragsvergaben

4.1. Sanierung Brücke Seehof/Langenbruckweg, Sondervorschlag

Nach erfolgter Ausschreibung hat die Fa. Dobler bereits den Auftrag über 65.600 € brutto für die Sanierung der Brücke erhalten. Der Auftrag lag 34 % unter der Kostenschätzung.

Die Fa. Dobler legt nun einen Sondervorschlag über eine Fertigteilbrücke mit Gesamtkosten von 76.300 € brutto vor.

Die Mehrkosten betragen 10.700 € brutto. Dafür hätte der Markt eine neue Fertigteilbrücke, keine sanierte Brücke.

Aus Sicht des Ing.büros Lotter ist das Angebot sowohl technisch als auch bezüglich der Preise in Ordnung, die Mehrkosten für eine neue Brücke sind gerechtfertigt.

Beim Neubau mit Fertigteilen wäre die Sperrung der Straße eher kürzer als bei der Instandsetzung.

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2017 unter HHSt. 0.6480.5141 vorgesehen.

Der Bau- und Umweltausschuss bittet um Informationen bzgl. der Nutzungsdauer für eine neue Brücke im Vergleich zur sanierten Brücke.

Anmerkung der Verwaltung:

Hierzu wurde das Ing.büro Lotter um Stellungnahme gebeten. Lt. Schreiben vom 18.07.2017 hat die neue Fertigteilbrücke eine Nutzungsdauer von ca. 50 Jahren. Für die sanierte Brücke wird von ca. 25-30 Jahren Nutzungsdauer ausgegangen.

Da es sich im Falle des Brückenneubaus um keine Sanierungsmaßnahme mehr handelt, sind die Kosten hierfür nun jedoch im Vermögenshaushalt zu verbuchen. Daher sind eine neue Haushaltsstelle zu eröffnen und die im Vermögenshaushalt außerplanmäßigen Ausgaben formell vom Marktgemeinderat noch zu genehmigen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss ist mit dem Sondervorschlag für eine neue Fertigteilbrücke einverstanden, sofern gewährleistet ist, dass die neue Brücke eine entsprechend längere Nutzungsdauer hat als die sanierte Brücke.

Unter dieser Maßgabe stimmt der Bau und Umweltausschuss dem Sondervorschlag der Fa. Dobler für eine Fertigteillösung mit Mehrkosten von 10.700 € brutto, somit Gesamtkosten von 76.300 € brutto, zu.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

**4.2. Wasserversorgung Riederau; Wasserleitungsbau Lachen-
Birkenallee, Entsorgung Asphaltchollen**

Für die Entsorgung der Asphaltchollen wurden vom Ing.büro Kienlein ca. 26.000 € netto angenommen. Bei dieser Kostenschätzung ist das Ing.büro davon ausgegangen, dass der Asphalt nicht auf der ganzen Länge belastet ist. Die Haufwerksbeprobung ergab jedoch eine Belastung des gesamten Asphalts.

Die Asphaltchollen wurden auf dem Parkplatz des Strandbads St. Alban zwischengelagert, so dass die Entsorgung drängt.

Für den Abtransport und die Entsorgung wurden 3 Angebote eingeholt. Günstigster Bieter ist die Fa. Borag aus Marktoberdorf.

Die Mehrkosten werden voraussichtlich 13.650 € netto betragen, ausgehend von ca. 610 to (geschätzt). Die Abrechnung erfolgt nach Wiegescheinen. Der Gesamtauftrag beläuft sich somit auf ca. 39.650 € netto.

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt unter HHSt. 1.8151.9584 eingestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und stimmt der Beauftragung der Fa. Borag, Marktoberdorf, zum Gesamtpreis von voraussichtlich 39.650 € netto zu.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

5. Straßenverkehrsrechtliche Anordnungen

5.1. Erweiterung Haltverbot Vogelherdstraße

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

Die Polizeiinspektion Dießen regt daher eine Erweiterung des bereits bestehenden Haltverbots in der Vogelherdstraße an. Als Erweiterungsfläche wurde von der Polizeiinspektion Dießen im Rahmen einer gemeinsamen Ortseinsicht am 28.06.2017 ca. 2-3 Meter nördlich der bestehenden Waschhalle vorgeschlagen. Dies hält H. H. für zu weitgehend. Nach seiner Auffassung sollte die Erweiterungsfläche südlich der Waschhalle enden.

Aufgrund der derzeit herrschenden Regelung kommt es vor, dass Fahrzeuge, die in Richtung SOS-Kinderdorf fahren, bereits kurz nach dem Einmünden in die Vogelherdstraße wegen der geparkten Fahrzeuge auf die Gegenfahrbahn ausweichen müssen. Dabei ist aufgrund der Rechtskurve auf Höhe der Waschhalle und der anschließenden Linkskurve (Höhe des Erdwalls) für die Fahrzeugführer nicht ersichtlich, ob ihnen in diesem Bereich Gegenverkehr entgegen kommt oder nicht.

Der Sachverhalt wird kontrovers diskutiert.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorschlag der PI Dießen für eine weitere Ausdehnung des Haltverbots in nördliche Richtung, mindestens 2-3 Meter über die Waschhalle hinaus, zu.

Abstimmung: Ja 3 Nein 7

Damit ist der Vorschlag abgelehnt.

Im Anschluss wird über den Vorschlag H. (Ortseinsicht 28.06.2017) abgestimmt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorschlag H., das bestehende Haltverbot nur bis zur Südfassade der Waschhalle zu erweitern, zu.

Abstimmung: Ja 9 Nein 1

Zur Klarstellung wird auf den beigefügten Lageplan verwiesen.

6. Bekanntgaben und Anfragen

6.1. Antrag auf wasserrechtl. Erlaubnis für Ruderbootsteg vor FINr. 877/2 Gem. Rieden; landschaftspflegerischer Begleitplan

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den landschaftspflegerischen Begleitplan zur Kenntnis. Bedenken werden nicht erhoben.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

6.2. "Blaues Haus"; Baumfällung wegen Sanierungsmaßnahmen

Erster Bürgermeister Kirsch gibt bekannt, dass eine am Nordosteck des „Blauen Hauses“ bestehende Baum- und Strauchgruppe entfernt werden muss, um das für die Sanierung des Gebäudes erforderliche Gerüst aufstellen zu können. Darüber hinaus schädigt dieses Gehölz das Gebäude langfristig.

Die Fällung wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Mit Mail vom 10.07.2017 hat die UNB der Fällung zugestimmt. Sie soll nun zeitnah erfolgen.

Seitens des Bau- und Umweltausschusses werden keine Einwände vorgetragen.

Zur Kenntnis genommen

6.3. Mobile Fußgängerampel Herrenstraße/Einmündung von-Eichendorff-Str.

Erster Bürgermeister Kirsch gibt bekannt, dass ab 18.07. in der Herrenstraße (Höhe Einmündung von-Eichendorff-Str.) eine mobile Fußgängerampel für eine Testphase von 3-4 Monaten aufgestellt wird. Dies erfolgte auf Anregung des Seniorenbeirats in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Weilheim.

Es wird an alle Fußgänger appelliert, diese Ampel auch zu benutzen, um den Bedarf entsprechend nachweisen zu können.

Zur Kenntnis genommen

6.4. Mobile Fußgängerampel Lachener Str. (Rossmann/Edeka); Sachstand

Erster Bürgermeister Kirsch berichtet, dass die Ampel viel zu wenig benutzt werde. Es gebe Beobachtungen zahlreicher Fußgängerquerungen in teilweise gefährlichen Verkehrssituationen. Zur Verbesserung wird der Gehweg im Querungsbereich noch abgesenkt.

Wenn die Ampel allerdings weiterhin zu wenig genutzt wird, muss sie wieder abgebaut werden. Zunächst konnte eine weitere Verlängerung der Aufstellungszeit erreicht werden.

Zur Kenntnis genommen

Ende der Sitzung: 20:50 Uhr

Herbert Kirsch
Erster Bürgermeister

Johanna Schäffert
Schriftführung