



# Niederschrift

über die

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: 21. März 2023  
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 20:26 Uhr  
Ort: im Vereinsheim Humbach  
Schriftführer/in: Birgitta Gruber

---

### Teilnehmer:

Erster Bürgermeister	Hauser Josef	
Zweiter Bürgermeister	Huber Anton	
Dritter Bürgermeister	Kranz Thomas	
Gemeinderat	Fuchs Bernhard	
Gemeinderat	Gröbmaier Ludwig	
Gemeinderat	Häsch Michael	
Gemeinderat	Huber Xaver	
Gemeinderat	Kanzler Hubert	
Gemeinderätin	Spindler Maria	(Vertretung für Hubert Prömmer)

### Entschuldigt:

Gemeinderat Prömmer Hubert

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
1.	Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 28.02.2023
2.	Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
3.	Bericht aus der Verwaltung
4.	Bauanträge
4.1	Abbruch/Neubau eines Doppelhauses, Einfamilienhaus mit drei Carports, Fl.Nr. 74/1 Gemarkung Linden, Kindergartenweg 15, Linden, MVS Ziegelbau GmbH vertr. d. Zettl Felix
4.2	Neubau einer Doppelhaushälfte auf Fl.Nr. 902/2 Gemarkung Ascholding, Klessing-

straße, Ascholding, Schönberger Solveig und Kunc Jakob

- 4.3** Abriss und Neubau des Zwischenbaus sowie Nutzungsänderung durch Einbau von Wohnungen im EG, OG und DG mit Aufstockung im Zuge der Dacherneuerung; hier: T1 - Neubau einer überdachten Hochterrasse, sowie Einbau eines Quergiebels mit Balkon auf Fl.Nr. 79/2 Gemarkung Linden, Kindergartenweg 8, Linden, Gemeinde Dietramszell vertr. d. Erster Bürgermeister Josef Hauser
- 4.4** Wohnungs- und Werkstatteerweiterung - Antrag auf Vorbescheid, Fl.Nr. 161 Gemarkung Dietramszell, Tölzer Straße 17a, Iglhaut Constanze und Florian
- 4.5** Errichtung eines Pferdestalls und einer Sattelkammer auf Fl.Nr. 1028 Gemarkung Linden, Lindener Feld, Linden, Pallauf Thomas
- 4.6** Neubau einer Doppelgarage - isolierte Befreiung, Fl.Nr. 77/19 Gemarkung Linden, Bayernrainer Weg 16, Linden, Marek Andre
- 4.7** Errichtung eines Sichtschutzes - isolierte Abweichung, Fl.Nr. 1609, 1608/1 Gemarkung Hechenberg, Dorfstraße 39, Beham Lena
- 5.** Bauleitplanung
  - 5.1** Stadt Geretsried: Bebauungsplan Nr. 155 "Gemeinbedarfsfläche SüdWest", 1. Änderung - Beteiligung ge. § 4 Abs. 1 BauGB
  - 5.2** Stadt Geretsried: Bebauungsplan Nr. 83 "Wohngebiet zwischen Bruckner- und Brahmsweg", 3. Änderung - Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
  - 5.3** Stadt Geretsried: Bebauungsplan Nr. 148 "Gewerbegebiet Süd zwischen Wallensteinstraße und Sudetenstraße", 1. Änderung - Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- 6.** Sonstiges

<b>TOP</b>	<b>Öffentliche Sitzung</b>
------------	----------------------------

Der Vorsitzende eröffnete um 19:30 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

<b>1.</b>	Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 28.02.2023
-----------	---

#### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss stimmt der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 28.02.23 zu.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**

<b>2.</b>	Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
-----------	---

#### **Sachverhalt:**

Die in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse sind der Öffentlichkeit bekanntzugeben, sobald die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). Diese sind aus der nichtöffentlichen Bauausschusssitzung am 28.02.23:

#### **Nichtöffentliche Sitzung, TOP 2.**

**Auftragsvergabe; Neubau Feuerwehrgerätehaus Ascholding; Abgas Absauganlage und Blitzschutz**

#### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss beschließt den Auftrag, über die Errichtung einer Abgasabsaugungsanlage, für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Ascholding, zum Bruttoangebotspreis von 17.503,88 €, an die Firma ecovent GmbH & Co. KG aus Lübbecke, zu vergeben.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**

#### **Beschluss 2:**

Der Bauausschuss beschließt den Auftrag, über die Errichtung der Blitzschutzanlage, für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Ascholding, zum Bruttoangebotspreis von 4.474,52 €, an die Firma Kopp Blitzschutzsystembau GBR aus Schwabach, zu vergeben.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 1 (angenommen)**

### **Nichtöffentliche Sitzung, TOP 3.**

#### **Generalsanierung der Grund- und Mittelschule Dietramszell, Auftragsvergaben**

##### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss beschließt, die Sockelleisten in den Klassenzimmern im C-Bau zum Bruttoangebotspreis von 2.233,63 € von der Firma Gollwitzer aus Bernried erneuern zu lassen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**

##### **Beschluss 2:**

Der Bauausschuss beschließt, das Geländer im Treppenhaus C-Bau zum Bruttoangebotspreis von 3.689,00 € von der Firma Heilinglechner aus Dietramszell reparieren zu lassen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**

### **Nichtöffentliche Sitzung, TOP 4.**

#### **Neubau Gemeinschaftshaus der Schützen Linden, Auftragsvergabe Innen- und Aussenputzarbeiten**

##### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt den Auftrag für die Verputzarbeiten am Neubau des Gemeinschaftshauses der Schützen Linden zum Angebotspreis von 9.450,98 € an die Firma Gebhardt Bau aus Dietramszell zu vergeben.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**

<b>3.</b>	Bericht aus der Verwaltung
-----------	----------------------------

##### **Sachverhalt:**

Folgende Anträge wurden im Genehmigungsverfahren behandelt:

#### **Neubau einer Garage auf Fl.-Nr. 175/11 Gemarkung Ascholding, Bebauungsplan-gebiet Ascholding Nr. 10 „Gewerbegebiet“, Danninger Johannes**

Der Antrag ist am 16.02.2023 bei der Gemeinde Dietramszell eingegangen. Die Genehmigungsverfahren wurde am 09.03.2023 erteilt und die Unterlagen zur Bauüberwachung an die Untere Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet.

## Neubau einer Garage auf Fl.-Nr. 175/15 Gemarkung Ascholding, Bebauungsplan- gebiet Ascholding Nr. 10 „Gewerbegebiet“, Danninger Christian

Der Antrag ist am 16.02.2023 bei der Gemeinde Dietramszell eingegangen. Die Genehmigungsfreistellung wurde am 09.03.2023 erteilt und die Unterlagen zur Bauüberwachung an die Untere Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet.

4.	Bauanträge
----	------------

4.1	Abbruch/Neubau eines Doppelhauses, Einfamilienhaus mit drei Carports, Fl.Nr. 74/1 Gemarkung Linden, Kindergartenweg 15, Linden, MVS Ziegelbau GmbH vertr. d. Zettl Felix
-----	--

### Vorgeschichte:

Der Bauherr stellt am 03.03.22 für das Bauvorhaben einen Antrag auf Vorbescheid für den Abriss des Bestandsgebäudes sowie die Errichtung eines Doppelhauses und Einfamilienhauses. Der Antrag wurde zunächst in der **Bauausschusssitzung vom 19.04.22** behandelt. **Der Bauausschuss lehnte das Bauvorhaben mit 1:7 Stimmen ab** und nahm wie folgt Stellung zu seiner Entscheidung:

*„Die Wandhöhe wird im Vergleich zur Umgebungsbebauung als zu hoch betrachtet. Die Bebauung des Flurstückes erscheint durch die Größe der Baukörper als zu dicht. Vorgeschlagen wird eine Reduzierung der Gebäudegrößen oder ein Verzicht auf das Einfamilienhaus.“*

Am 31.05.22 ging eine geänderte Planung ein, die in der **Bauausschusssitzung vom 19.07.22** behandelt wurde. **Der Bauausschuss lehnte das Bauvorhaben mit 0:9 Stimmen ab**. Weiter wurde mit 9:0 Stimmen beschlossen, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich der GRZ an der Umgebungsbebauung orientieren soll. Es wurde festgehalten, dass Bedenken bezüglich der dichten Bebauung bestehen, da diese aufgrund der vorhandenen Straßensituation und Ortsstruktur problematisch wäre.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde vertrat zunächst die Ansicht, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügen würde und gab der Gemeinde Dietramszell im Rahmen einer Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens vom 23.08.22 die Gelegenheit, erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu befinden.

Die Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens wurde in der **Bauausschusssitzung vom 20.09.22** behandelt. **Der Bauausschuss lehnte das Vorhaben mit 0:9 Stimmen ab**.

Der Bauausschuss begründete seine ablehnende Haltung wie folgt:

*„Die Gemeinde Dietramszell lehnt das Bauvorhaben ab, da es sich aus ihrer Sicht nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.“*

*Aus Sicht der Gemeinde Dietramszell ist das Allgemeine Wohngebiet am nördlichen Abschnitt des Kindergartenwegs als geschlossene Einheit mit einem eigenen Gebietscharakter zu betrachten. Ein Heranziehen von Vergleichsfällen aus dem südlich gelegenen Sondergebiet für Kindergärten und südwestlich gelegenen Mischgebiet Dorf ist aus Sicht der Gemeinde insofern ausgeschlossen, als dass die Nutzung der Gebäude und die vorhandene Strukturierung eine völlig andere ist. Eine deutliche Abgrenzung der Gebiete ist zudem durch den dazwischengelegenen Sportplatz gegeben.*

*In dem betreffenden Allgemeinen Wohngebiet liegen die Grundflächen der Gebäude zwischen 90 m<sup>2</sup> und 174 m<sup>2</sup>. Mit 252,9 m<sup>2</sup> übersteigt das geplante Bauvorhaben deutlich die in diesem Gebiet vorhandenen Grundflächenzahlen. Die geplanten Wandhöhen haben sich zudem aus den bereits angeführten Gründen ausschließlich an den unmittelbar in der Umgebung befindlichen Wohngebäuden zu orientieren. Ein Heranziehen des Alten Schulgebäudes zum Vergleich ist aus Sicht der Gemeinde ausgeschlossen.*

*Ferner lehnt die Gemeinde Dietramszell das geplante Bauvorhaben ab, da sie dadurch eine weitere Verschärfung der ohnehin angespannten Verkehrssituation in der näheren Umgebung erwartet. Aufgrund der geringen Breite ist der nördliche Abschnitt des Kindergartenwegs grundsätzlich nicht für eine starke Frequentierung geeignet. In diesem Bereich ist bereits jetzt der Winterdienst schwierig und durch eine verdichtende Bebauung ist zu befürchten, dass die Grundstückseigentümer vermehrt versuchen werden, den Schnee entlang der Straße abzulagern. Zudem wäre zu erwarten, dass trotz der Errichtung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück zunehmend Fahrzeuge auf dem gemeindlichen Parkplatz am Kindergarten abgestellt werden. Dort kommt es bereits jetzt regelmäßig zu einer Behinderung des Kindergartenbetriebs durch abgestellte Fahrzeuge umliegender Gebäudeeigentümer oder deren Besucher.*

*Derzeit ist jedes der Grundstücke in besagtem Wohngebiet im nördlichen Bereich des Kindergartenwegs mit einem Einzelanwesen bebaut, was einen eigenen Gebietscharakter begründet. Eine so massive Nachverdichtung ist abzulehnen, weil dies ein Verstoß gegen die nachbarlichen Interessen wäre. Zudem hat die derzeitige Bebauung auch einen topographischen Hintergrund und wurde bewusst so gewählt, da das Gelände an der westlichen Grundstücksgrenze stark abfällt. Deshalb ist man bereits bei der Ausführung der jetzigen Bestandsbauten deutlich von dieser natürlichen Grenze abgerückt. Das geplante Einfamiliengebäude würde hingegen bis an diese Geländekante heranrücken.*

*Die Schaffung eines Präzedenzfalles könnte zum Nachziehen weiterer Grundstückseigentümer in diesem Wohngebiet führen, was eine mit den vorhandenen Strukturen gänzlich unverträgliche Verdichtung der Bebauung nach sich ziehen könnte und den Gebietscharakter, der geprägt ist von einer lockeren Bebauung durch Einzelanwesen und großen Gärten, maßgeblich verändern würde. Aus Sicht der Gemeinde ist die geplante Nachverdichtung rein auf monetären Gründen gestützt und dient nur der maximalen Gewinnerzielung. Gründe des Wohls der Allgemeinheit sind hier gerade nicht erkennbar.*

*Bei einer verträglicheren Planung, z. B. die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Wohneinheiten, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.“*

Das Kreisbauamt kam nach einem Ortstermin am 20.10.22 ebenfalls zu der Ansicht, dass ein Einfügen in die Umgebungsbebauung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nicht gegeben sei. Aus Sicht des Landratsamtes sind insbesondere die geplanten Wandhöhen nicht auf die Umgebungsbebauung abgestimmt. Dem Antragsteller wurde Gelegenheit zur Umplanung gegeben. Da diese Möglichkeit vom Bauherrn nicht wahrgenommen wurde, wurde das Vorhaben per Bescheid vom 25.10.22 (s. h. Anlagen) abgelehnt. Am 31.01.23 ging der vorliegende Antrag auf Baugenehmigung ein.

Der Bauantrag wurde in der Sitzung vom 28.02.23 erstmalig behandelt. Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

#### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss beschließt die Vertagung des Tagesordnungspunktes bis zur kommenden Sitzung am 21.03.23.

#### **Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**

#### **Beschluss 2:**

Die Bauherren werden aufgefordert, folgende Punkte bis zur kommenden Sitzung um zu planen:

- Die Straßenbreite vor dem Baugrundstück soll durch Grundabtretung an die Gemeinde Dietramszell auf die gesamte Breite der Flurnummer 77/4 Gemarkung Linden, in der sie auf die südöstliche Grundstücksecke trifft, verbreitert werden.
- Das Doppelhaus soll Richtung Süden versetzt werden auf die gleiche Flucht wie das Einfamilienhaus.
- Der Carport des Einfamilienhauses soll soweit Richtung Osten verrückt werden, dass eine massive Geländeaufschüttung vermieden wird.
- Bezüglich Immissionen des Spielplatzes, Kindergartens sowie des Gemeinschaftshauses möchte die Gemeinde Dietramszell notariell eintragen lassen, dass nicht dagegen vorgegangen werden kann.
- Die Gebäudegestaltung soll entsprechend der Ortsgestaltungssatzung um geplant werden.

#### **Abstimmungsergebnis: 8 : 1 (angenommen)**

Die vorliegende Umplanung ist am 06.03.23 eingegangen. Der Bauherr beschreibt die geänderten Punkte wie folgt:

- Eine mögliche und durchaus vorstellbare Grundabtretung, entlang der Straße, haben wir in der Planung mit 1,50 Meter berücksichtigt (siehe blaue Markierung).
- Das Doppelhaus wurde in Richtung Süden, auf die gleiche südliche Flucht wie das Einfamilienhaus, versetzt. Durch die Verschiebung des Doppelhauses in Richtung Süden ergibt sich eine neue Breite der Zufahrt von ca. 5,75 Meter, wodurch zwei Autos nebeneinanderstehen bzw. gleichzeitig ein- und ausfahren können. Durch diese Änderung konnten zudem weitere zusätzliche Besucherparkplätze auf dem Grundstück geschaffen werden.
- Der Carport des Einfamilienhauses wurde in Richtung Osten vorgezogen, sodass eine massive Geländeaufschüttung nicht notwendig ist. Hinweis: Durch die Vorgeziehung des Carports in Richtung Osten wurde der Hauseingang des Einfamilienhauses von Norden auf Osten verschoben.
- Bezüglich der möglichen Immissionen des Spielplatzes, des Kindergartens und des Gemeinschaftshauses haben wir recherchiert und verschiedene Erfahrungen eingeholt. Ergebnis: Durch das Bundesimmissionsschutzgesetz, und der entsprechenden und mehrfach bestätigten Rechtsprechung, sind Sie als Gemeinde sehr gut geschützt und abgesichert. Aus diesem Grund möchten wir Sie bitten von einer notariellen Eintragung abzusehen, da dementsprechend keine Notwendigkeit besteht.
- Die Gebäudegestaltung wurde an die Ortsgestaltungssatzung angepasst, sodass der voralpenländische Charakter in diesem Gebiet erhalten bleibt.
  - o Das Doppelhaus ist als gestalterische Einheit mit durchgehendem First und Traufe geplant.
  - o Die Höhenniveaus sind unsererseits so gestaltet, dass ein möglichst geringer Eingriff in die natürliche Geländeoberfläche notwendig ist.
  - o Das Satteldach des Doppelhauses hat beidseitig eine gleiche Dachneigung von 28°.
  - o Das Satteldach des Einfamilienhauses hat beidseitig eine gleiche Dachneigung von 20°.
  - o Die Satteldächer der drei Carports haben beidseitig jeweils eine gleiche Dachneigung von 20°.
  - o Der Dachüberstand der beiden Hauptgebäude (Einfamilienhaus und Doppelhaus) hat an allen Gebäudeseiten einen Dachüberstand von ca. 0,85 Meter.
  - o Der Dachüberstand der drei Carports hat an allen Seiten einen Dachüberstand von ca. 0,40 Meter.
  - o Als Dachziegel für sämtliche Satteldachflächen haben wir rote Dachsteine bzw. Dachziegel geplant.
  - o Die Außenwände werden verputzt (gedämpfter Weiß- oder Gelbton).



- Die Fenster und Fenstertüren sind ab einer Breite von 0,80 Meter senkrecht geteilt bzw. ab einer Breite von 1,00 Metern 2-flügelig geplant.
- Die Fenster und Fenstertüren sind harmonisch auf waagrechten und senkrechten Fluchten geplant.

### **Vorhaben:**

Geplant ist die Errichtung eines Doppelhauses im östlichen Grundstücksteil sowie eines Einfamilienhauses im westlichen Grundstücksteil mit insgesamt drei Carports.

### **Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan sieht für die östliche Grundstückshälfte, wo das Doppelhaus geplant ist, ein Allgemeines Wohngebiet vor und für die westliche Grundstückshälfte, wo das Einfamilienhaus geplant ist, eine Grünfläche.

Wie im Ablehnungsbescheid zum Antrag auf Vorbescheid vom 25.10.22 dargestellt, hat sich die Bebauung des Grundstückes in die Umgebungsbebauung einzufügen. Als Bezugsfälle wurden die Haus-Nrn. 16, 17, 18, 19 herangezogen. Die entsprechenden Wandhöhen betragen ca. 4-5 m. Gegenüber dem Antrag auf Vorbescheid, der zunächst von einer Wandhöhe von 7 m und nach Umplanung von 6 m ausging, wurde im vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung die geplante Wandhöhe auf 5,20 m (Doppelhaus) und 5,25 m (Einfamilienhaus) verringert. Die Grundrisse sind hingegen identisch mit den Grundrissen der Umplanung zum Antrag auf Vorbescheid.

Der Argumentation des Bauausschusses, insbesondere hinsichtlich der Dichte der Bebauung (gewünscht war eine Bebauung mit 1 Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten) und der damit verbundenen Auswirkungen auf die Verkehrssituation und den Gebietscharakter (die umliegenden Flurstücke sind derzeit mit je 1 Wohngebäude bebaut, die Straße aufgrund der geringen Breite nicht auf eine stärkere Frequentierung ausgelegt), wurde mit der vorliegenden Planung nicht vollumfänglich Folge geleistet.

### **Ortsgestaltungssatzung:**

Folgende Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung (OGS) konnten festgestellt werden:

- § 5 Abs. 1 OGS – Neu- und Ersatzbauten sind so in die vorhandene Topografie einzubinden, dass ein möglichst geringer Eingriff in die natürliche Geländeoberfläche notwendig ist. Für das westliche Gebäude sind zur Einebnung umfangreichere Abtragungen und Aufschüttungen notwendig.

### **Freiflächengestaltung:**

Auf dem Eingabeplan (Grundrisse) ist ein Freiflächengestaltungsplan abgebildet. Zusätzlich liegt den Antragsunterlagen ein Baumbestandsplan bei. Auf Rückfrage beim Bauherrn wurde mitgeteilt (E-Mail vom 15.02.23), dass im südlichen und westlichen Grundstücksbereich keine Baumfällungen geplant sind. Es sollen lediglich Sträucher und Hecken an der Ostseite (Kindergartenweg) entfernt werden.

Aktuelle Luftbildaufnahmen lassen in der nordwestlichen Grundstücksecke ebenfalls Baumbestand erkennen. Die Richtigkeit des Baumbestandsplans sollte daher im Genehmigungsverfahren im Rahmen eines Ortstermins geprüft werden.

#### **Stellplätze:**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Mit 6 Stellplätzen ist die erforderliche Anzahl eingeplant.

#### **Erschließung:**

Grundsätzlich kann die Zufahrt aufgrund der Lage des Grundstücks an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche als gesichert betrachtet werden. Auf eine verstärkte Frequentierung (3 WE anstatt vormals 1 WE) ist die Straße aufgrund der geringen Breite jedoch nicht ausgelegt und wird von der Gemeinde Dietramszell als kritisch betrachtet. Die Gründe wurden im Rahmen der Stellungnahmen zum Antrag auf Vorbescheid bereits ausführlich dargestellt.

Die Bauherren erklärten sich grundsätzlich verhandlungsbereit bezüglich einer Grundabtretung zur Straßenverbreiterung. In der Eingabeplanung wurde ein Streifen mit einer Breite von 1,50 m als Verhandlungsgrundlage eingeplant.

Die Wasserversorgung ist gesichert durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserversorgung kann über die Kanalisation im Trennsystem erfolgen.

#### **Abstandsflächen:**

Die Berechnung der Abstandsflächen erfolgt an allen Außenwänden mit dem Faktor 0,4 H. Gemäß Satzung ist dies nur vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge zulässig. Ansonsten gilt das durch Satzung vom 19.01.21 festgelegte Maß von 0,75 H. Die Abstandsflächen sind durch die Untere Bauaufsichtsbehörde weiter zu prüfen und gegebenenfalls durch den Bauherrn anzupassen.

#### **Immissionsschutz:**

Gegenüber einer notariellen Eintragung der Duldung von Immissionen durch den Kindergarten, Schützenheim und angrenzenden Bolzplatz (der derzeitige Behelfsparkplatz soll nach Abschluss der gemeindlichen Baustellen wieder begrünt werden) haben sich die Bauherren ablehnend geäußert.

#### **Diskussionsverlauf:**

Bei einem Ortstermin vor Sitzungsbeginn wurde dem Bauausschuss Einsicht in das Grundstück gewährt. Dabei wurde festgestellt, dass ein umfangreicher Eingriff in die natürliche Geländeoberfläche augenscheinlich bei der geplanten Platzierung der Gebäude nicht notwendig wird. Eine Abweichung von § 5 Abs. 1 der Ortsgestaltungssatzung liegt daher aus Sicht des Bauausschusses nicht vor.

Der Bauausschuss weist den Antragsteller darauf hin, dass anfallendes Oberflächenwasser auf dem eigenen Flurstück zu versickern ist.

**Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung und erteilt zu der vorliegenden Umplanung (Planstand: 06.03.23) vorbehaltlich einer erfolgreichen Verhandlung und notariellen Eintragung bezüglich der Grundabtretung zur Straßenverbreiterung sowie der notariellen Eintragung der Duldung von Immissionen das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**

<b>4.2</b>	Neubau einer Doppelhaushälfte auf Fl.Nr. 902/2 Gemarkung Ascholding, Klesingstraße, Ascholding, Schönberger Solveig und Kunc Jakob
------------	--

**Vorgeschichte:**

Der ursprüngliche Bauantrag ging am 14.02.23 ein. Auf Nachfrage des Planers wurde auf die festgestellten Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung hingewiesen, woraufhin am 21.02.23 eine Umplanung eingereicht wurde, mit der sich der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 28.02.23 befusste.

In der Sitzung vom 28.02.23 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

**Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung sowie der nachgereichten Umplanung vom 21.02.23 (berücksichtigter Planstand bei der Beschlussfassung über Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung) und erteilt vorbehaltlich der nachfolgenden Beschlüsse bezüglich der Gestaltung das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung der Doppelhaushälfte.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 1 (angenommen)****Beschluss 2:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 3 Abs. 1 OGS i.V.m § 4 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Grundrissform (Einbuchtung auf der südlichen Gebäudeseite sowie nach hinten versetzte Außenwand im Vergleich zur westlichen Doppelhaushälfte).

**Abstimmungsergebnis: 4 : 5 (abgelehnt)****Beschluss 3:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 6 Abs. 3 OGS und erteilt das Gemeindliche Einvernehmen zu den geplanten traufseitigen Dachüberständen von 2,10 m und 2,20 m an der östlichen Doppelhaushälfte.

### **Abstimmungsergebnis: 5 : 4 (angenommen)**

#### **Beschluss 4:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 9 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Einbau von Fensterbändern auf der Südseite.

### **Abstimmungsergebnis: 6 : 3 (angenommen)**

#### **Beschluss 5:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 9 Abs. 3 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Anordnung der Fenster. (Die senkrechten Fluchten auf der Ostseite werden nicht eingehalten).

### **Abstimmungsergebnis: 4 : 5 (abgelehnt)**

Die gemeindliche Stellungnahme wurde am 02.03.23 an das Kreisbauamt weitergeleitet. Aufgrund der ablehnenden Beschlüsse bezüglich der Gestaltung (Grundrissform und Fensteranordnung) ist eine weitere Umplanung des Vorhabens erforderlich. Diese wurde der Gemeinde Dietramszell am 14.03.23 vorab digital vorgelegt und parallel im Kreisbauamt eingereicht.

#### **Vorhaben:**

Geplant ist eine Doppelhaushälfte (östlich) mit offenen Stellplätzen.

#### **Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung „Klessingstraße“, 1. Änderung). Wohnbebauung ist somit trotz Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft gemäß Satzung zulässig.

#### **Ortsgestaltungssatzung:**

Es werden folgende Anträge auf Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung gestellt. Die Begründungen sind dem beiliegenden Antrag (s. h. Anlagen) zu entnehmen.

- § 3 Abs. 1 OGS – Hauptgebäude sind auf längsrechteckiger Grundrissform zu entwickeln.
- § 6 Abs. 3 OGS – Satteldächer der Hauptgebäude sind in der Regel mit einem Dachüberstand von mindestens 0,80 m bis maximal 1,50 m an allen Gebäudeseiten zu versehen.

### **Anmerkung zu Punkt 2 der Begründung bezüglich der Wasserleitung:**

Die Wasserleitung wurde im Rahmen der Veräußerung der Grundstücke in den Straßenbereich verlegt. Ein entsprechender Auszug wurde vom Wasserwerk der Gemeinde Dietramszell an den Entwurfverfasser der Bauherren übersandt. Zudem wurde die Wasserleitung bereits im Rahmen des Bauleitverfahrens berücksichtigt und die Bauflächen entsprechend der Lage der Wasserleitung platziert, so dass eine Berührung durch das Bauvorhaben ausgeschlossen ist.

### **Stellplätze:**

Die geforderte Anzahl an Stellplätzen wird eingeplant. Die Stauräume zum öffentlichen Verkehrsgrund werden eingehalten.

### **Erschließung:**

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Die Wasserversorgung ist gesichert durch die zentrale Versorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kanalisation im Trennsystem.

Gemäß Außenbereichssatzung ist gesammeltes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder in den Ascholdingen Moosbach zu leiten.

Gemäß Antragsunterlagen ist die oberirdische Einleitung in den Moosbach geplant. Für die Einleitung in das oberirdische Gewässer wird Fl.Nr. 902 Gemarkung Ascholding der Gemeinde beansprucht. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Hanglage nicht möglich.

Eine Entwässerungsplanung liegt den Antragsunterlagen bei.

### **Abstandsflächen:**

Die Abstandsflächen sind dargestellt und kommen auf dem eigenen Flurstück zum Liegen. Die verminderte Abstandsflächentiefe von 0,4H wurde satzungsgemäß nur vor zwei Außenwänden angewandt.

### **Diskussionsverlauf:**

Bezüglich Punkt 5 der Begründung zum Antrag auf Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung merkt MGR Bernhard Fuchs an, dass seiner Ansicht nach im Rahmen des Einheimischenmodells nur eine Wohneinheit zulässig wäre.

### **Anmerkung der Bauverwaltung:**

Nach Prüfung der Vergaberichtlinien kann festgehalten werden, dass im Rahmen des Einheimischenmodells Typ II eine Vermietung bis zu 50% des Wohnraums zulässig ist. Die Bindungsfrist beträgt 15 Jahre. Zu beachten wäre jedoch in jedem Fall, dass für die Abtrennung einer zweiten Wohneinheit ein Antrag auf Nutzungsänderung sowie die Errichtung der erforderlichen Anzahl an zusätzlichen Stellplätzen erforderlich wäre.

### **Beschluss 1:**

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der vorliegenden Umplanung (Planstand: 14.03.23) und der beantragten Abweichung von § 3 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Grundrissform des Gebäudes.
2. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der vorliegenden Umplanung (Planstand: 14.03.23) und der beantragten Abweichung von § 6 Abs. 3 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den geplanten Dachüberständen des Gebäudes.

### **Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**

<b>4.3</b>	Abriss und Neubau des Zwischenbaus sowie Nutzungsänderung durch Einbau von Wohnungen im EG, OG und DG mit Aufstockung im Zuge der Dacherneuerung; hier: T1 - Neubau einer überdachten Hochterrasse, sowie Einbau eines Quergiebels mit Balkon auf Fl.Nr. 79/2 Gemarkung Linden, Kindergartenweg 8, Linden, Gemeinde Dietramszell vertr. d. Erster Bürgermeister Josef Hauser
------------	--

### **Vorgeschichte:**

Der ursprüngliche Bauantrag für den Abriss und Neubau des Zwischengebäudes des alten Schulhauses in Linden wurde in der Bauausschusssitzung vom 19.07.22 behandelt und am 31.08.22 durch die Untere Bauaufsichtsbehörde genehmigt.

### **Vorhaben:**

Der Tekturantrag zu dem genehmigten Bauvorhaben sieht den Neubau einer überdachten Hochterrasse sowie den Einbau eines Quergiebels mit Balkon vor.

### **Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich ein Sondergebiet für Kindergärten vor.

### **Ortsgestaltungssatzung:**

Aus Sicht der Bauverwaltung konnten keine Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung festgestellt werden.

### **Stellplätze:**

Das Vorhaben löst keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus.

### **Erschließung:**

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Die Wasserversorgung ist gesichert durch die zentrale Versorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kanalisation im Trennsystem.

**Abstandsflächen:**

Die Abstandsflächen sind in der Eingabeplanung dargestellt und kommen in Bezug auf die Tektur Bestandteile auf dem eigenen Flurstück zum Liegen.

**Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Tekturantrag und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**

<b>4.4</b>	Wohnungs- und Werkstatterweiterung - Antrag auf Vorbescheid, Fl.Nr. 161 Gemarkung Dietramszell, Tölzer Straße 17a, Iglhaut Constanze und Florian
------------	--

**Vorhaben:**

Geplant ist ein zweiteiliger Anbau zur Wohnungs- und Werkstatterweiterung.

**Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich ein Mischgebiet Dorf und Flächen für ein Biotop vor. Derzeit ist die als Biotop dargestellte Fläche jedoch als Garten genutzt und auch nicht Teil des eingetragenen Biotops, das östlich und südlich des Flurstücks liegt. An der Ostseite des Grundstücks grenzt ein Altlastengebiet an.

**Ortsgestaltungssatzung:**

Der derzeitige Planstand lässt keine Prüfung zu.

**Stellplätze:**

Der derzeitige Planstand lässt keine Prüfung zu.

**Abstandsflächen:**

Die südöstliche Gebäudeecke grenzt gemäß Lageplan nahezu unmittelbar an den öffentlichen Gehweg an.

Der derzeitige Planstand lässt keine genaue Prüfung der genauen Lage der Abstandsflächen zu.

**Diskussionsverlauf:**

Bezüglich der Form des Baukörpers sprechen sich mehrere Mitglieder des Bauausschusses dafür aus, dass eine geradlinige Erweiterung der Bestandsgebäude ohne Gebäudevorsprünge zu bevorzugen wäre. Weiter soll auf einen ausreichenden Abstand

vom vorbeilaufenden Geh- und Radweg geachtet werden. Die Abstandsflächen dürfen die Wegmitte nicht überschreiten und Fahrzeuge zur Wegpflege (z. B. Räum- und Streufahrzeuge) nicht behindert werden. Ein Mindestabstand des Gebäudes von 1 m zum Wegrand soll daher nicht unterschritten werden.

#### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Antrag auf Vorbescheid und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

#### **Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**

<b>4.5</b>	Errichtung eines Pferdestalls und einer Sattelkammer auf Fl.Nr. 1028 Gemarkung Linden, Lindener Feld, Linden, Pallauf Thomas
------------	--

#### **Vorgeschichte:**

Im Rahmen einer allgemeinen Bauüberwachung wurde festgestellt, dass auf dem Flurstück ein Pferdestall mit einem Paddock um das Gebäude, eine Lagermöglichkeit für Holz- und Sägespäne sowie ein Gartenhaus errichtet wurde. Nach Feststellung der Unteren Bauaufsichtsbehörde handelt es sich hierbei um eine genehmigungspflichtige Errichtung einer baulichen Anlage. Der Grundstückseigentümer wurde aufgefordert, bis 01.03.23 einen vollständigen Antrag auf Baugenehmigung einzureichen.

#### **Vorhaben:**

Der vorliegende Bauantrag bezieht sich auf die Errichtung eines Pferdestalls und einer Sattelkammer.

#### **Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Bereich von Flächen für die Landwirtschaft. Ob die Voraussetzungen für eine Privilegierung des Vorhabens vorliegen, prüft die Untere Bauaufsichtsbehörde. Ausschlaggebend sind hier in der Regel die Zugehörigkeit zu einem landwirtschaftlichen Betrieb und eine Tierhaltung, die aufgrund ihrer Anzahl den Charakter einer landwirtschaftlichen Tätigkeit zu Erwerbszwecken aufweist.

#### **Schutzgebiete:**

Das Vorhaben liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Biotop, das wie folgt beschrieben wird: Das Biotop umfasst eine einzelne langgestreckte Heckenzeile am nördlichen Ortsrand von Lochen, sowie im Nebenbestand ein kleines unterweidetes Feldgehölz. Ferner beginnt in ca. 50 m Luftlinie vom Bauvorhaben entfernt das Vorranggebiet für Wasserversorgung „Brunnen II Baiernrain“.

#### **Ortsgestaltungssatzung:**



Folgende Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung (OGS) konnten festgestellt werden:

- § 6 Abs. 4 OGS – Bei eingeschossigen Nebengebäuden ist in der Regel ein Dachüberstand von 0,4 m einzuhalten. Eine eindeutige Bemaßung der Dachüberstände fehlt. Gemäß der zeichnerischen Darstellung ist anzunehmen, dass die Dachüberstände das geforderte Maß unterschreiten.
- § 13 Abs. 3 OGS – Massive Pfostenanlagen wie z. B. Mauerwerk, Beton, Stahl sind nur ausnahmsweise zulässig und bedürfen einer Genehmigung. Für die Paddockeinzäunung wurden Fertigzaunelemente aus Metall verwendet.

#### **Stellplätze:**

Das Vorhaben löst keinen Stellplatzbedarf aus.

#### **Erschließung:**

Das Flurstück liegt in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Ein Wasseranschluss an das öffentliche Versorgungsnetz wäre bei Bedarf möglich. Eine Abwasserbeseitigung ist für Bauvorhaben dieser Art in der Regel nicht erforderlich.

#### **Abstandsflächen:**

Die Abstandsflächen des Pferdestalls sind auf dem Eingabeplan dargestellt und kommen auf dem eigenen Flurstück zum Liegen. Für die Sattelkammer fallen aufgrund der geringen Größe des Gebäudes keine eigenen Abstandsflächen an.

#### **Diskussionsverlauf:**

Aufgrund der fehlenden Bemaßung der Dachüberstände wurde der anwesende Antragsteller befragt. Dieser gab an, dass das Mindestmaß von 0,4 m eingehalten werde.

#### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Bauantrag und erteilt zu dem Bauvorhaben sowie der Abweichung (Paddockzaun) von der Ortsgestaltungssatzung das gemeindliche Einvernehmen.

#### **Abstimmungsergebnis: 7 : 2 (angenommen)**

<b>4.6</b>	Neubau einer Doppelgarage - isolierte Befreiung, Fl.Nr. 77/19 Gemarkung Linden, Baiernrainer Weg 16, Linden, Marek Andre
------------	--

#### **Vorhaben:**

Geplant ist der Neubau einer Doppelgarage. Hierfür wird ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans gestellt.

### **Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich der zweiten Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2. Gemäß Festsetzung 2.10 sind Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Aufgrund der Grundfläche von 49,95 m<sup>2</sup> fällt das Bauvorhaben unter Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BayBO und gehört damit zu den verfahrensfreien Bauvorhaben. Dies entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans. Aufgrund der Abweichung von der festgesetzten Dachneigung für Garagen (festgesetzt sind 38°, geplant 28°) und der Überschreitung des festgesetzten Dachüberstands (festgesetzt sind max. 50 cm, geplant sind 80 cm) wird ein Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung 2.10 gestellt.

Der Bauherr begründet die Abweichung wie folgt:

*„Die bestehende Garage hat bereits eine Dachneigung von 28 Grad. Garagendächer mit 38 Grad werden im Gemeindegebiet nicht mehr erstellt. In der neuen Gestaltungssatzung sind größere Dachvorstände zugelassen.“*

Gemäß der Begründung zur zweiten Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 dient der Bebauungsplan folgenden Zielen und Zwecken:

*„Erreichung einer geordneten, der Umgebung angepassten Bebauung einschließlich deren Erschließung.“*

Zudem wird die Festlegung der Dachneigung an Wohn- und Nebengebäuden wie folgt begründet:

*„Die Festlegung der Dachneigung an Wohn- und Nebengebäuden entspricht der im sonstigen Geltungsbereich vorhandenen Bebauung.“*

Da das geplante Garagengebäude der aktuellen Ortsgestaltungssatzung entspricht und die geplante Dachneigung der Garage somit als ortsüblich betrachtet werden kann, liegt aus Sicht der Bauverwaltung keine Gefährdung der grundlegenden Planungsziele vor.

### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Antrag auf Befreiung von der Festsetzung 2.10 der zweiten Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Dietramszell und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen. Grundlegende Planungsziele sind durch das Vorhaben nicht gefährdet.

### **Abstimmungsergebnis: 8 : 0 (angenommen)**

Abstimmungsbemerkung:  
MGR Hubert Kanzler persönlich beteiligt

4.7	Errichtung eines Sichtschutzes - isolierte Abweichung, Fl.Nr. 1609, 1608/1 Gemarkung Hechenberg, Dorfstraße 39, Beham Lena
-----	--

**Vorgeschichte:**

Im Rahmen einer allgemeinen Bauüberwachung wurde durch die Untere Bauaufsichtsbehörde festgestellt, dass auf der Flurnummer 1608 Gemarkung Hechenberg in einem ursprünglich als privates Fitnessstudio mit Sauna genehmigten Gebäude eine unzulässige Wohnnutzung stattfindet. Die Abstandsflächen werden nicht eingehalten, Stellplätze sind nicht in ausreichender Zahl vorhanden. Der errichtete Sichtschutz aus Holz entspricht nicht der Ortsgestaltungssatzung.

Die Bauherrin wurde aufgefordert, bis 15.03.23 einen vollständigen Antrag für die Nutzungsänderung des Gebäudes vorzulegen. Gleichzeitig wurde angeordnet, die unzulässige Einfriedung bis spätestens 08.03.23 zu kürzen oder zu entfernen. Alternativ kann ein Antrag auf Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung zu beantragen über den die Gemeinde Dietramszell zu befinden hat.

**Vorhaben:**

Beantragt ist eine isolierte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung zur Nachlegalisierung eines Sichtschutzzauns.

**Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich ein Mischgebiet Dorf vor.

**Ortsgestaltungssatzung:**

Beantragt wurden folgende isolierte Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung (OGS):

§ 13 Abs. 1, 2 und 3 OGS: Die Einfriedung soll anstatt der zulässigen Höhe von 1,10 m auf 1,90 m erhöht werden und als Sichtschutzzaun ausgeführt werden dürfen.

Begründung (s.h. Anlage).

**Abstandsflächen:**

Geschlossene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von bis zu 2 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO).

**Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Antrag auf isolierte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung und erteilt zu dem Sichtschutzzaun mit einer Höhe von 1,90 m das gemeindliche Einvernehmen.

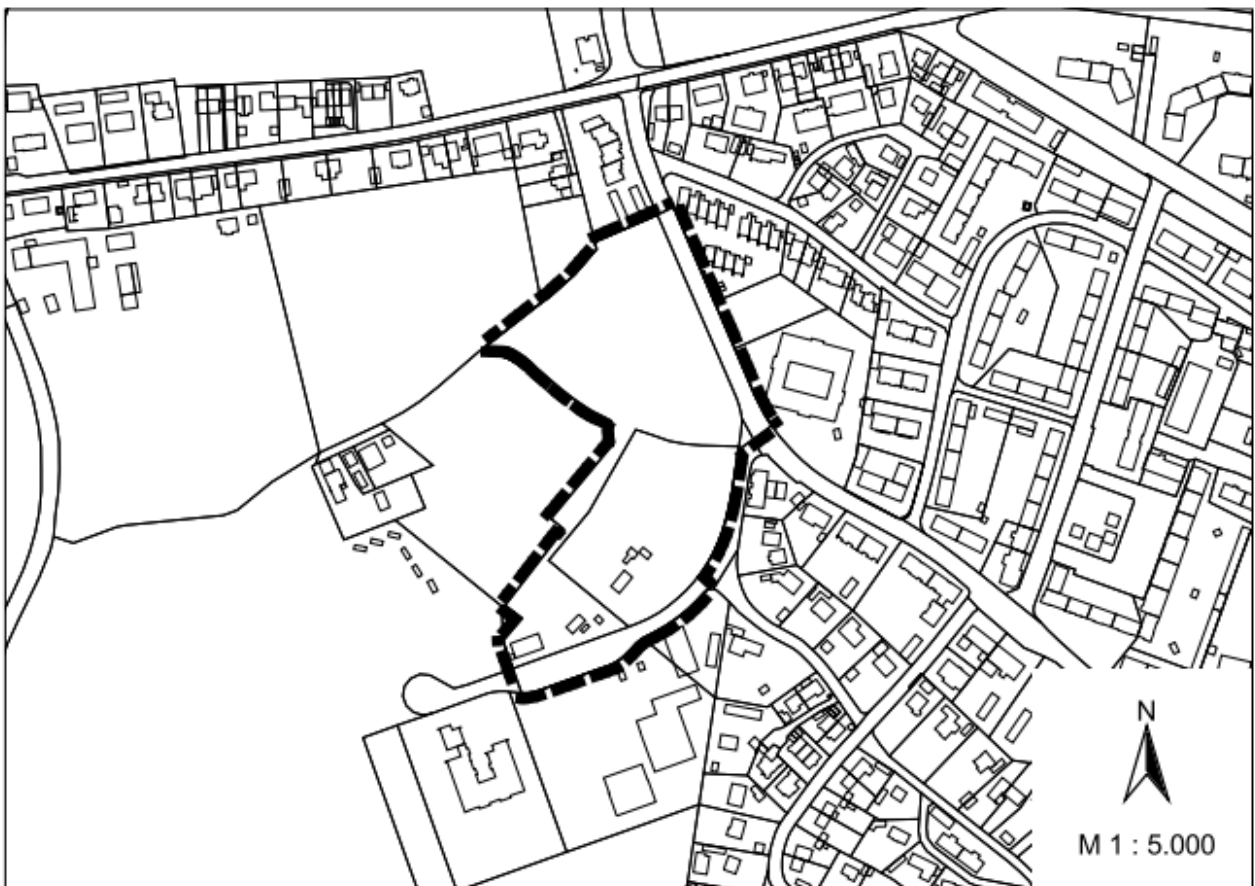
**Abstimmungsergebnis: 3 : 6 (abgelehnt)**

5.	Bauleitplanung
----	----------------

5.1	Stadt Geretsried: Bebauungsplan Nr. 155 "Gemeinbedarfsfläche SüdWest", 1. Änderung - Beteiligung ge. § 4 Abs. 1 BauGB
-----	---

**Sachverhalt:**

Lageplan



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Geretsried hat am 31.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155/1. Änderung beschlossen.

Durch diese Bebauungsplan-Änderung werden die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte an der Johann-Sebastian-Bach-Straße geschaffen und zugleich die im Bestand vorhandenen Nutzungen (u.a. Sport- und Vereinsflächen zweier örtlicher Vereine, überörtlich bedeutsamer Verkehrsübungsplatz, Spielplatz) gesichert.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden Sie als Träger öffentlicher Belange, beziehungsweise gemäß § 2 Abs. 2 BauGB als benachbarte Gemeinde um Stellungnahme gebeten. In Ihrer Stellungnahme erbitten wir auch Aufschluss über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung, soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können und möglicherweise im Zusammenhang mit der Planung der Stadt Geretsried stehen können (§ 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Wir bitten um Ihre Stellungnahme bis zum **04.04.2023**. Dazu richten Sie bitte eine E-Mail an: [cornelia.mayr@geretsried.de](mailto:cornelia.mayr@geretsried.de). Falls bis zu diesem Termin von Ihnen keine Stellungnahme vorliegt, müssen wir davon ausgehen, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

Gestützt auf § 4a Abs. 4 BauGB, stellt die Stadt Geretsried die zur Einsichtnahme relevanten Unterlagen auf ihrer Internetseite ([www.geretsried.de](http://www.geretsried.de)) bereit. Von einer Übermittlung in Papierform wurde gemäß Ihrer Zustimmung abgesehen.

Sollten Sie dennoch ein Exemplar in Papierform benötigen, können Sie uns gem. § 4 a Abs. 4, S. 3 BauGB dazu auffordern, Ihnen ein Exemplar zu übermitteln.

Die Unterlagen zu oben genannten Verfahren finden Sie auf der Homepage der Stadt Geretsried unter:

[www.geretsried.de](http://www.geretsried.de) (Aktuelles aus Geretsried)

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Goldstein

Abteilungsleiter Bauen

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten:

Haushaltsstelle:

Verwaltungs- oder Vermögenshaushalt:

Mittel stehen zur Verfügung: Ja/Nein

Deckungsvorschlag:

Pflicht- oder freiwillige Aufgabe:

**Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Entwurf des Bebauungsplans Nr. 155 „Gemeindebedarfsfläche Südwest“, 1. Änderung in der Fassung vom 02.02.2023 der Stadt Geretsried. Die Gemeinde Dietramszell ist in ihren Belangen nicht berührt und erhebt keine Einwände gegen die Planung.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**

<b>5.2</b>	Stadt Geretsried: Bebauungsplan Nr. 83 "Wohngebiet zwischen Bruckner- und Brahmsweg", 3. Änderung - Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
------------	---

**Sachverhalt:**



Der Bebauungsplan Nr. 83/3. Änderung der Stadt Geretsried gefertigt von Steininger Architekturbüro GmbH, Geretsried, nebst Begründung und Umweltbericht liegt

**vom 03. März 2023 bis einschließlich 04. April 2023**

im Rathaus der Stadt Geretsried, Karl-Lederer-Platz 1, Schautafel im Flur vor Zimmer 18 im Erdgeschoss (barrierefreier Zugang) oder im Internet unter [www.geretsried.de](http://www.geretsried.de) (aktuelle Nachrichten), zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Gleichzeitig kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und äußern.

Nachdem die Stadt an der Weiterentwicklung und Standortsicherung von Wohnbauflächen interessiert ist, war es notwendig, die erforderlichen Flächen für die künftig geplante Nachverdichtung – auch auf den Erhalt der prägenden Bäume im Plangebiet – durch einen Bebauungsplan zu sichern.

**Es sind folgende umweltbezogene Informationen verfügbar, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:**

- Umweltbericht vom 07.12.2022 enthält Aussagen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch (Erholung), Mensch (Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter
- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Sachgebiet 31 – Bodenschutz, Abwägung vom 07.04.2022
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Abwägung vom 07.04.2022
- Stadt Geretsried: Flächennutzungsplan der Stadt Geretsried

Während dieser Auslegungsfrist können Stellungnahmen vorgebracht werden. Dazu richten Sie bitte eine E-Mail an: [cornelia.mayr@geretsried.de](mailto:cornelia.mayr@geretsried.de)

Gestützt auf § 4a Abs. 4 BauGB, stellt die Stadt Geretsried die zur Einsichtnahme relevanten Unterlagen auf ihrer Internetseite ([www.geretsried.de](http://www.geretsried.de)) bereit. Von einer Übermittlung in Papierform wurde gemäß Ihrer Zustimmung abgesehen. Sollten Sie dennoch ein Exemplar in Papierform benötigen, können Sie uns gem. § 4 Abs. 4, S. 3 BauGB dazu auffordern, Ihnen ein Exemplar zu übermitteln.

Die Unterlagen zu oben genannten Verfahren finden Sie auf der Homepage der Stadt Geretsried unter:

<http://www.geretsried.de>

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben.

Mit freundlichen Grüßen



Rainer Goldstein  
Abteilungsleiter

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten:

Haushaltsstelle:

Verwaltungs- oder Vermögenshaushalt:

Mittel stehen zur Verfügung: Ja/Nein

Deckungsvorschlag:

Pflicht- oder freiwillige Aufgabe:

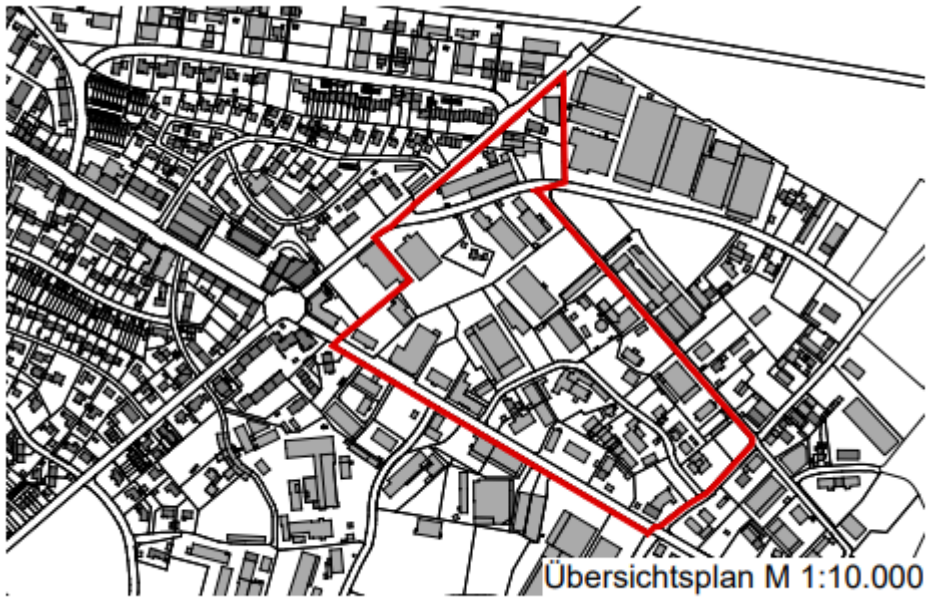
**Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83 „Wohngebiet zwischen Bruckner- und Brahmsweg“, 3. Änderung in der Fassung vom 07.04.2022 der Stadt Geretsried. Die Gemeinde Dietramszell ist in ihren Belangen nicht berührt und erhebt keine Einwände gegen die Planung.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**

<b>5.3</b>	Stadt Geretsried: Bebauungsplan Nr. 148 "Gewerbegebiet Süd zwischen Wallensteinstraße und Sudetenstraße", 1. Änderung - Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
------------	---

**Sachverhalt:**



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Geretsried hat am 28.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes 148/1. Änderung für das Gewerbegebiet Süd zwischen der Wallensteinstraße und Sudetenstraße beschlossen.

Damit keine Verdrängung vorhandener bzw. Ansiedlung neuer emissionsintensiver Betriebe stattfindet, wird die festgesetzte Art der Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO dahingehend geändert, dass Anlagen für soziale Zwecke sowie Beherbergungsbetriebsnutzungen (insbesondere Wohnraum, Wohnnutzungen und Boardinghäuser) zukünftig ausgeschlossen werden.

Dieser Bebauungsplan Nr. 148/1. Änderung, gefertigt vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München, in der Fassung vom 14.02.2023, nebst Begründung gleichen Datums liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Stadt Geretsried, Karl-Lederer-Platz 1, barrierefreier Zugang, Schautafel im Flur vor Zimmer 18 oder im Internet unter [www.geretsried.de](http://www.geretsried.de) (aktuelle Nachrichten), in der Zeit **vom 03. März 2023 bis einschließlich 04. April 2023** zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Gleichzeitig kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und äußern.

Während dieser Auslegungsfrist können Stellungnahmen vorgebracht werden. Dazu richten Sie bitte eine E-Mail an: [cornelia.mayr@geretsried.de](mailto:cornelia.mayr@geretsried.de).

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bleiben bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt.

Gestützt auf § 4 a Abs. 4 BauGB, stellt die Stadt Geretsried die zur Einsichtnahme relevanten Unterlagen auf ihrer Internetseite ([www.geretsried.de](http://www.geretsried.de)) bereit. Von einer Übermittlung in Papierform wurde gemäß Ihrer Zustimmung abgesehen.

Sollten Sie dennoch ein Exemplar in Papierform benötigen, können Sie uns gem. § 4 Abs. 4, S. 3 BauGB dazu auffordern, Ihnen ein Exemplar zu übermitteln.

Die Unterlagen zu oben genannten Verfahren finden Sie auf der Homepage der Stadt Geretsried unter:

<http://www.geretsried.de> (Aktuelles aus Geretsried)

Da mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB Ziele der „Innenentwicklung“ verfolgt werden, nachdem die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen, entfällt eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie eine naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung (§ 13 Abs. 3 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplans und die dazugehörigen Unterlagen können neben der Veröffentlichung im Internet unter <http://www.geretsried.de> (Aktuelles aus Geretsried) nur nach vorheriger telefonischer Anmeldung im Rathaus eingesehen werden. Es können gesonderte Termine mit dem Stadtplanungsamt oder über den Empfang des Rathauses unter Telefon Nr. **08171/6298-100** vereinbart werden.

Zur Vermeidung von persönlichen Kontakten werden Ihre Fragen ausschließlich telefonisch

oder per E-Mail beantwortet.

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Goldstein  
Abteilungsleiter

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten:

Haushaltsstelle:

Verwaltungs- oder Vermögenshaushalt:

Mittel stehen zur Verfügung: Ja/Nein

Deckungsvorschlag:

Pflicht- oder freiwillige Aufgabe:

**Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Entwurf des Bebauungsplans Nr. 148 „Gewerbegebiet Süd zwischen der Wallensteinstraße und Sudetenstraße“, 1. Änderung in der Fassung vom 14.02.2023 der Stadt Geretsried. Die Gemeindefraktion Dietramszell ist in ihren Belangen nicht berührt und erhebt keine Einwände gegen die Planung.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0 (angenommen)**

6.	Sonstiges
----	-----------

**Sachverhalt:**

**6.1 Straßenschäden zwischen Ried und Osten**

Dritter Bürgermeister Thomas Kranz weist auf Straßenschäden auf der Gemeindefraktion zwischen Ried und Osten hin. Dort befindet sich eine längliche Kerbe in der Teerdecke, die aufgefüllt werden müsste. Ein Bild des Schadens wurde per E-Mail an die Bauverwaltung gesandt. Erster Bürgermeister Josef Hauser sagt zu, einen entsprechenden Auftrag an den Bauhof zu erteilen.

**6.2 Sanierungsarbeiten an der Steingauer Kirche**

MGR Ludwig Gröbmaier fragt nach, ob für die Arbeiten an der Steingauer Kirche ein Bauantrag vorgelegt wurde. Die Bauverwaltung teilt mit, dass hierfür kein Bauantrag vorgelegt, sondern eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis eingeholt wurde. Diese wurde auf dem Verwaltungsweg behandelt. MGR Ludwig Gröbmaier bittet die Bauverwaltung, ihm die entsprechende Unterlagen zukommen zu lassen.

**6.3 Toilettenanlage Wald-Parkplatz**

MGR Bernhard Fuchs erkundigt sich bezüglich des Projektstandes und einer Kostenschätzung für die mögliche Errichtung einer Toilettenanlage am Wald-Parkplatz. Erster Bürgermeister Josef Hauser sagt zu, sich diesbezüglich zu erkundigen und entsprechend Rückmeldung zu geben.

---

Josef Hauser  
Erster Bürgermeister

---

Birgitta Gruber  
Schriftführung