



# Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

## Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderats

---

Sitzungsdatum:	Montag, 23.11.2015
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	22:42 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

---

### Anwesenheitsliste

#### Erster Bürgermeister

Kirsch, Herbert

#### Zweiter Bürgermeister

Fastl, Peter

#### Mitglieder des Marktgemeinderates

Bagusat, Antoinette

Baur, Hannelore

Behrendt, Michael

Bippus, Volker

Brink, Martin

Fastl, Frank

Fuchs-Gamböck, Michael

Grosser, Johannes

Hackl, Thomas

Hofmann, Michael

Kubat, Franz

Kubat, Kathrin

Maginot, Edgar

Plesch, Susanne

Sander, Petra

ab 19:35 Uhr

Scharr, Marianne

ab 20:07 Uhr

Schlüpmann, Marc

Schöpflin, Erich

Vetterl, Alban

Vetterl, Johann

von Liel, Beatrice

Wilkening, Stephan

Zirch, Jürgen

#### Ortssprecher

Stedele, Christine

**Schriftführer**

Neugebauer, Erich

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

## Tagesordnung

### Öffentliche Sitzung

1. Kiosk Seeanlagen, Alternativen zur Dachgestaltung, Aussprache mit Architekt/in
2. Überarbeitung/Neuaufstellung Flächennutzungsplan Dießen; Behandlung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie erneutes Beteiligungsverfahren 3/30/023/2015
3. Bericht Asyl
4. Bekanntgaben und Anfragen
- 4.1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung
- 4.2. Hackl, Abfallbehälter für die Mühlstraße

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

Die Tagesordnung wurde durch Nachladung vom 19.11.2015 um drei nichtöffentliche Punkte ergänzt.

Vor Eintritt in die Tagesordnung spricht Bgm. Kirsch Herrn Michael Hofmann für seine 10-jährige Tätigkeit im Marktgemeinderat Dank und Anerkennung aus.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1. Kiosk Seeanlagen, Alternativen zur Dachgestaltung, Aussprache mit Architekt/in**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Bürgermeister Kirsch Herrn Prof. Dr.-Ing. Engelsmann und Frau Dr. Spalding vom Büro Engelsmann Peters Beratende Ingenieure GmbH, Stuttgart.

Im Hinblick auf die in den letzten Wochen in verschiedenen Leserbriefen geäußerten ablehnenden Reaktionen zum geplanten Kiosk erinnert Bgm. Kirsch kurz an die Entwicklung seit der Durchführung des Wettbewerbs für die Seeanlagen und daran, dass der Wettbewerbssieger als erste Maßnahme den neuen Bahnübergang in die Seeanlagen realisiert hat. Nachdem sich abgezeichnet hat, dass mit weiteren Maßnahmen die EU-Schwellenwerte überschritten werden, musste im Rahmen eines VOF-Verfahrens ein geeignetes Büro ausgewählt werden. Eine Jury hat sich schließlich für das Büro Engelsmann Peters Beratende Ingenieure GmbH, Stuttgart, entschieden.

Marktgemeinderätin Sander erschienen (Verspätung war bereits vor der Sitzung entschuldigt).

Herr Engelsmann greift ebenfalls die in den Leserbriefen geäußerte Kritik auf, stellt sich, sein Büro und dessen Vorzüge vor und verweist beispielhaft auf einige ausgesuchte Arbeiten seines Hauses.

Bezüglich der Dachform am geplanten Kiosk verweist er anhand eines Bildes auf die in der Nähe befindlichen Fischerhütten. Diese unterschiedlichen Dächer sollten nachempfunden, nicht kopiert werden. Ebenso verhält es sich mit den verwendeten Materialien für einen zeitgenössischen Bau. Schließlich wird auch betont, dass ein Kiosk und nicht ein Café geplant werden sollte. Der Entwurf wird im Grundriss und in den Schnitten noch einmal erläutert, wobei auch die Hochwasserproblematik eines HQ 100 erwähnt wird. Das vorgeschlagene Gründach wird als hochwertig geschildert und der ökologische Effekt wird hervorgehoben. Als denkbare Alternative wird nur ein Metaldach gesehen, Ziegel und Schindeln scheiden wegen der zu geringen Dachneigungen aus.

In der anschließenden Aussprache geht es noch einmal um die unterschiedlichen Dacheindeckungen und die damit verbundenen Kosten, um die Geräuschentwicklung bei einem Metaldach und den Pflegeaufwand für ein Gründach.

Marktgemeinderätin Scharr erschienen (Verspätung war bereits vor der Sitzung entschuldigt).

Neben dem möglichen Fertigstellungstermin wird noch einmal die Frage nach mehr Regenschutz durch entsprechende Vordächer aufgeworfen.

Nachdem Bgm. Kirsch ankündigt, eine Abstimmung über die Dacheindeckung herbeiführen will, äußert Marktgemeinderat Grosser den Wunsch, dass auch über Schindeln abgestimmt wird. Nach kurzer Aussprache besteht Einvernehmen, dass zunächst über den in der letzten Sitzung gefassten Beschluss mit Gründach abgestimmt wird.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat bestätigt den Beschluss vom 05.10.2015 (Nr. 7) zur Neuerrichtung des Kiosks in den Seeanlagen mit den begrünten Dachflächen.

### **Abstimmung: Ja 20 Nein 5**

Damit erübrigt sich die Abstimmung zu alternativen Dacheindeckungen.

## **2. Überarbeitung/Neuaufstellung Flächennutzungsplan Dießen; Behandlung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie erneutes Beteiligungsverfahren**

Der Marktgemeinderat hat sich in seine Sitzung am 04.08.2014 mit den im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen befasst und darüber entschieden. Die Verfahrensunterlagen wurden daraufhin überarbeitet und in der Zeit vom 13.04. bis einschl. 15.05.2015 erneut öffentlich ausgelegt, jedoch beschränkt auf die geänderten/ergänzten Teile.

### **A. Einwendungen der Öffentlichkeit**

Die Stellungnahmen werden nur stichwortartig bzw. zusammengefasst wiedergegeben und nach den Ortsteilen sortiert abgehandelt. Die vollständigen Stellungnahmen werden den Damen und Herren Mitglieder des Gemeinderats zusammen mit dieser Beschlussvorlage in Kopie zur Verfügung gestellt.

### **I. Riederau mit Rieden, Bierdorf und Lachen/St. Alban**

#### **1. RAe Meidert & Kollegen i. Vertr. v. **Sammer Harald**, Schreiben v. 15.05.2015**

##### **Fl. Nr. 656/3 Gem. Rieden, Seeweg-Süd 58**

- 1.1 „Wohnbaufläche durchgrünt“** entspricht nicht Darstellungskatalog des § 5 Abs. 2 BauGB bzw. des § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO;  
kein Festsetzungsfindungsrecht sondern Typenzwang  
**Erneuter Antrag:** Änderung in „Wohnbaufläche“ od. „Allgemeines Wohngebiet“

#### **Beschlussvorschlag:**

Dieser Punkt wurde bereits mit Schreiben vom 15.05.2013 vorgetragen. Der Marktgemeinderat hat sich hierzu in seiner Sitzung am 04.08.2014 ausführlich geäußert. Neue Erkenntnisse haben sich nicht ergeben. Es wird daher auf die dortigen Ausführungen verwiesen. Eine Änderung der Darstellung wird weiterhin abgelehnt.

**1.2 Grünfläche unverändert überdimensioniert;** HQ100-Linie kein geeignetes Kriterium für die Abgrenzung Baugebiet/Grünfläche bzw. Außenbereich/Innenbereich; Rechtsfolgen des § 78 WHG nicht einschlägig.

**Erneuter Antrag:** von Darstellung Grünfläche am Seeweg-Süd absehen

Beschlussvorschlag:

Auch mit diesem Punkt hat sich der Marktgemeinderat bereits in seiner Sitzung am 04.08.2014 befasst. Wie bereits in der damaligen Niederschrift ausgeführt, liegt wenn auch kein förmlich festgesetztes, so doch ein faktisches Überschwemmungsgebiet im Bereich des Ammersees vor.

Es ist hinlänglich bekannt, dass inzwischen vermehrt extreme Niederschlagsereignisse auftreten und ein 100-jährliches Hochwasserereignis (oder stärker) immer häufiger der Fall sein kann. Es besteht aus Sicht der Siedlungsentwicklung keinerlei Veranlassung, diesen sensiblen Bereich für die Bebauung mit Wohngebäuden auszuweisen. Die im Bereich des Seeweg-Süd vorgesehenen Grünflächenausweisungen östlich der HQ-100-Linie sind sowohl aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes und des Naturhaushalts als auch insbesondere als Retentionsraum für den Ammersee unabdingbar.

Auch das WWA Weilheim wies in seiner Stellungnahme v. 17.05.2013 zum FNP-Entwurf darauf hin, dass in überschwemmungsgefährdeten Gebieten grundsätzlich keine Neubauvorhaben zugelassen werden sollten. Der Markt Dießen wird sich nicht sehenden Auges in eine derartige Haftungsproblematik begeben.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen vom 04.08.2014 verwiesen. Neue Erkenntnisse haben sich nicht ergeben. Eine Änderung der FNP-Darstellung ist daher nicht angezeigt.

**1.3 Im Übrigen** werden die bisherigen Einwendungen aufrechterhalten.

Beschlussvorschlag:

Nachdem keine neuen Punkte bzw. Erkenntnisse vorgetragen werden, wird auf die bisherigen Ausführungen sowie die Beschlussfassung vom 04.08.2014 verwiesen.

**2. RAe Meidert & Kollegen i. Vertr. v. Schaad Susanne u. Mitterer Franz, Schreiben v. 13.05.2013 (?)**

**Fl. Nrn. 656/2 u. 656/4 Gem. Rieden, Seeweg-Süd 60, 60a, 60b**

**2.1 „Wohnbaufläche durchgrünt“** entspricht nicht Darstellungskatalog des § 5 Abs. 2 BauGB bzw. § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO;  
kein Festsetzungsfindungsrecht sondern Typenzwang

**Erneuter Antrag:** Änderung in „Wohnbaufläche“ od. „Allgemeines Wohngebiet“

Beschlussvorschlag:

Siehe Ausführungen unter Ziff. 1.1.

**2.2 Grünfläche unverändert überdimensioniert;** HQ100-Linie kein geeignetes Kriterium für die Abgrenzung Baugebiet/Grünfläche bzw. Außenbereich/Innenbereich; Rechtsfolgen des § 78 WHG nicht einschlägig.

**Erneuter Antrag:** von Darstellung Grünfläche am Seeweg-Süd absehen

Beschlussvorschlag:

Siehe Ausführungen unter Ziff. 1.2

**2.3 Darstellung Werftbetrieb auf Fl. Nr. 656/4 Gem. Rieden fehlerhaft**

FNP unverändert fehlerhaft bzgl. der Darstellung der Bestandsgebäude des Werftbetriebs auf Fl. Nr. 656/4 Gem. Rieden (Seeweg-Süd 60b). Derzeit bestehe Baurecht nach § 34

bzw. § 35 BauGB. Verweis auf ein Schreiben des LRA v. 30.12.2011 betr. Wiedererrichtung eines Holzunterstandes für die Bootswerft. Darstellung als Grünfläche würde diese zulässige Nutzung unmöglich machen. Grundstück werde unbebaubar. Nachhaltiger Eingriff in das Eigentumsrecht.

**Erneuter Antrag:** Darstellung Sondergebiet Werft und als mögliche Folgenutzung Wohnnutzung mit nicht störender gewerblicher Nutzung.

#### Beschlussvorschlag:

Diese Einwendungen waren bereits Gegenstand der Beschlussfassung des Marktgemeinderats am 04.08.2014. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen. Auf dem Grundstück der Einwender wurde die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich gerichtlich festgestellt (VG-Urteil v. 28.11.2013). Die gewünschte Bebauung in zweiter und dritter Reihe wurde abschlägig beurteilt. Neue Erkenntnisse sind seither nicht bekannt geworden.

Bezüglich der Wiedererrichtung eines Holzunterstandes für die Bootswerft ist aufgrund des VG-Urteils von 2013 davon auszugehen, dass Grundlage für die erteilte Baugenehmigung § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB war (siehe u.a. Schreiben LRA v. 30.12.2011). Demnach können die in Abs. 4 S.1, erster Halbsatz, genannten öffentlichen Belange (insbes. Widerspruch zum FNP, Entstehung, Verfestigung, Erweiterung einer Splittersiedlung) der alsbaldigen Neuerrichtung eines ehemals zulässigerweise errichteten durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle nicht entgegengehalten werden. Der alte Holzunterstand wurde im Juni 2011 durch einen umstürzenden Baum zerstört. Bei der lt. Gesetzestext „alsbaldigen“ Neuerrichtung geht man lt. Kommentierung von einer max. Zeitspanne von ca. 2 Jahren aus. Der Holzunterstand scheint trotz Baugenehmigung vom 22.02.2012 noch immer nicht wiedererrichtet worden zu sein. Es stellt sich daher die Frage, ob das Gebäude tatsächlich so dringend für den Werftbetrieb benötigt wird, wie man die Behörden glauben machen will (siehe auch Schreiben der Einwender vom 17.10.2011).

Noch ist die Baugenehmigung nicht abgelaufen. Wenn der Holzunterstand also noch immer für den bestehenden Werftbetrieb von Nöten ist, steht einer Errichtung derzeit nichts im Wege. Im Übrigen wird auf die bisherigen Ausführungen der Beschlussfassung vom 04.08.2014 verwiesen.

Die langfristige planerische Zielvorstellung der Gemeinde ist unverändert, dass dieser als Grünfläche ausgewiesene Bereich sich sukzessive – soweit nicht schon Bestand - als solche entwickelt. Nur der bestandsgeschützte Werftbetrieb hat seine Berechtigung hinsichtlich der direkten Seelage, im hochwassergefährdeten Bereich. Dies spiegelt sich auch in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Dießen V s – Seeweg-Süd wider. Eine andere Folgenutzung ist weder städtebaulich noch im Hinblick auf den Hochwasserschutz wünschenswert. Der Antrag wird daher weiterhin abgelehnt.

### **2.3 Im Übrigen** werden die bisherigen Einwendungen aufrechterhalten.

#### Beschlussvorschlag:

Nachdem keine neuen Punkte bzw. Erkenntnisse vorgetragen werden, wird auf die bisherigen Ausführungen sowie die Beschlussfassung vom 04.08.2014 verwiesen.

### **3. RAe Meidert & Kollegen i. Vertr. v. Land Daniela, Schreiben v. 15.05.2015**

#### **Fl. Nr. 655 Gem. Rieden, Seeweg-Süd 62**

#### **3.1 „Wohnbaufläche durchgrünt“** entspricht nicht Darstellungskatalog des § 5 Abs. 2 BauGB bzw. § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO;

kein Festsetzungsfindungsrecht sondern Typenzwang

**Erneuter Antrag:** Änderung in „Wohnbaufläche“ od. „Allgemeines Wohngebiet“

#### Beschlussvorschlag:

Siehe Ausführungen unter Ziff. 1.1.

- 3.2 Grünfläche unverändert überdimensioniert;** HQ100-Linie kein geeignetes Kriterium für die Abgrenzung Baugebiet/Grünfläche bzw. Außenbereich/Innenbereich; Rechtsfolgen des § 78 WHG nicht einschlägig.  
**Erneuter Antrag:** von Darstellung Grünfläche am Seeweg-Süd absehen

Beschlussvorschlag:

Siehe Ausführungen unter Ziff. 1.2

- 3.3 Im Übrigen werden die bisherigen Einwendungen aufrecht erhalten.**

Beschlussvorschlag:

Nachdem keine neuen Punkte bzw. Erkenntnisse vorgetragen werden, wird auf die bisherigen Ausführungen sowie die Beschlussfassung vom 04.08.2014 verwiesen.

- 4. RAe Meidert & Kollegen i. Vertr. v. Michalke Albrecht u. Michalke-Fischer Marion, Schreiben v. 15.05.2015**

**Fl. Nr. 655/6 Gem. Rieden, Seeweg-Süd 66**

- 4.1 „Wohnbaufläche durchgrünt“** entspricht nicht Darstellungskatalog des § 5 Abs. 2 BauGB bzw. § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO;  
kein Festsetzungsfindungsrecht sondern Typenzwang  
**Erneuter Antrag:** Änderung in „Wohnbaufläche“ od. „Allgemeines Wohngebiet“

Beschlussvorschlag:

Siehe Ausführungen unter Ziff. 1.1.

- 4.2 Grünfläche unverändert überdimensioniert;** HQ100-Linie kein geeignetes Kriterium für die Abgrenzung Baugebiet/Grünfläche bzw. Außenbereich/Innenbereich; Rechtsfolgen des § 78 WHG nicht einschlägig.  
**Erneuter Antrag:** von Darstellung Grünfläche am Seeweg-Süd absehen

Beschlussvorschlag:

Siehe Ausführungen unter Ziff. 1.2

- 4.3 Im Übrigen werden die bisherigen Einwendungen aufrechterhalten.**

Beschlussvorschlag:

Nachdem keine neuen Punkte bzw. Erkenntnisse vorgetragen werden, wird auf die bisherigen Ausführungen sowie die Beschlussfassung vom 04.08.2014 verwiesen.

- 5. RAe Meidert & Kollegen i. Vertr. v. Schrenk Klaus, Papperger Christine u. Schrenk Michael, Schreiben v. 15.05.2015**

**Fl. Nr. 655/2 Gem. Rieden, Seeweg-Süd 68**

- 5.1 „Wohnbaufläche durchgrünt“** entspricht nicht Darstellungskatalog des § 5 Abs. 2 BauGB bzw. § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO;  
kein Festsetzungsfindungsrecht sondern Typenzwang  
**Erneuter Antrag:** Änderung in „Wohnbaufläche“ od. „Allgemeines Wohngebiet“



Beschlussvorschlag:

Siehe Ausführungen unter Ziff. 1.1.

**5.2 Grünfläche unverändert überdimensioniert;** HQ100-Linie kein geeignetes Kriterium für die Abgrenzung Baugebiet/Grünfläche bzw. Außenbereich/Innenbereich; Rechtsfolgen des § 78 WHG nicht einschlägig.

**Erneuter Antrag:** von Darstellung Grünfläche am Seeweg-Süd absehen

Beschlussvorschlag:

Siehe Ausführungen unter Ziff. 1.2

**5.3 Im Übrigen** werden die bisherigen Einwendungen aufrechterhalten.

Beschlussvorschlag:

Nachdem keine neuen Punkte bzw. Erkenntnisse vorgetragen werden, wird auf die bisherigen Ausführungen sowie die Beschlussfassung vom 04.08.2014 verwiesen.

**6. Baßler Max, Schreiben v. 16.05.2015**

**Fl. Nr. 509 Gem. Rieden, Gartenstr. 38**

Bisherige Einwendungen vom 23.04.2013 werden aufrechterhalten:

Einwendungen gegen die Darstellung als **Grünfläche mit der Kennzeichnung „L“**. Verweis auf bestandskräftige Baugenehmigung und Gebäudebestand, somit **Einbeziehung in die „Wohnbaufläche durchgrünt“ (WG)**.

Beschlussvorschlag:

An der in der Niederschrift vom 04.08.2014 dargelegten rechtlichen Situation hat sich bisher nichts Grundlegendes geändert. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hatte das VGH-Urteil vom 17.04.2013 mit Beschluss vom 16.01.2014 aufgehoben und die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an den VGH zurückverwiesen. Inzwischen hat der VGH die Berufung mit Urteil vom 13.01.2015 zurückgewiesen. Revision wurde nicht zugelassen. Dagegen wurde Beschwerde eingelegt. Mit Beschluss des BVerwG vom 03.07.2015 wurde die Revision zugelassen. Eine Entscheidung in diesem Verfahren liegt noch nicht vor. Somit ist die Rechtslage noch immer nicht abschließend geklärt.

Der Markt Dießen vertritt daher bis auf weiteres die Auffassung, dass es sich um Außenbereich handelt und die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Wochenendhauses nicht vorliegen. Die Ausweisung als Grünfläche wird daher beibehalten.

Bei der Darstellung des Landschaftsschutzgebietes („L“) Ammersee-West handelt es sich lediglich um eine nachrichtliche Übernahme der Verordnung des Landkreises Landsberg. Eine Änderung ist seitens der Gemeinde nicht möglich.

**7. RAe Messerschmidt, Dr. Niedermeier u. Partner i. Vertr. f. Muncke Susanne, Schreiben v. 15.05.2015**

**Fl. Nrn. 581/2 u. 581/3 Gem. Rieden (Unterer Forst 29)**

Bauvorbescheid v. 26.11.2013 für eine in Innenbereichslage befindliche Bebauung. Aus dem aktuellen Entwurf **nicht eindeutig erkennbar**, inwieweit auf diesen Flächen weiterhin „Grünfläche“ bzw. „Wald“ dargestellt. Daher vorsorgliches Aufrechterhalten und Wiederholen aller bisherigen Einwendungen (Darstellung von „Grünfläche“ bzw. „Wald“ im

südlichen und südwestlichen Bereich Abwägungsfehler; Verhältnismäßigkeit und Gleichheitssatz zu berücksichtigen, Einbeziehung in die „durchgrüntes Wohnbauflächen“)

#### Beschlussvorschlag:

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Ausführungen vom 04.08.2014 verwiesen. Aufgrund des gerichtlichen Vergleichs, den die Gemeinde mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 09.12.2013 angenommen hat, wurde der ursprüngliche Bauvorbescheidsantrag, der am 09.02.2012 eingegangen war, von zwei auf ein Gebäude an der Straße reduziert und mit Bescheid des LRA v. 25.11.2013 genehmigt. Der Lageplan dieses Bauvorbescheids wurde bei der Anpassung des FNP-Entwurfs i. d. F. v. 04.08.2014, der nun Gegenstand der neuerlichen Einwendungen ist, zugrunde gelegt. Aufgrund der Rot-Grün-Schraffur für die „Wohnbaufläche durchgrünt“ ist die vorgenommene Änderung zugegebenermaßen etwas schwer ablesbar. Es wurde jedoch, wie beschlossen, auf dem Grundstück Fl.Nr. 581/3 ein ca. 20 m breiter Streifen entlang des „Unteren Forst“ anstelle bisher Grünfläche in „Wohnbaufläche durchgrünt“ geändert (siehe hochvergrößerte Planausschnitte im Vergleich). Dem Anliegen wurde somit entsprochen und der bestandskräftige Bauvorbescheid berücksichtigt. Eine weitere Änderung ist daher nicht veranlasst.

## **II. Dießen mit St. Georgen u. Wengen**

### **1. Sondergebiet Wochenendhausgebiet Seestr. 4-22**

#### **1.1 Apadula Annemarie, 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.

#### Beschlussvorschlag:

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 Darstellungen 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).

**1.2 Faust** Josef u. Christian, 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.

Beschlussvorschlag:

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.

**1.3 Raster** Brigitte u. Dr. Armin, Schr. v. 14.05.2015 betr. Fl. Nr. 1483 Gem. Dießen, Seestr. 8

- Beurteilung, dass es sich um ein „wertvolles Gebiet mit dichtem Baumbestand“ handelt“, wird bestätigt
- **Pflege und Erhalt** dieses innerörtlichen Kleinods dem Arbeitseinsatz der Eigentümer zu verdanken
- wenn es wirklich um Natur- und Landschaftsschutz ginge, müssten auch die Nutzungen des südlich anschließenden Bereichs (wie Festplatz, Segelclub, Dampferanlegestelle etc.) in Frage gestellt und entsprechend im FNP berücksichtigt werden
- **Bestandsschutz** wird in Frage gestellt (aufgrund persönlicher Erfahrungen 1988/89); bei Ausweisung als Grünfläche keine Wiedererrichtung der bestehenden Hütten; zunehmende Meldungen von heftigen Stürmen, die auch die bestehenden Hütten gefährden könnten
- bei **Entziehen der Nutzungsmöglichkeit** wird vermutlich der bisher gepflegte grüne ortsprägende Anblick des Gebiets verschwinden, da kein Interesse der Eigentümer mehr gegeben
- im FNP wird mehrheitlich auf den **Schutz bestehender Gewerbebetriebe** (Gastronomie, Werft, Gärtnerei) durch SO-Ausweisungen eingegangen; in gleichem Maße wird um Berück-

- sichtigung der wirtschaftlichen Auswirkungen bei vorliegender Grünflächenausweisung gebeten; SO Wochenendhaus echter **Bestandsschutz**, der den Flächen auch bei Kreditaufnahmen eine Wertsicherheit vermittelt; erhebliche Konsequenzen für private und gewerbliche Projekte bis hin zur Insolvenz zu befürchten
- wenn gewerbliche Nutzung schützenswürdiger angesehen wird, sollten in dem Gebiet weitere Hütten genehmigt werden, um diese als gewerbliche Ferienwohnungen zur Förderung des sanften Tourismus in Dießen zu nutzen (dieser Vorschlag wird von den Einwendern selbst als nicht sinnvoll angesehen)
  - **Ausweisung SO Wochenendhausgebiet** soll nicht in Grünfläche geändert werden; zum Schutz des derzeitigen Pflanzen-/Baumbestandes andere Möglichkeiten
  - Fläche zu klein für ein innerörtliches „Naturschutzgebiet“

#### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bzgl. des Bestandsschutzes wird auf die Ausführungen unter **Ziff. 1.1** 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 Trockenabort). 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 „Kleinods“ wurde u.a. im Rahmen der Ortseinsicht auf Fl. Nr. 1484 festgestellt, dass auf dem Grundstück 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 Wege- und Grüntrasse 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).

#### **1.4 Seiffert** Frederik, Schr. v. 14.05.2015, betr. Fl. Nr. 1482, Seestr. 10

- Einstufung des Wochenendhausgebiets als **Grünfläche mit Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild sowie für den Naturhaushalt** entspricht nicht den Tatsachen und widerspricht der Zielsetzung des Marktgemeinderates vom 04.08.2015, aufgrund **Bestandsschutz** der vorhandenen Gebäude; daher nicht zu erwarten, dass sich die Situation im Wochenendhausgebiet in den nächsten 50 bis 100 Jahren ändert
- BP-Festsetzungen sorgen bereits dafür, dass es zu keiner Verdichtung der Bebauung kommt
- Planungen der Gemeinde ungeeignet und unnötig, um die formulierten Ziele zu erreichen
- erhebliche Belastungen für die privaten Eigentümer; Frage der **Verhältnismäßigkeit** bei der Abwägung öffentlicher gegenüber privater Belange
- **landschaftsgestalterische und gärtnerische Pflege** der Grundstücke bisher von den Eigentümern geleistet
- großes Interesse aller Eigentümer an einem guten und vertrauensvollen Verhältnis zur Gemeinde, daher die Bitte, das SO Wochenendhausgebiet im Rahmen des BP zu erhalten und im FNP als solches auszuweisen.

#### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf dem Grundstück steht ein mit Bescheid des LRA vom 27.11.1957 genehmigtes Wochenendhaus (Erweiterung). Für dieses besteht nach Aufhebung des BP Bestandsschutz gem. § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Ziff. 1.1 wird verwiesen.

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. 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. Auch wenn dieses Planungsziel mittelfristig nicht erreicht werden kann, so wird es als langfristiges Ziel für die Gemeindeentwicklung angesehen.

Wie es mit der landschaftsgestalterischen und gärtnerischen Pflege auf den Grundstücken bestellt ist, zeigt sich insbesondere in den zwischenzeitlich vorgenommenen Rodungen z. B. auf Fl.Nr. 1541/2 und 1483 (Seestr. 8) Gem. Dießen und Grundstücksveränderungen durch Aufschüttungen o.ä. (z. B. Fl.Nr. 1475, Seestr. 20). Wie der Vergleich der Luftbilder 2012 und 2015 deutlich macht. Diese Maßnahmen tragen nicht gerade zu einem vertrauensvollen Verhältnis zwischen Grundstückseigentümern und Gemeinde bei.

#### **1.5 Seiffert Julian, Schr. v. 13.05.2015, betr. Fl. Nr. 1481 Gem. Dießen, Seestr. 12**

Gleichlautendes Schreiben wie Seiffert Frederik v. 14.05.2015.

#### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Da die Ausführungen denen unter Ziff. 1.4 entsprechend wird auf den dortigen Beschlussvorschlag verwiesen.

#### **1.6 Kampfmann Dr. Dieter, Schr. v. 04.05.2015, betr. Fl. Nr. 1480 Gem. Dießen, Seestr. 14**

- Grundstücke seit Jahrzehnten als Wochenendhausgebiet ausgewiesen
- Grundstücke **voll erschlossen** (Strom, Wasser, Kanal)
- vorhandene Wochenendhäuser **legal** mit Genehmigung errichtet

- Wochenendhausbesitzer sollen künftig keinen Rechtsanspruch mehr haben, ihre Häuser nach Zerstörung (z. B. durch Sturm, Feuer, Vandalismus etc.) wiederaufzubauen. Dies widerspricht dem juristisch verankerten Recht des Bürgers auf **Bestandsschutz** und Besitzstandswahrung; auch nicht durch Gemeinderatsbeschluss zu ignorieren oder auszuhebeln
- Aufforderung die Punkte zu überdenken und mit entsprechender Sorgfalt bei der Beschlussfassung zu bewerten

#### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das bestehende Wochenendhaus wurde mit Bescheid des LRA vom 16.06.1992 genehmigt. Wie bereits unter Ziff. 1.1 zum Bestandsschutz ausgeführt, ist sich die Gemeinde durchaus bewusst, dass die zulässigerweise errichteten Wochenendhäuser gem. § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (nach Aufhebung des BP) Bestandsschutz genießen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Die Tatsache, dass die Grundstücke voll erschlossen sind, bedeutet nicht gleichzeitig, dass sie dann auch bebaubar sein müssen.

Es ist allerdings augenscheinlich nicht so, dass alles, was sich an baulichen Anlagen auf den Grundstücken des Wochenendhausgebietes befindet, auch tatsächlich baurechtlich genehmigt ist (siehe z. B. Seestr. 6). Die Grundstücke sind schlecht einsehbar und meist dicht bewachsen, so dass die ein oder andere bauliche Anlage auch optisch nicht auffällt. Die Luftbilder bringen das ein oder andere zutage.

Im Übrigen wird auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziff. 1.1 bis 1.4 verwiesen.

#### **1.7 JAKOB** Brigitte, Schr. v. 24.04.2015, betr. Fl. Nr. 1477 Gem. Dießen, Seestr. 16

- Befürchtung, dass aufgrund **Grünflächenausweisung** im FNP und Aufhebung des BP das seit mehreren Generationen bestehende Wochenendhaus im Falle seiner Zerstörung voraussichtlich nicht mehr wieder aufgebaut werden darf.
- **Widerspruch** gegen den FNP aufgrund der möglichen negativen Konsequenzen wie Baurechtsentzug, Nutzungseinschränkungen, massiver Wertverlust vergleichbar mit Enteignung.
- **Besitzstandswahrung** wird durch FNP-Änderung und BP-Aufhebung ausgehebelt
- Bitte, FNP-Entwurf dringend anzupassen mit weiterhin SO Wochenendhausgebiet und somit Wiedererrichtungsmöglichkeit im Falle der Zerstörung des Wochenendhauses
- **Schadensersatzforderungen** bzw. Entschädigungsforderungen behält man sich vor

#### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Wie bereits im Rahmen der vorausgegangenen Einwendungen (Ziff. 1.1 – 1.6) angesprochen gilt der Bestandsschutz für alle zulässigerweise errichteten Gebäude, die durch Brand, Naturereignis etc. zerstört werden. Das Wochenendhaus („Sommerhaus“) Seestr. 16 wurde mit Bescheid des LRA vom 16.09.1976 genehmigt. Somit gilt hierfür nach Aufhebung des BP Bestandsschutz gem. § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (siehe Ausführungen unter Ziff. 1.1).

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.

**1.8 Marx Stefan, 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

Beschlussvorschlag:

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.



## 1.9 Kabza Dr. Herbert u. Dr. Helga, Schr. v. 13.05.2015, betr. Fl. Nr. 1514/2 Gem. Dießen (Nießbrauchberechtigte)

- Einstufung des Wochenendhausgebiets als „**Grünfläche mit Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild sowie Naturhaushalt**“ entspricht nicht den Tatsachen und widerspricht der Zielsetzung des Gemeinderats v. 04.08.2014: „Der FNP spiegelt nicht nur den tatsächlichen Ist-Zustand an Nutzungen und die daraus folgenden Emissionen wider, sondern er soll vor allem die gemeindlichen Zielvorstellung der ortsplanerischen Entwicklung der nächsten 15-20 Jahre aufzeigen.“  
**Tatsächliche Nutzung** Wochenendhausgebiet wird sich in diesem Zeitraum nicht ändern, zumal die vorhandenen Gebäude im Bestand geschützt sind; § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Änderung des Wochenendhausgebiets in den nächsten 50 bis 100 Jahren nicht zu erwarten.
- Ziele der Gemeinde werden bereits durch den derzeitigen BP gewährleistet; dessen Festsetzungen sorgen dafür, dass es zu keiner Verdichtung der Bebauung kommen kann; lediglich 2 von 10 ausgewiesenen Baufenstern sind bisher ungenutzt.  
Im besonders schützenswerten Bereich in Wassernähe ist bis auf eine Ausnahme keine Bebauung vorhanden und durch den BP ausgeschlossen.
- **Planungen** der Gemeinde daher **ungeeignet** bzw. **unnötig**, um die formulierten Ziele zu erreichen, jedoch erhebliche Belastungen für die Eigentümer; Frage der Verhältnismäßigkeit bei der Abwägung öffentlicher gegenüber privaten Interessen.
- **landschaftsgestalterische und gärtnerische Pflege** der Grundstücke wird von den Eigentümern geleistet, auch im Interesse der Gemeinde
- Interesse aller Eigentümer an einem **guten und vertrauensvollen Verhältnis** zur Gemeinde; Bitte, das SO Wochenendhausgebiet zu erhalten und als solches im FNP auszuweisen.

### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das gegenständliche Grundstück ist unbebaut. Der BP Dießen III b – Seeufer sieht für dieses Grundstück keinerlei Baurecht vor. Dem Bau- und Umweltausschuss lag am 25.08.2014 ein Antrag auf BP-Änderung hinsichtlich Aufnahme eines Baufensters für die Errichtung eines Wochenendhauses vor. Der Antrag wurde aufgrund der Planungsziele im Zusammenhang mit der Aufhebung des BP für den Bereich des Wochenendhausgebiets sowie der Grünflächenausweisung im FNP abgelehnt.

Das planerische Ziel der Gemeinde, in der Nähe des Seeufers keine weitere bauliche Nutzung zuzulassen und die vorhandene Durchgrünung aufrecht zu erhalten, wird so gewichtig eingestuft, dass es auch im Hinblick auf die Eigentümerbelange die Aufhebung des BP für sachgerecht und erforderlich gehalten wird. An dieser Beschlusslage wird daher weiterhin festgehalten. Auch wenn dieses Planungsziel mittelfristig nicht zu erreichen sein sollte, so wird es als langfristiges Ziel für die Gemeindeentwicklung angesehen.

Wie es mit der landschaftsgestalterischen und gärtnerischen Pflege auf den Grundstücken bestellt ist, zeigt sich insbesondere in den zwischenzeitlich vorgenommenen Rodungen z. B. auf Fl.Nr. 1541/2 und 1483 (Seestr. 8) Gem. Dießen und Grundstücksveränderungen durch Aufschüttungen o.ä. (z. B. Fl.Nr. 1475, Seestr. 20). Wie der Vergleich der Luftbilder 2012 und 2015 deutlich macht. Diese Maßnahmen tragen nicht gerade zu einem vertrauensvollen Verhältnis zwischen Grundstückseigentümern und Gemeinde bei.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter Ziff. 1.1 – 1.8 verwiesen.

## 2. Pohlkötter Frank, Schreiben v. 06.05.2015

Antrag, dieselben baulichen Nutzungen zuzulassen (Wohnnutzung, betriebsbezogenes Wohnen, Baumschulbetrieb, Erwerbsgärtnerei, Verkauf) wie bei der ebenfalls im Außenbereich entstandenen Gärtnerei Wörlein.

Grundstückssituation beider Betrieb vergleichbar; Anspruch auf **Gleichbehandlung**.

### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Entgegen der Auffassung des Einwenders ist die bauplanungsrechtliche Ausgangslage der beiden Betriebe nicht gleich. Dies bestätigt insbesondere auch die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde (Regierung v. Obb.) vom 12.05.2015, ergänzt durch Schreiben v. 14.07.2015 (siehe auch Ziff. B.6). Bzgl. der nördlichen SO-Fläche (am Baumschulweg) wird ausgeführt, dass der Abstand zum bestehenden westlichen Ortsrand von Dießen relativ gering ist (ca. 70 m). Der Umgriff orientiert sich an der bestehenden Nutzung. Im Süden dieser Fläche wird eine Verbindung zum Siedlungszusammenhang geschaffen. Ein Konflikt mit dem LEP-Ziel 3.3 (Vermeidung von Zersiedelung; sog. Anbindungsgebot) besteht nicht.

Für die weit von den Siedlungsgebieten abgesetzte südliche SO-Fläche (St.-Martin-in-Hädern) ergibt sich jedoch ein Konflikt mit dem LEP-Ziel 3.3. Die geplante Fläche liegt isoliert im Außenbereich, in deutlicher Entfernung zum bestehenden Siedlungsrand. Die bestehenden Gebäude belegen einen untergeordneten Teil der Fläche. Durch die Darstellung würde ein Ansatzpunkt für weitere Siedlungstätigkeit im Außenbereich geschaffen und einer Zersiedelung der Landschaft Vor-schub geleistet. Die Planung entspricht damit nicht den Erfordernissen der Raumordnung. Eine neue Siedlungsfläche im Sinne LEP 3.3 (Z) liegt nach Auffassung der Höheren Landesplanungs-behörde dann nicht vor, wenn ein genehmigter Bestand untergeordnet erweitert wird und die Art der genehmigten Nutzung gewahrt bleibt. Die Bestandsorientierung kann durch einen eng gefassten Umgriff des SO, der sich auf den bebauten Bereich beschränkt und möglicherweise von Grün-fläche umgeben ist, sowie eine geeignete Zweckbestimmung des SO dokumentiert werden.

Am 23.06.2014 hat der Bau- und Umweltausschuss bereits die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Grundstücke Fl.Nrn. 508 u. 508/4 Gem. Dießen, St.-Martin-in-Hädern, beschlossen und eine Veränderungssperre erlassen. Der BP-Vorentwurf wurde in der Bau- und Umweltausschuss-sitzung am 19.10.2015 vorgestellt und als Grundlage für die Einleitung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Im BP-Entwurf wird die SO-Fläche eng um den genehmigten vorhandenen Gebäudebestand herumgezogen. Maßgebliches Planungsziel ist der Schutz von Natur und Landschaft in diesem topografisch exponierten und landschaftlich sen-siblen Außenbereich unter Berücksichtigung der vorhandenen und genehmigten Nut-zung/Bebauung. In gleicher Weise ist nun auch der FNP-Entwurf anzupassen. Die anschließenden Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen, eingerahmt durch Gehölz- bzw. Waldflächen. Dies entspricht dann den Vorgaben der Höheren Landesplanungsbehörde. Die FNP-Begründung ist auch hinsichtlich dieser SO-Flächen entsprechend zu ergänzen, um die Zielset-zung zu erläutern.

Aufgrund dieser Änderung des FNP-Entwurfs ist ein erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Hinsichtlich der Tatsache, dass die SO-Flächen bestandsorientiert ausgewiesen werden, wird der Einwender durchaus gleichbehandelt. Eine weitergehende Ausweisung wird aus den v. g. Gründen abgelehnt.

### **3. RAe Messerschmidt, Dr. Niedermeier u. Partner i. Vertr. v. Pohlkötter Fabian, Schrei-ben v. 15.05.2015**

#### **Fl. Nr. 637 Gem. Dießen (an der Vogelherdstr.)**

Landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb; intensiv bewirtschaftete Weidefläche.

Einwendungen gegen Darstellung des Bodendenkmals auf dem Grundstück; erhebliche Er-schwernisse für die Nutzung, auch im Falle des Verkaufs. Einwender ist sich sicher, dass die histor. Römerstraße deutlich weiter im Westen verläuft.

Bereitschaft im Rahmen einer Probeschürfe den Nachweis zu erbringen, dass die Annahme des Verlaufs der Römerstraße falsch ist.

Grundstück soll in die „mittelfristigen Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ aufge-nommen werden. Verweis auf bestehende Bebauung östl. der Vogelherdstraße sowie an der

Hermann-Gmeiner-Str. mit „erheblichem städtebaulichen Gewicht“. Gemeinde habe außerdem für Fl.Nr. 635 Gem. Dießen zivilrechtlich Baurecht für ein MFH zugesichert.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Schreiben vom 15.05.2015 wurde per Mail am 18.05.2015 zur Stellungnahme an das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege (BLfD), Abt. Bodendenkmalpflege, geschickt. Am 28.05.2015 teilte die Bodendenkmalpflege mit, dass nach dem aktuellen Forschungsstand zum Denkmalbestand in der Gemarkung Dießen das Bodendenkmal D-1-8032-0099 „Teilstück einer Straße der römischen Kaiserzeit“ gemäß der im BayernAtlas gekennzeichneten Kartierung verläuft.

Bei der Revision der Denkmäler in den letzten Jahren wurden die Informationen zu diesem Denkmal verglichen und überprüft.

Der vorgeschlagene Sondageschnitt ist lt. BLfD weder für den Erhalt und die Feststellung des Bodendenkmals notwendig noch für die gegenwärtige Nutzung der Fläche („intensiv bewirtschaftete Weidefläche“) erforderlich. Das Anlegen von Sondageschnitten darf nicht in Eigenregie erfolgen und muss von einer für archäologische Grabungen qualifizierten Fachfirma mit Abstimmung des BLfD durchgeführt werden. Das Denkmal soll wie gehabt im FNP kenntlich gemacht werden.

Die Daten des BLfD bzgl. Baudenkmäler oder Bodendenkmäler werden im FNP nur nachrichtlich von der Gemeinde übernommen. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die Daten und auch keine Befugnisse, diese Eintragungen zu ändern. Dem Einwander wurde die Stellungnahme des BLfD umgehend per Mail weitergeleitet und gebeten, sich ggf. direkt mit der Behörde in Verbindung zu setzen.

Hinsichtlich der gewünschten Baulandausweisung ist anzumerken, dass das Grundstück nicht am Bebauungszusammenhang des Hauptortes Dießen teilnimmt. Sowohl die nördlich angrenzenden Grundstücke (einschl. Tankstelle/Kfz-Werkstatt) als auch die südliche, landwirtschaftliche Hofstelle liegen im Außenbereich, ebenso die Bebauung an der Hermann-Gmeiner-Straße. Selbst wenn man im Bereich des SOS-Kinderdorfs von einer Bebauung von einigem Gewicht (vergleichbar einem Weiler) ausgehen würde, so ist das antragsgegenständliche Grundstück so weit davon entfernt, dass es nicht von dieser Bebauung geprägt wird. Darüber hinaus handelt es sich beim SOS-Kinderdorf um ein Sondergebiet.

Die angesprochene zivilrechtliche Vereinbarung bzgl. eines (wie auch immer gearteten) Baurechts auf Fl.Nr. 635 wäre zum einen inzwischen längst verjährt zum anderen ist sie nichtig. Auf weitere Details wird in diesem Zusammenhang, da es sich um nichtöffentliche vertragliche Angelegenheiten handelt, nicht eingegangen.

Die Änderung der Darstellung des FNP-Entwurfs in diesem Bereich von bisher Fläche für die Landwirtschaft in Bauland (W, MI od. MD, GE) wird abgelehnt, da eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht den Zielvorstellungen der Marktgemeinde entspricht. Mit der zitierten „nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ ist vielmehr die bestandsorientierte Entwicklung (insbesondere Nachverdichtung im Innenbereich und Anpassung der Ortsrandbebauung aufgrund der seit in Kraft treten des alten FNP, 1983, entstandenen Bebauung) gemeint, zu der die hier gegenständliche Fläche nicht dazu zählt.

Darüber hinaus verläuft entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 637 Gem. Dießen der sog. Flechtgraben bzw. Nonnengraben, ein Gewässer 3. Ordnung. Das bachbegleitende Gehölz ist lt. Biotopkartierung des LfU als Biotop Nr. 220.12 kartiert. Es gehört zum Biotop Nr. 220 „gewässerbegleitende Gehölze am Ziegelstadelgraben u.a. Bächen“.

**4. RAe Messerschmidt, Dr. Niedermeier u. Partner i. Vertr. v. Wernseher Anton jun., Schreiben v. 15.05.2015**

**Fl. Nrn. 17, 18, 496/2 (Burgwaldstr. 11), 494, 495, 500/6, 501, 508, 512, 514 Gem. St. Georgen**

Vollumfänglicher Verweis auf den Einwendungsschriftsatz vom 14.05.2013.

Verweis auf VG-Urteil v. 23.10.2014, worin für **FI.Nr. 512 Gem. St. Georgen** die durch BP erfolgte Festsetzung einer Grünfläche als nicht städtebaulich erforderlich und unzulässige Negativplanung sowie abwägungsfehlerhaft bewertet wurde.

Inzwischen auch baurechtl. Genehmigung einer landwirtschaftl. Maschinenhalle vom 03.02.2015 (Az. B 1464-2012-0) auf FI.Nr. 512 Gem. St. Georgen. Beides im FNP-Entwurf nicht berücksichtigt.

Einwendungen gegen die Darstellung von Teilen von **FI.Nr. 18 Gem. St. Georgen** als Grünfläche mit Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt. Aufgrund der kleinräumig vorhandenen Gegebenheiten und der bauplanungsrechtl. Qualifikation weder erforderlich noch städtebaulich oder landschaftsplanerisch gerechtfertigt.

Einwendungen betreffen **FI.Nr. 383/1 Gem. St. Georgen**, im Nachlass von H. Anton Wernseher sen., werden vollumfassend aufrechterhalten.

- Anregungen:
1. Zur Sicherstellung des Fortbestands wie auch der Entwicklungsmöglichkeiten des Haupterwerbbetriebes **FI. Nr. 496/2 Gem. St. Georgen** sowie die östlich angrenzenden Flächen als Dorfgebiet (MD) darstellen.
  2. FI.Nrn. **508, 509** (Pachtfläche seit 50 Jahren), **512, 514 Gem. St. Georgen** wieder uneingeschränkt als landwirtschaftl. Nutzflächen darstellen.
  3. **FI.Nr. 18 Gem. St. Georgen** vollständig als Mischgebiet (MI) darstellen.

#### **4.1 FI. Nr. 496/2 Gem. St. Georgen (Hofstelle) Ausweisung als Dorfgebiet (bisher Grünfläche)**

##### Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat hat sich bereits in seiner Sitzung am 04.08.2014 mit dieser Anregung befasst. Das Grundstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Es handelt sich um die Hofstelle eines privilegierten landwirtschaftlichen Betriebes. Die Ausweisung als Dorfgebiet wurde aus städtebaulicher Sicht abgelehnt, insbesondere auch unter dem Aspekt den landwirtschaftlichen Betrieb vor dem weiteren Heranrücken von Wohnbebauung zu schützen. Daher wurde die Fläche von bisher Grünfläche in Fläche für die Landwirtschaft geändert, ebenso wie die angrenzenden Bewirtschaftungsflächen FI.Nrn. 494, 495 u. 500/6 Gem. St. Georgen. An dieser Beschlussfassung wird weiterhin festgehalten.

#### **4.2 FI.Nrn. 508, 509, 512 u. 514 Gem. St. Georgen Ausweisung als Fläche für Landwirtschaft (bisher Grünfläche)**

##### Beschlussvorschlag:

Die FI. Nrn. 508, 509, 512 u. 514 Gem. St. Georgen liegen im Geltungsbereich des seit Jan. 2000 rechtsverbindl. BP Dießen II i – „Metznerwiese“ und sind in diesem als private Grünfläche sowie teilweise als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Da die gerichtliche Entscheidung erst nach dem letzten Abwägungsbeschluss (GR 04.08.2014) gefasst wurde (am 23.10.2014), konnte dies im bisherigen FNP-Entwurf i. d. F. v. 04.08.2014, ebenso wie die inzwischen erteilte Baugenehmigung vom 03.02.2015, noch nicht berücksichtigt werden. Diese 4 Grundstücke sollten aufgrund des Gerichtsurteils nun in Fläche für die Landwirtschaft umgeändert werden. Diese Änderung erfordert ein erneutes Beteiligungsverfahren.

#### **4.3 FI.Nrn. 18 Gem. St. Georgen vollständig als Mischgebiet ausweisen**

##### Beschlussvorschlag:

Bei FI.Nr. 18 Gem. St. Georgen ist der östliche unbebaute Teilbereich, der zum Bach hin abfällt, als Grünfläche mit Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt ausgewiesen. Dies sollte aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht sowie entsprechend dem seit 1998 rechtsverbindl. BP Dießen II k – Am Kirchsteig auch (wie bereits am 04.08.2014 beschlossen) weiterhin beibehalten werden. Vielmehr sollte der südwestliche, unbebaute Teilbe-

reich von Fl.Nr. 18 ebenfalls als Grünfläche mit Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ausgewiesen werden, entsprechend den BP-Festsetzungen.  
Diese Änderung erfordert ebenfalls ein erneutes Beteiligungsverfahren.

#### **4.4 Fl.Nr. 383/1 Gem. St. Georgen**

##### Beschlussvorschlag:

Da keine neue Erkenntnisse vorgetragen werden, wird auf die Ausführungen sowie die Beschlussfassung vom 04.08.2015 verwiesen.

### **III. Dettenschwang**

Keine weiteren Einwendungen.

### **IV. Dettenhofen**

Keine weiteren Einwendungen

### **V. Obermühlhausen**

Keine weiteren Einwendungen.

## **B. Stellungnahmen der Behörden**

22 Behörden und Fachstellen wurden mit Schreiben vom 31.03.2015 erneut am Verfahren beteiligt. Von diesen haben sich 8 Behörden nicht gemeldet, so dass davon ausgegangen werden darf, dass die von diesen Stellen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt werden. 6 Behörden und Fachstellen haben mitgeteilt, dass sie keine Einwände gegen den vorliegenden FNP-Entwurf haben.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen vorgetragen bzw. mitgeteilt, dass sie sich nicht äußern oder keine Einwände gegen den FNP-Entwurf haben (die Stellungnahmen werden nur stichwortartig bzw. zusammengefasst wiedergegeben):

#### **1. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben v. 13.05.2015**

Die Stellungnahme vom 30.04.2013 wird aufrechterhalten und ist als nochmals angeführt zu betrachten.

Abwägung vom 04.08.2014 bzgl. Flächenumwandlungen in Dettenschwang sowie Umwandlung von GE-Fläche in Parkplatzfläche nicht nachvollziehbar.

Sicherzustellen, dass im Rahmen der vorgesehenen Anpassungen und Erweiterungen von Wohnbau- bzw. Dorfgebietsfläche im räumlichen Umgriff bestehende, bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden („heranrückende Bebauung“).

##### Beschlussvorschlag:

Vermutlich handelt es sich bei der von GE in Parkplatzfläche umgewandelten Fläche um die ehemaligen Bahnflächen nördlich der Markthalle. Dieser Bereich war im alten FNP von 1983 als

GE-Fläche ausgewiesen. Diese Flächen sind jedoch aufgrund ihres Zuschnitts und aufgrund der direkt westlich angrenzenden Wohnbebauung nicht als Gewerbeflächen geeignet. Im Zuge des Ausbaus des P+R-Platzes sowie im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms wurden in diesem Bereich Entlastungsparkplätze für die Seeanlagen sowie Wohnmobilstellplätze geschaffen. Dies wurde bei der Beschlussvorlage für den Gemeinderat am 04.08.2014, worin fälschlicherweise eine Umwandlung von GE- in Parkplatzflächen verneint wurde, übersehen. Bezüglich der Flächenumwandlungen im Ortsteil Dettenschwang ist ebenfalls richtig zu stellen, dass (gegenüber dem FNP 1983) tatsächlich Änderungen von bisher MD in W vorgenommen wurden. Problematisch ist gerade bei der Ausweisung von MD-Flächen, dass diese nur dort vorgenommen werden dürfen, wo sich noch aktive landwirtschaftliche Betriebe befinden, die auch nachhaltig betrieben werden. Da einige Betriebe ausgesiedelt oder teilweise nicht mehr aktiv sind und auch eher nicht davon auszugehen ist, dass sich wieder landwirtschaftliche Betriebe innerorts ansiedeln werden, wurde die Gebietsausweisung entsprechend angepasst. Die Forderung der Handwerkskammer, sicherzustellen, dass im Rahmen der vorgesehenen Anpassungen und Erweiterungen von Wohnbau- bzw. Dorfgebietsfläche im räumlichen Umgriff bestehende, bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden, ist verständlich und nachvollziehbar, kann auf der Ebene des Flächennutzungsplan jedoch nicht erfüllt werden. Hierbei handelt es sich um Konflikte, die ggf. im Einzelgenehmigungsverfahren oder auf der Ebene eines BP gelöst werden müssen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen vom 04.08.2014 verwiesen.

Eine Änderung des FNP-Entwurfs ist durch die Stellungnahme der Handwerkskammer nicht veranlasst.

## **2. IHK für München u. Oberbayern, Schreiben v. 12.05.2015**

Nach wie vor Einverständnis. Zustimmung auch zur verhältnismäßig geringen Reserve an gewerblichen Bauflächen, nachdem gemäß Planunterlagen nach jetzigen Prognosen kein darüber hinausgehender Bedarf an Gewerbeflächen erkennbar. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der Markt Dießen im konkreten Bedarfsfall weitere Gewerbeflächen zulassen würde.

Keine weiteren Anregungen oder Bedenken.

### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Weiteres ist nicht veranlasst.

## **3. LRA Landsberg/Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben v. 08.04.2015**

Erneute Einwendungen bzgl. **Neuausweisung Wohnbaufläche zwischen Prälatenstr. und Baderfeld** - Konflikt mit bestehendem Zimmereibetrieb unverändert, da keine Maßnahmen zur Überwindung der Konfliktsituation.

Vorschlag zur Überwindung: Kennzeichnung der Wohnbaufläche in einem Abstand von ca. 40 m zur Zimmereiwesffassade mit dem Planzeichen 15.6 (Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlich Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG). Ergänzung der FNP-Begründung, dass bei Aufstellung eines BP ein Lärmschutzgutachten erforderlich ist, falls die Zimmerei an diesem Standort noch in Betrieb ist.

Die übrigen Einwendungen und Anregungen der Stellungnahme v. 10.04.2013 wurden vollständig berücksichtigt, so dass keine weiteren Einwendungen/Anregungen vorgebracht werden.

Keine Einwendungen/Anregungen zu den geänderten/ergänzten Teilen des FNP i. d. F. v. 04.08.2014.

#### Beschlussvorschlag:

Mit Beschluss vom 04.08.2014 wurde der ursprüngliche Lösungsvorschlag der Unteren Immissionsschutzbehörde, einen 40 m breiten Pufferstreifen in Form von entweder MI oder Freifläche vorzusehen, abgelehnt. Eine Änderung des damaligen FNP-Entwurfs wurde daher nicht vorgenommen. Da die bestehende Zimmerei bereits in sehr beengten Verhältnissen untergebracht ist und nicht absehbar ist, bis wann für die Ausweisung des Wohnbaulands eine Planung durchgeführt wird, wollte die Gemeinde letztlich abwarten, wie sich die Situation bis zur Aufstellung eines Bebauungsplans entwickelt.

Diese Vorgehensweise ist für die Untere Immissionsschutzbehörde nicht akzeptabel, da keine Maßnahmen zur Überwindung der zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ausgeschlossenen Konfliktsituation ersichtlich sind. Der nun vorgetragene neue Lösungsvorschlag kommt den Überlegungen der Gemeinde entgegen. Die vorgeschlagene Kennzeichnung der Wohnbaufläche sowie die Ergänzung der FNP-Begründung sollte daher übernommen werden.

Diese Änderung des FNP-Entwurfs erfordert ein erneutes Beteiligungsverfahren.

#### **4. LRA Landsberg/Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde, Mail v. 20.04.2015**

Angabe von weiteren Altlastenverdachtsflächen, die in den FNP-Entwurf (nachrichtlich) zu übernehmen sind; auf Fl. Nr. 398 Gem. Dießen (Moosstr. 24) sowie Fl.Nrn. 353, 353/1, 353/2 u. 353/3 (Alex.-Koester-Weg 5 u. 7) Gem. Dießen sowie auf Fl. Nr. 547 Gem. Dießen (Weilheimer Str. 11).

#### Beschlussvorschlag:

Die weiteren Altlastenverdachtsflächen werden entsprechend in den FNP-Entwurf übernommen. Hierbei handelt es sich (wie schon bei den bisherigen Flächen) um eine nachrichtliche Darstellung.

#### **5. Regierung v. Obb./Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben v. 12.05.2015 u. 14.07.2015**

##### **5.1 Streichung bzw. Reduzierung einiger Ortsrandeingrünungen**

Umwandlungen von Grünfläche bzw. landwirtschaftl. Fläche in Wohnbaufläche orientieren sich weitgehend am Bestand; zudem relativ geringe Größe (0,2 bis 0,4 ha); Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegenstehend

#### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Weiteres ist nicht veranlasst.

##### **5.2 Neuausweisung von Sondergebiete (SO) Erwerbsgärtnerei**

ca. 3,4 ha große Fläche im Süden und ca. 5,1 ha große Fläche im Nordwesten von Dießen. Flächen aktuell als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche dargestellt.

Da keine näheren Angaben zum geplanten Nutzungskonzept, wird von Schaffung neuer Siedlungsflächen ausgegangen. Gem. LEP 3.3 (Z) sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Abstand der nördl. SO-Fläche zum bestehenden Ortsrand relativ gering (ca. 70 m); im Süden wird im Rahmen FNP-Neuaufstellung Verbindung zum Siedlungszusammenhang geschaffen. Kein Zielkonflikt mit LEP 3.3 (z). Um ausführliche Erläuterung der Planungsabsichten gebeten, auch um Konflikt mit Einzelhandelszielen gem. LEP 5.3 ausschließen zu können.

Für weit von den Siedlungsgebieten abgesetzte südliche SO-Fläche Konflikt mit dem LEP 3.3 (Z). Fläche isoliert im Außenbereich, in deutlicher Entfernung zum bestehenden Siedlungsrand. Bestehende Gebäude belegen einen untergeordneten Teil der Fläche. Mit die-

ser Darstellung würde Ansatzpunkt für weitere Siedlungstätigkeit im Außenbereich geschaffen und einer Zersiedelung der Landschaft Vorschub geleistet. Planung entspricht damit nicht den Erfordernissen der Raumordnung.

Mit E-Mail vom 13.05.2015 hat die Bauverwaltung der Höheren Landesplanungsbehörde die Hintergründe für diese beiden SO-Ausweisungen erläutert. Am 09.07.2015 fand eine gemeinsame Ortseinsicht statt. Mit Schreiben vom 14.07.2015 hat die Höhere Landesplanungsbehörde ihre Stellungnahme ergänzt. Demnach wird weiterhin bestätigt, dass die SO-Ausweisung auf der nördlichen Fläche insgesamt nicht im Konflikt mit landesplanerischen Zielen steht. Bei der südlichen Fläche (St.-Martin-in-Hädern) bestätigte die Ortseinsicht die bisherige Stellungnahme. Da die Darstellung deutlich über den Bestand hinausgeht, ergibt sich ein Konflikt mit dem LEP-Ziel 3.3. In der isolierten Außenbereichslage darf keine neue Siedlungsfläche ausgewiesen werden, da damit ein Ansatzpunkt für weitere Siedlungstätigkeit im Außenbereich geschaffen und einer Zersiedelung der Landschaft Vorschub geleistet würde. Eine neue Siedlungsfläche im Sinn des LEP-Ziels 3.3 liegt nach Auffassung der Höheren Landesplanungsbehörde nicht vor, wenn ein genehmigter Bestand untergeordnet erweitert wird und die Art der genehmigten Nutzung gewahrt bleibt. Die Bestandsorientierung kann durch einen eng gefassten Umgriff des SO, der sich auf den bebauten Bereich beschränkt und möglicherweise von Grünfläche umgeben ist, sowie eine geeignete Zweckbestimmung des DO dokumentiert werden.

#### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele dürfen durch die Gemeinde auch nicht abgewogen werden. Wie bereits unter Ziff. II.2 dargelegt, wird die SO-Ausweisung entsprechend dem bereits laufenden BP-Verfahren auf den bebauten Bereich reduziert, die angrenzenden Flächen werden als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, umrahmt von Gehölz- bzw. Waldflächen.

Dies entspricht dann den Vorgaben der Höheren Landesplanungsbehörde. Die FNP-Begründung wird hinsichtlich dieser SO-Flächen entsprechend ergänzt, um die Zielsetzung zu erläutern.

Aufgrund dieser Änderung des FNP-Entwurfs ist ein erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen.

### **6. Regierung v. Obb./Bergamt, Schreiben v. 12.05.2015**

Verweis auf Schreiben vom 28.05.2013 und 29.08.2014. Keine Einwände gegen den FNP-Entwurf.

Hinweis: Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme „Dießen 2“ bereits erloschen (S. 19, FNP-Begründung). Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen „Kinsau“ besteht noch.

Im Gemeindegebiet befinden sich Altbohrungen. Um Beteiligung des Bergamtes bei künftigen Planverfahren wird gebeten.

#### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine sog. Altbohrung von 1969 befindet sich östlich bzw. südöstlich von Pitzeshofen. Ein entsprechender Hinweis wird in die FNP-Begründung mit aufgenommen. Das Bergamt wird künftig bei weiteren Bauleitplanverfahren beteiligt.

### **7. Regionaler Planungsverband München, Mail v. 15.05.2015**

Keine regionalplanerischen Bedenken, sofern die Neuausweisung Sondergebiete Erwerbsgärtnerei lediglich den Bestand umfasst.



#### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Da sich die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde mit dem gleichen Thema befasst, wird auf die dortigen Ausführungen unter Ziff. 6.2 verwiesen. Der FNP-Entwurf wird bei der südlichen SO-Fläche entsprechend reduziert und angepasst.

### **8. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben v. 15.05.2015**

#### **8.1 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen**

Untersuchungen zu Hochwasserereignissen um den Windachspeicher führen zu einer Höchststaulinie. Diese soll nachrichtlich in den FNP-Entwurf aufgenommen werden.

#### **8.2 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit**

Keine.

#### **8.3 weitere Empfehlungen**

Angabe von Fl.Nrn. und Gemarkung im Umweltbericht würde Prüfung bzgl. Einzelflächen stark beschleunigen. In FNP-Begründung fehlt Bezug auf die im Umweltbericht festgelegten Einzelflächenbezeichnungen (vgl. S. 58 ff). Keine exakte Verortung möglich. Im FNP die von den Änderung betroffenen Flächen nicht kenntlich gemacht. Um künftige Beachtung wird gebeten.

#### **8.4 Zusammenfassung**

Unter Beachtung der v. g. Hinweise keine Bedenken gegen die vorliegende FNP-Änderung.  
Bitte um Übermittlung einer Ausfertigung des rechtskräftigen BP (?) nach Abschluss des Verfahrens.

#### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Höchststaulinie für den Windachspeicher wird in den FNP-Entwurf als Hinweis übernommen. Die weiteren Empfehlungen werden künftig berücksichtigt.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt sämtliche Stellungnahmen und Ausführungen hierzu zur Kenntnis und beschließt im Sinne der vorliegenden Beschlussvorlage. Die FNP-Unterlagen sind entsprechend anzupassen.

Die Unterlagen sind erneut öffentlich auszulegen. Das Auslegungsverfahren wird beschränkt auf die geänderten/ergänzten Teile sowie auf die Dauer von zwei Wochen.

**Abstimmung: Ja 22 Nein 3**

### **3. Bericht Asyl**

Marktgemeinderat Schöpflin berichtet über die Ankunft der ersten unbegleiteten minderjährigen Flüchtlinge, die im Gasthof „Drei Rosen“ einquartiert wurden. Er schildert das übliche Vorgehen der Behörden bei den Jugendlichen, die in der Regel zunächst für etwa drei Monate in Einrichtungen in München betreut werden, bevor sie auf die Landkreise verteilt werden. Von den 18

zugewiesenen Jugendlichen sind nur noch 15 in Dießen, drei haben sich für eine Rückkehr in die Münchner Unterkunft entschieden. Die zwischen 15 und 17 Jahre alten jungen Männer kommen aus Afghanistan (6), Eritrea (6), Irak (4) und Somalia (1).

Die anstehenden Probleme mit Deutschkursen und Schulbesuch werden angesprochen, ebenso die vielfältig angebotene Hilfe und Unterstützung durch sog. Integrationslotsen.

Die Fragen von Marktgemeinderat Hofmann bezüglich der entstehenden Kosten und dem Kostenträger werden von Herrn Schöpflin dahingehend beantwortet, dass sich die Kosten am Tagessatz von 130 €/Jugendlichem wie im Kinderdorf orientieren und dass diese Kosten vom Freistaat Bayern getragen werden. Der Landkreis wird sich bei den Kosten für die Vormünder beteiligen müssen.

Weitere Fragen beziehen sich auf eine mögliche Zusammenarbeit mit dem Jugendtreff und auf die anstehenden Probleme mit den sog. Übergangsklassen, sowohl in der COV wie in der Berufsschule.

Abschließend erinnert Bgm. Kirsch an eine Anfrage beim Informationsabend. Inzwischen ist geklärt, dass gespendete Kleidung und andere Gegenstände beim Kloster St. Alban abgegeben werden können.

Im Hinblick auf die geplante Belegung des Weggenossenheims in Riederau mit Asylbewerbern wird zu gegebener Zeit eine weitere Informationsveranstaltung angekündigt.

## **4. Bekanntgaben und Anfragen**

---

### **4.1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung**

---

Vergabe Strandbad St. Alban zum 01.01.2016 an Herrn Frank Seiffert, bisher Pächter des Strandbads Riederau.

### **4.2. Hackl, Abfallbehälter für die Mühlstraße**

---

Marktgemeinderat Hackl erinnert an eine frühere Bitte, dass in der Mühlstraße wenigstens drei Abfallbehälter aufgestellt werden.

Bgm. Kirsch bestätigt diesen Wunsch, dessen Realisierung ebenso geplant ist wie das Aufstellen von Sitzbänken.

Ende der Sitzung: 22:42 Uhr

Herbert Kirsch  
Erster Bürgermeister

Erich Neugebauer  
Schriftführung