



# Niederschrift

über die

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: 20. Juni 2023  
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 20:20 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	Häsch Michael	
Gemeinderat	Huber Xaver	
Gemeinderat	Prömmer Hubert	
Gemeinderat	Suttner Hans Benno	(Vertretung für Ludwig Gröbmaier)

### Entschuldigt:

Gemeinderat	Gröbmaier Ludwig
Gemeinderat	Kanzler Hubert

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
1.	Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 16.05.2023
2.	Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
3.	Bericht aus der Verwaltung
4.	Bauanträge
4.1	Neubau einer Garage mit 2 Stellplätzen und Abstellraum, Fl.Nr. 439/6 Gemarkung Linden, Lochener Str. 9, Linden, Hasslauer Simone und Glück Oliver
4.2	Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Fl.Nr. 227/6 Gemarkung Dietramszell, Pfarrer-Koller-Weg 1, Dietramszell, Fahrer Katharina und Simon

- 4.3** Nutzungsänderung einer Remise in einen Pferdestall, Neubau eines Pferdeunterstandes mit 13 Freßständen, Neubau einer Freilauffläche und eines Reitplatzes, Fl.Nr. 520, 533 Gemarkung Manhartshofen, Punding 2, Gerr Johannes
- 4.4** Umbau des Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus mit Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung eines Quergiebels, Anbau eines Wintergartens und eines Windfanges sowie Errichtung eines Carports, Fl.Nr. 542/7 Gemarkung Dietramszell, Badermelcherweg 7, Schöneegg, Demmel Marinus
- 4.5** Anheben der Dachkonstruktion, Fl.Nr. 756/2 Gemarkung Dietramszell, Am Sonn- bichl 11, Schöneegg, Kanzler Hubert
- 4.6** Einbau eines Quergiebels zur Wohnraumerweiterung, Fl.Nr. 73/1 Gemarkung Bai- ernrain, Franz-Hanfstaengl-Weg 3, Baiernrain, Meixner Sylvia
- 4.7** Neubau einer landw. Maschinenhalle mit Heulager und Hackgutlager, sowie Ab- bruch des Bestandsschuppens - Verlängerung der Baugenehmigung, Fl.Nr. 962 Gemarkung Hechenberg, Loipolder Josef und Anna
- 5.** Bauleitplanung
  - 5.1** Markt Holzkirchen Bebauungsplan Nr. 154 "Bahnhofsareal" inkl. 5. Änderung des Flächennutzungsplans - Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
  - 5.2** Stadt Geretsried Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17/6, 30. Änderung für das Wohn- und Geschäftshaus am Neuen Platz 9 - Behördenbeteiligung 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 16.05.2023
-----------	-------------------------------------------------------------------

### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss stimmt der öffentlichen Niederschrift vom 16.05.23 zu.

### **Abstimmungsergebnis: 8 : 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). In der nichtöffentlichen Sitzung vom 16.05.23 sind keine Beschlüsse gefasst worden.

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

### **Sachverhalt:**

Es wurden seit der letzten Sitzung des Bauausschusses keine Anträge auf dem Verwaltungsweg weitergeleitet.

<b>4.</b>	Bauanträge
-----------	------------

<b>4.1</b>	Neubau einer Garage mit 2 Stellplätzen und Abstellraum, Fl.Nr. 439/6 Gemarkung Linden, Lochener Str. 9, Linden, Hasslauer Simone und Glück Oliver
------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **Vorgeschichte:**

Im gemeindlichen Archiv sind folgende vorangegangene Vorgänge archiviert:

- Vorlage im Genehmigungsverfahren am 30.12.05 für den Neubau eines Einfamilienhauses in Niedrigenergiebauweise mit Einliegerwohnung und Garage, Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens aufgrund eines enthaltenen Antrags auf Befreiung, genehmigt am 12.02.08

- Tekturantrag vom 28.08.09 für die Grundriss- und Fassadenänderung, Verlegung des außen liegenden Abgangs, vollständige Ausführung des EG in Massivbauweise und Integrierung des Kellers in die Wärmedämmhülle, genehmigt am 22.09.09

### **Vorhaben:**

Geplant ist die Errichtung einer Garage mit zwei Stellplätzen und Abstellraum. Der Antrag auf Baugenehmigung umfasst diverse Befreiungen von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Linden-Süd.

### **Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Linden-Süd. Der Flächennutzungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor. Der Bauherr beantragt eine Befreiung von den Festsetzungen zur Änderung der Firstrichtung und Lage. Die geänderte Firstrichtung und Lage waren bereits in der Baugenehmigung für das Wohngebäude mit Garage vom 12.02.2008 enthalten. Da die Garage bisher nicht errichtet wurde, ist ein erneuter Bauantrag notwendig.

Im Zuge des vorangegangenen Verfahrens hatte man sich mit der Gemeinde und dem Landratsamt auf die geänderte Firstrichtung und Lage geeinigt, da eine Umsetzbarkeit des Bebauungsplans ohne Befreiung nicht möglich gewesen wäre. Aufgrund einer Vermessungsproblematik, lag das tatsächliche Baufenster zum Teil außerhalb des Flurstückes. Die genaue Begründung wird im Antrag auf Befreiung dargelegt (s. h. Anlagen).

Nach Prüfung der Antragsunterlagen durch die Bauverwaltung konnten folgende Abweichungen vom Bebauungsplan festgestellt werden:

#### **4.5 Fenster und Türen sind in Holzbauweise zu erstellen. Sie sind maßstäblich zu gliedern (zweiflügelig, kräftiges Mittelstück).**

An der Garage ist ein Fenster im liegenden Rechteckformat geplant, das eine seitlich versetzte Teilung aufweist.

Begründung des Bauherrn (per E-Mail nachgereicht am 13.06.23):

*Die Fenstertür der Garage wurde bereits zweiteilig mit Mitteltrennung geplant. Das liegende Format des Fensters und dessen Teilung ist gestalterisch vom Wohngebäude abgeleitet. Mit der Gestaltung des Fensters wurde sich zudem an der ursprünglichen Baugenehmigung orientiert, in welcher das liegende Format bereits einmal genehmigt war. Beide Elemente werden selbstverständlich in Holz ausgeführt.*

#### **5.1 Überbaubare Flächen für Garagen**

Das vorgesehene Baufenster wird nicht eingehalten. Entsprechender Antrag mit Begründung liegt vor (s. h. Anlagen).

#### **5.2 Firstrichtung zwingend**

Die Firstrichtung ändert sich durch die Drehung des Baukörpers. Entsprechender Antrag mit Begründung liegt vor (s. h. Anlagen).

### 5.3 Nebengebäude und freistehende Garagen sind allseitig mit einer senkrechten Holzbekleidung zu versehen.

Die Holzbekleidung ist horizontal geplant.

Begründung des Bauherrn (per E-Mail nachgereicht am 13.06.23):

*Die horizontale Holzverkleidung der Garage ist gestalterisch von der horizontalen Holzverkleidung des Wohngebäudes abgeleitet. Mit der Gestaltung wurde sich auch an der ursprünglichen Baugenehmigung orientiert, in welcher die horizontale Lattung bereits genehmigt wurde. Diese ist in Anlehnung an die klassische Holzblockbauweise zu sehen. Durch die horizontale Lattung sowie die Verwendung einer ähnlichen Fensterteilung wird somit eine gestalterische Einheit aus Garage und Wohngebäude erreicht. Die Ausführung in horizontaler Schalung ist in der Lochenerstraße durchaus üblich, so sind mehrere Neubauten aus der gleichen Erstellungszeit, wie z.B. unser unmittelbarer Nachbar (Hausnummer 7), auch horizontal verschalt.*

Eine Befreiung vom Bebauungsplan kann nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn die Abweichung vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Hierzu ist anzumerken, dass sich die aktuelle Planung von der 2008 genehmigten Planung nur geringfügig unterscheidet und die Drehung der Firstrichtung und Überschreitung der Baugrenzen bereits genehmigt waren. In Bezug auf die Gestaltung hat sich lediglich die Positionierung des Fensters auf der Ostseite geändert, nicht die geplante Bauweise. Der nördliche Abstand der Garage zur Flurstücksgrenze und damit zur öffentlichen Verkehrsfläche hat sich im Vergleich zur vorangegangenen Planung jedoch nochmals verringert.

#### **Ortsgestaltungssatzung:**

Es gelten vorrangig die Festsetzungen des Bebauungsplans. Zusätzlich konnte folgende Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung festgestellt werden:

- gemäß § 9 Abs. 1 OGS sind Fenster im liegenden Rechteckformat unzulässig. Das Fenster auf der Ostseite ist im liegenden Rechteckformat geplant.

Begründung s. h. oben (Befreiung von Festsetzung 4.5 des Bebauungsplans)

#### **Stellplätze:**

Aufgrund der beabsichtigten Drehung des Baukörpers ergibt sich eine geänderte Situierung der Garagenausfahrt, die so im Bebauungsplan nicht vorgesehen war. Die Ausfahrt erfolgt nun in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche. Dabei wird in der vorliegenden Planung der gesetzlich vorgeschriebene Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingehalten.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 und 2 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Analog schreibt die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Dietramszell vor: Werden Stellplätze für Kraftfahrzeuge als Garagen ausgeführt, ist vor diesen grundsätzlich ein Stauraum von mind. 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Straßenbildes, der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Sicherheit von Fußgängern bestehen. (§ 5 Abs. 5 Stellplatz- und Garagensatzung).

Der Stauraum bemisst sich grundsätzlich von den Gebäudeecken der Ausfahrtseite hin zur davor liegenden Flurstücksgrenze. Wo die tatsächliche Straßenkante verläuft, ist dabei im Grunde unerheblich. Aufgrund der tatsächlich vorhandenen und im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzten Bäume entlang der Lochener Straße ist eine uneingeschränkte Sicht des fließenden Verkehrs auf die Garagenausfahrt nach Einschätzung der Bauverwaltung zudem nicht uneingeschränkt gewährleistet, so dass die Gewährung einer Abweichung vom gesetzlichen Stauraum sorgfältig abzuwägen ist.

In der genehmigten Planung aus dem Jahr 2008 wurde ein Mindestabstand von 1,00 m an der nordöstlichen Garagenecke zur nördlichen Flurstücksgrenze gefordert. Dieser wird in der aktuellen Planung unterschritten. Gemäß Lageplan betragen die Abstände an der nordöstlichen Gebäudeecke 0,64 m und an der nordwestlichen Gebäudeecke 1,04 m.

Begründung des Bauherrn (nachgereicht per E-Mail vom 13.06.23):

*Der Grund für den damals vorgegeben Abstand von 1.00m lag darin, dass die Straßenplanung noch nicht vor lag. Die Straße wurde erst nach der Fertigstellung unseres Gebäudes gebaut. D.h. die eigentlich Straßenkante war zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht bekannt. Aus diesem Grund wurde vorsichtshalber der Abstand auf einen Meter korrigiert. Die Ausfahrt der geplanten Garage liegt heute zwischen 2,25-2,45m von der Straßenkante entfernt, welche zum Zeitpunkt der ursprünglichen Genehmigung nicht bekannt war. Dieser Abstand ist sogar größer als die Abstände der ebenfalls im vergleichbaren Zeitraum gebauten Garagen der Hausnummern 5 und 12 in der Lochener Straße, welche ohne den gesetzlichen Mindestabstand direkt auf die öffentliche Verkehrsfläche fahren. Dies trifft auch für etliche neue Garagen in der benachbarten Haarstraße zu. Dies macht auch durchaus Sinn, da die Erfahrung zeigt, dass jeder Parkplatz in der Lochener Straße notwendig ist. Schon heute entstehen Verkehrsengpässe, weil längs vor den Garagen geparkt wird. Durch den Wegfall der umständliche Erschließung mit entsprechenden Schleppradien kann mind. ein weiterer Besucherparkplatz sichergestellt werden. Der Flächenverbrauch sinkt, große Teile des Grundstücks bleiben unversiegelt. Müllhäuschen können dadurch vernünftig in die Außenanlagen integriert werden. Unser schräg gegenüber liegende Nachbar (Nr. 12) parkt rückwärts ein und verlässt die Garage nur vorwärts fahrend. Dies würden wir auch so übernehmen.*

*Ein Zurückversetzen der Garage um drei Meter ist nicht mehr möglich, da im südlichen Bereich auf Basis der ursprüngliche Genehmigung hinter der Garage Rigolen mit ange-*

*schlossener Zisterne erstellt wurde. Regenentwässerungsleitungen und Elektrokabel liegen auch bereits im Boden.*

**Erschließung:**

Das Bauvorhaben ist vollumfänglich erschlossen. Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Die Wasserversorgung ist gesichert durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch die Kanalisation im Trennsystem. Ein zusätzlicher Anschluss an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz ist für die Garage nicht vorgesehen.

**Abstandsflächen:**

Die Garage erfüllt nach Rücksprache mit dem Kreisbauamt sämtliche Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 7 Nr.1 BayBO, so dass keine Abstandsflächen anfallen.

**Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung und erteilt vorbehaltlich der nachfolgenden Beschlüsse bezüglich der erforderlichen Befreiungen und Abweichungen das gemeindliche Einvernehmen.

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

**Beschluss 2:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von Festsetzung 4.5 des Bebauungsplans Linden-Süd und erteilt die notwendige Befreiung zur Errichtung des geplanten Fensters auf der Ostseite der Garage. Zu der damit verbundenen Abweichung von § 9 Abs. 1 der Ortsgestaltungssatzung (OGS) für die Errichtung des Fensters im liegenden Rechteckformat wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 1 : 7 (abgelehnt)**

**Beschluss 3:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von Festsetzung 5.1 des Bebauungsplans Linden-Süd und erteilt die notwendige Befreiung zur Abweichung vom festgesetzten Baufenster für Garagen.

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

**Beschluss 4:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von Festsetzung 5.2 des Bebauungsplans Linden-Süd und erteilt die notwendige Befreiung zur Änderung der Firstrichtung.

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

#### **Beschluss 5:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von Festsetzung 5.3 des Bebauungsplans Linden-Süd und erteilt die notwendige Befreiung zur horizontalen Bretterschalung.

#### **Abstimmungsergebnis: 7 : 1 (angenommen)**

#### **Beschluss 6:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 2 Abs. 1 Satz 1 und 2 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie § 5 Abs. 5 Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Dietramszell und erteilt zu der geplanten Unterschreitung des Stauraums das gemeindliche Einvernehmen.

#### **Abstimmungsergebnis: 6 : 2 (angenommen)**

<b>4.2</b>	Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Fl.Nr. 227/6 Gemarkung Dietramszell, Pfarrer-Koller-Weg 1, Dietramszell, Fahrer Katharina und Simon
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### **Vorgeschichte:**

Das Flurstück ist bisher unbebaut und liegt im Bereich des Baubauungsplans Nr. 11 Obermühlthal.

#### **Vorhaben:**

Geplant ist der Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage im Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 Obermühlthal.

#### **Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Flurstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 Obermühlthal. Aufgrund von Befreiungsanträgen ist die Durchführung eines vereinfachten Genehmigungsverfahrens notwendig. Der Flächennutzungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor. Derzeit läuft ein Änderungsverfahren (Nr. 11 Obermühlthal 1. Änderung) und eine damit verbundene Aufhebung des derzeit bestehenden Bebauungsplans. Ein Aufstellungsbeschluss wurde gefasst und erste Vorentwürfe erstellt. In dem Änderungsverfahren sind die beantragten Befreiungen berücksichtigt, so dass das Bauvorhaben dem zukünftigen Bebauungsplan entsprechen wird.

#### **Folgende Befreiungen werden beantragt:**

- **Festsetzung 3.2 - Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf maximal 0,35 m über dem tiefsten Punkt der hangzugewandten Seite liegen.**

*Begründung: Die Höhenlage des FFB wurde so gewählt, damit bei Starkregenereignissen ein Eindringen von NSW nicht möglich ist.*



- **Festsetzung 4.1 - Baugrenze**

*Begründung: Eine Überschreitung der ursprünglich festgesetzten Baugrenzen ist nötig, da die tatsächlichen Grundstücksgrenzen abweichend von der Vorplanung sind.*

- **Festsetzung 6.2 – max. Wandhöhe Garage: 2,80 m.**

*Begründung: Die Wandhöhe der Garage überschreitet die max. Wandhöhe von 2,80 m, da für große PKW eine angemessene Durchfahrtshöhe gegeben sein muss.*

Eine Befreiung vom Bebauungsplan kann nach § 31 Abs. 2 BauGB im vorliegenden Fall dann erteilt werden, wenn die Abweichung vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Da derzeit eine Änderung des Bebauungsplans vorgenommen wird, können die Befreiungen aus Sicht der Bauverwaltung erteilt werden.

**Ortsgestaltungssatzung:**

Bezüglich der Gestaltung gelten vorrangig die Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese werden vollumfänglich eingehalten.

Im Übrigen gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Dietramszell.

Folgende Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung konnte festgestellt werden:

§ 9 Abs. 1 OGS – Fenster müssen ein stehendes oder quadratisches Rechteckformat aufweisen. Auf der Ost- und Südseite sind Fenster im liegenden Rechteckformat geplant.

**Stellplätze:**

Stellplätze sind in ausreichender Zahl nachgewiesen (s. h. Freiflächengestaltungsplan). Es ist ein Garagen- und ein offener Stellplatz geplant.

**Erschließung:**

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

**Abstandsflächen:**

Die Abstandsflächen sind in der Eingabeplanung dargestellt. Die östlichen Abstandsflächen fallen zum Teil auf die öffentliche Verkehrsfläche, überschreiten dabei die Straßenmitte jedoch nicht.

**Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung und erteilt zu dem Bauvorhaben vorbehaltlich der weiteren Beschlüsse bezüglich der Befreiungen und Abweichungen das gemeindliche Einvernehmen.

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

**Beschluss 2:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Befreiung von der Festsetzung 3.2 des Bebauungsplans Nr. 11 Obermühlthal und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu der geplanten Höhenlage der Fußbodenoberkante.

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

**Beschluss 3:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Befreiung von der Festsetzung 4.1 des Bebauungsplans Nr. 11 Obermühlthal und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen.

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

**Beschluss 4:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Befreiung von der Festsetzung 6.2 des Bebauungsplans Nr. 11 Obermühlthal und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe für Garagen.

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

**Beschluss 5:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 9 Abs. 2 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Einbau von Fenstern im liegenden Rechteckformat.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 3 (angenommen)**

<b>4.3</b>	Nutzungsänderung einer Remise in einen Pferdestall, Neubau eines Pferdeunterstandes mit 13 Freßständen, Neubau einer Freilauffläche und eines Reitplatzes, Fl.Nr. 520, 533 Gemarkung Manhartshofen, Punding 2, Gerr Johannes
------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **Vorgeschichte:**

Folgende vorangegangene Vorgänge sind bei der Gemeinde Dietramszell archiviert:

#### Fl.Nr. 520 Gemarkung Manhartshofen:

- Antrag auf Baugenehmigung vom 17.07.87 für den Neubau einer Güllegrube ohne Deckel, genehmigt am 05.11.87

#### Fl.Nr. 533 Gemarkung Manhartshofen:

- Antrag auf Nutzungsänderung bezüglich des Wohnhauses, genehmigt am 05.03.74
- Antrag auf Baugenehmigung vom 21.02.75 für den Neubau eines Wohnteils, genehmigt am 30.04.75
- Antrag auf Baugenehmigung vom 17.09.92 für den Neubau eines Verkaufs-, Zerlege- und Kühlraums sowie einer Garage, zurückgenommen am 29.03.93
- Antrag auf Baugenehmigung vom 24.03.93 für den Anbau eines Verkaufs-, Zerlege- und Kühlraums sowie Unterkellerung, genehmigt am 03.06.93
- Antrag auf Baugenehmigung vom 18.06.96 für den Anbau eines Mutterkuhstalles, genehmigt am 24.02.97
- Antrag auf Baugenehmigung vom 10.02.98 für den Neubau einer Bergehalle für Futterei sowie eines Laufstalles, genehmigt am 20.03.98

### **Vorhaben:**

Geplant ist die Nutzungsänderung einer Remise in einen Pferdestall, der Neubau eines Unterstandes mit 13 Freßständen sowie Neubau einer Freilauffläche und eines Reitplatzes. Im westlichen Grundstücksbereich soll ein Parkplatz für 5 Fahrzeuge angelegt werden.

### **Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich auf Flächen für die Landwirtschaft. Auf Nachfrage beim Planer wurde mitgeteilt, dass es sich um eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs (bestehende Mutterkuhhaltung) handelt. Aufgrund der Größe und Kapazität der geplanten Anlage kann nach Einschätzung der Bauverwaltung von einem privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausgegangen werden.

### **Ortsgestaltungssatzung:**

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

- § 6 Abs. 1 OGS – Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20° bis 29° zu versehen. Das Dach des Offenstalls weist eine auf beiden Seiten unterschiedliche Neigung auf. Der Unterstand mit Freßständen soll mit einem Pultdach versehen werden.

*Gemäß § 6 Abs. 6 OGS können für landwirtschaftlich und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude Abweichungen zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich und mit dem Orts- und Straßenbild vereinbar ist.*

- § 7 Abs. 1 OGS – Auf Haupt- und Nebengebäuden mit Satteldach sind als Dacheindeckung nur rote oder rotbraune Dachsteine und Dachziegel zulässig. Die Dacheindeckung des Offenstalls ist gemäß Auskunft des Planers mit rotem Trapezblech geplant (die Dacheindeckung des Unterstands mit roten Dachziegeln).

*Gemäß § 7 Abs. 8 OGS können für landwirtschaftliche und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude Abweichungen zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich und mit dem Orts- und Straßenbild vereinbar ist.*

### **Stellplätze:**

Geplant ist die Errichtung von 5 Stellplätzen. Der Parkplatz und die Zufahrt sollen gemäß Auskunft des Planers aus einer gebundenen Kiesfläche (versickerungsfähig) hergestellt werden. Die Zufahrtbreite beträgt an der Grenze 17,10 m, die Zufahrtstiefe 5,00 m. Die Parkplätze haben eine Größe von jeweils 2,50 x 5,00 m.

In der Richtzahlenliste der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung ist kein verbindlicher Stellplatzbedarf für Reitanlagen bzw. landwirtschaftliche Betriebe vorgesehen. Sollte eine Pensionspferdehaltung geplant sein, ist mit einem entsprechenden Besucherverkehr zu rechnen. Der Bauausschuss hat daher abzuwägen, ob die geplante Anzahl der Stellplätze für ausreichend erachtet werden kann.

Folgende Abweichungen von der Stellplatz- und Garagensatzung konnten festgestellt werden:

- § 5 Abs. 7 Stellplatz- und Garagensatzung – Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu Stellplatzanlagen dürfen eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten. Pro Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Bei großen Grundstücken können bei Vorliegen zwingender betrieblicher Gründe zwei Zufahrten zugelassen werden. Die Zufahrtbreite zum geplanten Parkplatz überschreitet mit 17,10 m die zulässige Breite. An der nördlichen Grundstücksgrenze sind bereits mind. 4 Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu Gebäuden und Anlagen des landwirtschaftlichen Betriebs angelegt. An der westlichen Grundstücksgrenze sollen 2 weitere Zufahrten entstehen.

### **Erschließung:**

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

### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung und erteilt hierzu vorbehaltlich der Privilegierung und den nachfolgenden Beschlüssen bezüglich der Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung sowie der Stellplatz- und Garagensatzung das gemeindliche Einvernehmen.

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

### **Beschluss 2:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 6 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Ausführung des Offenstalldaches mit einer beidseits unterschiedlichen Dachneigung sowie zur Errichtung eines Pultdaches auf dem Unterstand mit Freßständen.

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

**Beschluss 3:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 7 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen, die Dacheindeckung des Offenstalls aus rotem Trapezblech vorzunehmen.

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

**Beschluss 4:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 5 Abs. 7 der Stellplatz- und Garagensatzung und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Überschreitung der Zufahrtsbreite zum geplanten Parkplatz sowie zur Überschreitung der maximalen Anzahl an Zufahrten pro Baugrundstück.

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

**Beschluss 5:**

Der Bauausschuss beschließt, dass die Ausfahrt der geplanten Parkplätze über den südlichen Privatweg auf die Gemeindestraße erfolgen muss. Es müssen mindestens 7 Parkplätze nachgewiesen werden.

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

<b>4.4</b>	Umbau des Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus mit Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung eines Quergiebels, Anbau eines Wintergartens und eines Windfanges sowie Errichtung eines Carports, Fl.Nr. 542/7 Gemarkung Dietramszell, Badermelcherweg 7, Schönegg, Demmel Marinus
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Vorgeschichte:**

Folgende vorangegangene Vorgänge sind bei der Gemeinde archiviert:

- Antrag auf Baugenehmigung vom 15.03.89 für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, genehmigt am 16.05.91
- Antrag auf Baugenehmigung vom 20.07.93 für die Errichtung einer Doppelgarage mit Holzlege, genehmigt am 10.09.93

**Vorhaben:**

Geplant ist der Umbau des Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus mit Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung eines Quergiebels, Anbau eines Wintergartens und eines Windfangs sowie Errichtung eines Carports.

### **Planungsrechtlicher Bereich:**

Nach Aufhebung des Urplanes sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Hochlandstraße – Badermelcherweg befindet sich das Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor.

### **Ortsgestaltungssatzung:**

Folgender Antrag auf Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung (OGS) wird gestellt:

- § 11 Abs. 1 OGS – Wintergärten und sonstige untergeordnete, erdgeschossige Anbauten sind nur im Erdgeschoss zulässig und dürfen nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen. Der Wintergarten hat eine Breite von 4,50 m, die südliche Gebäudebreite beträgt 9,00 m.

Begründung:

*„Das Haus hat eine Breite von 9,0 m – somit dürfte der Wintergarten nur 3,0 m breit werden. Dies würde ein sehr unproportionaler Anbau mit 3,0 x 3,0 m werden, der den Nutzen eines Wintergartens verfehlt. Des Weiteren gibt es hierfür einige Bezugsfälle in unmittelbarer Nähe (z. B. Badermelcherweg 13).“*

### **Stellplätze:**

Für die beiden Wohneinheiten sind insgesamt 4 Stellplätze nachzuweisen. An die bestehende Doppelgarage soll hierfür der Anbau eines Carports mit zwei weiteren Stellplätzen erfolgen.

Folgende Anträge auf Abweichung von der Stellplatz- und Garagensatzung werden gestellt:

- § 5 Abs. 5 Stellplatz- und Garagensatzung – Werden Stellplätze für Kraftfahrzeuge als Garagen ausgeführt, ist vor diesen grundsätzlich ein Stauraum von mind. 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche wird aufgrund des gebogenen Verlaufs der Flurstücksgrenze vor dem Carport teilweise unterschritten.

Begründung:

*„Der Stauraum von 3,00 m vor der Garage wird nur in einem kleinen Teilbereich vor dem Carport unterschritten. Hier werden keine Garagentore eingebaut. An genannter Stelle ist der öffentliche Grund ca. 20 m breit – Bedenken hinsichtlich des Orts- und Straßenbildes bzw. des Verkehrs sind nicht zu erwarten.“*

- § 5 Abs. 7 Stellplatz- und Garagensatzung – Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu Stellplatzanlagen bzw. Garagenanlagen dürfen eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten. Die Zufahrtsbreite beträgt insgesamt 12,00 m.

Begründung:

*„Die Fläche für den neu geplanten Carport ist derzeit versiegelt und dient als Zufahrt zur best. Garage. Dies ist äusserst unzweckmässig, da die Eigentümer immer um einen großen 180°-Bogen fahren, um in die Garage zu fahren. Des Weiteren parkt sehr oft ein Auto vor der Garage – hier ist ein Umparken erforderlich.*

*Die nördliche Fläche ist ungenutzt und soll sinnvoll als neue Zufahrt genutzt werden.“*

#### **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 Wasserversorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch die Kanalisation im Mischsystem.

#### **Abstandsflächen:**

Die Abstandsflächen sind im Eingabeplan dargestellt und kommen auf dem eigenen Flurstück zum Liegen.

#### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung und erteilt zu dem Vorhaben vorbehaltlich der weiteren Beschlüsse bezüglich der Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung sowie Stellplatz- und Garagensatzung das gemeindliche Einvernehmen.

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

#### **Beschluss 2:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 11 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Breite des Wintergartens, die mehr als 1/3 der Fassadenlänge einnimmt.

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

#### **Beschluss 3:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 5 Abs. 5 Stellplatz- und Garagensatzung und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur teilweisen Unterschreitung des Stauraums zur öffentlichen Verkehrsfläche.

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

**Beschluss 4:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 5 Abs. 7 Stellplatz- und Garagensatzung und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Überschreitung der maximalen Zufahrtsbreite.

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

<b>4.5</b>	Anheben der Dachkonstruktion, Fl.Nr. 756/2 Gemarkung Dietramszell, Am Sonn- bichl 11, Schönegg, Kanzler Hubert
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Vorgeschichte:**

Das ursprüngliche Bauvorhaben zum Anheben der Dachkonstruktion wurde am 06.12.2018 genehmigt. Für die Baugenehmigung wurde eine Verlängerung beantragt, welcher der Bauausschuss am 20.12.2022 zugestimmt hat. Da sich das Abstandsflächenrecht zwischenzeitlich geändert hat und die Verlängerung aus diesem Grund nicht genehmigungsfähig wäre, war ein neuer Bauantrag notwendig. Das Dach vom Treppenhaus zur Wohnung im OG kann im Unterschied zur Planung von 2018 aufgrund der Abstandsflächenproblematik nun nicht mehr angehoben werden.

**Vorhaben:**

Geplant ist die Anhebung der Dachkonstruktion zur besseren Nutzbarkeit des Dachgeschosses.

**Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 7 Am Sonn-  
bichl. Der Flächennutzungsplan sieht für den Flurstücksbereich ein Mischgebiet vor.

Mit dem ursprünglichen Bauantrag von 2018 wurde eine Befreiung von der Festsetzung 2.6 des Bebauungsplans erteilt („Über der obersten Geschößdecke ist max. 1 Mauerpfette mit 20 cm Höhe zulässig.“). Die Befreiung muss im Zuge dieses Bauantrages erneuert werden.

**Ortsgestaltungssatzung:**

Aus Sicht der Bauverwaltung ergeben sich durch die Anhebung der Dachkonstruktion keine Abweichungen von der geänderten Ortsgestaltungssatzung vom 13.12.22.

**Stellplätze:**



Das Anheben der Dachkonstruktion löst keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus. Gemäß Baubeschreibung stehen für die drei Wohneinheiten insgesamt sechs Stellplätze zur Verfügung.

#### **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 Wasserversorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kanalisation im Trennsystem.

#### **Abstandsflächen:**

Die Abstandsflächen sind auf dem Eingabeplan dargestellt. Die westlichen Abstandsflächen kommen zum Teil auf dem nachbarlichen Grund zum Liegen. Die Abstandsflächenübernahmeerklärung, auf die auf der Eingabeplanung verwiesen wird, liegt den Antragsunterlagen nicht bei und ist nachzureichen.

#### **Diskussionsverlauf:**

MGR Michael Häsch bittet um Prüfung, ob eine 3. Wohneinheit bereits genehmigt wurde.

#### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Bauantrag und erteilt hierzu unter Erteilung der Befreiung von Festsetzung 2.6 des Bebauungsplans Nr. 7 Am Sonnbichl das gemeindliche Einvernehmen.

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

<b>4.6</b>	Einbau eines Quergiebels zur Wohnraumerweiterung, Fl.Nr. 73/1 Gemarkung Baiernrain, Franz-Hanfstaengl-Weg 3, Baiernrain, Meixner Sylvia
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### **Vorgeschichte:**

Folgende vorangegangene Vorgänge sind im gemeindlichen Archiv hinterlegt:

- Antrag auf Genehmigungsfreistellung vom 26.05.99 für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garagen, Genehmigungsfreistellung erteilt am 10.06.99
- Antrag auf isolierte Befreiung vom 31.05.17 für den Bau eines Carports, Zustimmung erteilt am 20.07.17

#### **Vorhaben:**

Geplant ist die Errichtung eines Quergiebels auf dem Bestandsgebäude.

#### **Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Der vormals gültige Bebauungsplan Baiernrain West ist inzwischen aufgehoben. Der Flächennutzungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet vor.

**Ortsgestaltungssatzung:**

Aus Sicht der Bauverwaltung konnten in Bezug auf das vorliegende Bauvorhaben keine Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung festgestellt werden.

**Stellplätze:**

Durch das vorliegende Bauvorhaben wird kein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst.

**Erschließung:**

Das Bestandsgebäude ist vollumfänglich erschlossen. Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Die Wasserversorgung ist gesichert durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch die Kanalisation im Trennsystem.

**Abstandsflächen:**

Eine Berechnung und Darstellung der Abstandsflächen fehlt in der Eingabeplanung. Aufgrund der Flurstücksgröße kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Abstandsflächen des Quergiebel auf dem eigenen Flurstück zum Liegen kommen.

**Beschluss 1:**

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

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

<b>4.7</b>	Neubau einer landw. Maschinenhalle mit Heulager und Hackgutlager, sowie Abbruch des Bestandsschuppens - Verlängerung der Baugenehmigung, Fl.Nr. 962 Gemarkung Hechenberg, Loipolder Josef und Anna
------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Vorhaben:**

Beantragt wird die Verlängerung der Baugenehmigung vom 16.07.2019 für den Neubau einer Maschinenhalle sowie den Abbruch des Bestandsschuppens.

**Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Bereich von Flächen für die Landwirtschaft. Das Vorhaben ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

**Ortsgestaltungssatzung:**

Aufgrund der zwischenzeitlichen Änderung der Ortsgestaltungssatzung ist eine erneute Prüfung notwendig. Aus Sicht der Bauverwaltung konnten keine Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung festgestellt werden.

**Abstandsflächen:**

Aufgrund der zwischenzeitlichen Änderung der Rechtslage, ist eine erneute Prüfung der Abstandsflächen notwendig. Die Abstandsflächenübernahmeerklärung aus der ursprünglichen Baugenehmigung ist gegebenenfalls zu erneuern.

**Beschluss 1:**

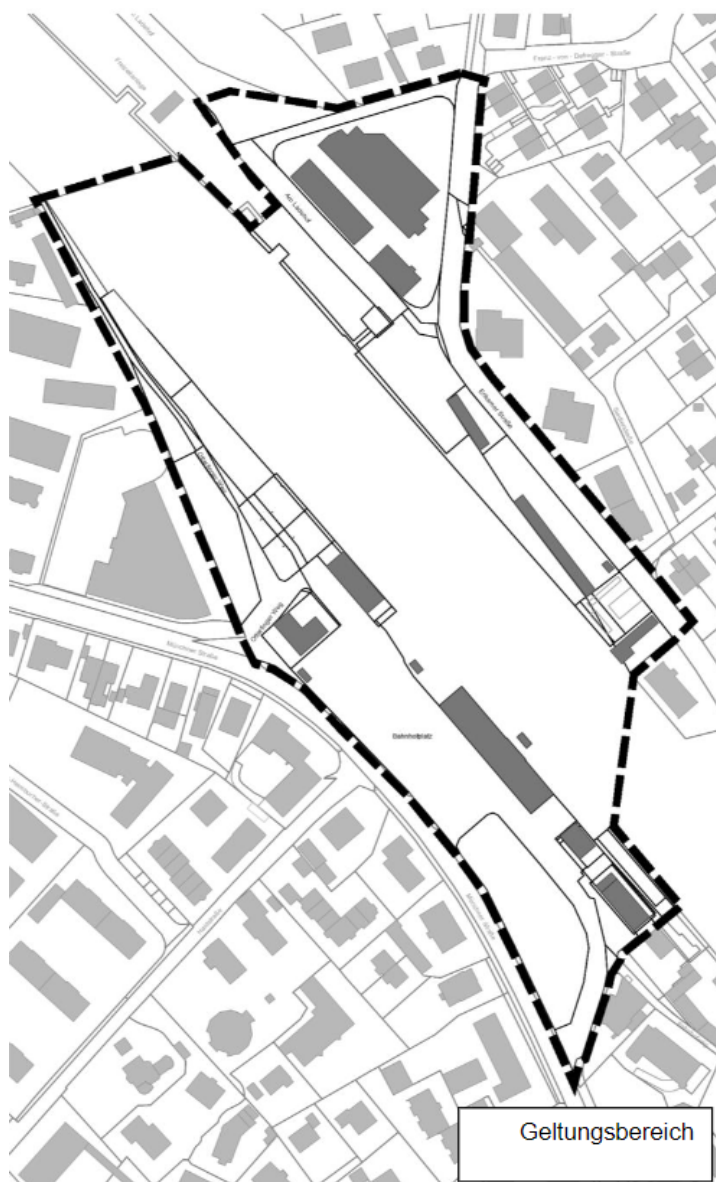
Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung und erteilt hierzu unter Berücksichtigung der geänderten ortsrechtlichen Rahmenbedingungen das gemeindliche Einvernehmen.

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

<b>5.</b>	Bauleitplanung
-----------	----------------

<b>5.1</b>	Markt Holzkirchen Bebauungsplan Nr. 154 "Bahnhofsareal" inkl. 5. Änderung des Flächennutzungsplans - Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Sachverhalt:**



### **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 für das Bahnhofsareal**

Der Marktgemeinderat des Marktes Holzkirchen hat in seiner Sitzung am 18.10.2022 beschlossen, für das Eingangs genannte Gebiet ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 einzuleiten (Planungsziel: Neuordnung des Bahnhofsareals gem.Ortsentwicklungskonzept und Städtebaulichem Wettbewerb).

### **5. Änderung des Flächennutzungsplans für das Bahnhofsareal**

Der Marktgemeinderat des Marktes Holzkirchen hat in seiner Sitzung am 25.05.2023 beschlossen, für das Eingangs genannte Gebiet ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Die Änderung findet im Parallelverfahren zu der Neuaufstellung des Bebauungsplans. Nr. 154 statt.

Die vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 25.05.2023 gebilligten Entwürfe zur Neuauufstellung des Bebauungsplans Nr. 154 in der Fassung vom 16.05.2023 und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 23.05.2023 mit Begründung inklusive Umweltbericht werden in der Zeit vom

05.06.2023 bis 07.07.2023

während der allgemeinen Öffnungszeiten in den Amtsräumen des Bauamtes (Rathaus Holzkirchen, Marktplatz 2, 2. Stock) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Entwürfe können außerdem auf der Homepage des Marktes Holzkirchen eingesehen werden ([www.holzkirchen.de/Bekanntmachungen](http://www.holzkirchen.de/Bekanntmachungen)).

Hinweis: Die Einsichtnahme vor Ort findet vorzugsweise per Terminvereinbarung statt. Wir bitten darum, die Unterlagen auf elektronischem Weg einzusehen und Stellungnahmen ebenfalls auf diesem Weg abzugeben.

Auskünfte zu den Bauleitplanverfahren werden telefonisch (08024 642-314) oder per E-Mail ([bauleitplanung@holzkirchen.de](mailto:bauleitplanung@holzkirchen.de)) erteilt. Anregungen und Stellungnahmen können von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail unter der Adresse [bauleitplanung@holzkirchen.de](mailto:bauleitplanung@holzkirchen.de) vorgebracht werden.

Es sind folgende umweltbezogenen Informationen verfügbar:  
Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt  
- Umweltbericht: Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Informationen zur naturschutzfachlichen Eingriffsreglung  
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung  
- Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung

Schutzgut Boden  
- Umweltbericht: Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Fläche  
- Umweltbericht: Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Wasser  
- Umweltbericht: Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Klima und Luft  
- Umweltbericht: Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung  
- Lärmschutzgutachten Bahnhofsvorplatz  
- Schalltechnische Untersuchung Parkhaus  
- Umweltbericht: Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Landschaft, sowie Kultur- und sonstige Sachgüter  
- Umweltbericht: Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, DIN-Vorschriften, etc.) können im Rathaus/Bauamt eingesehen werden. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absender abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse <https://www.holzkirchen.de/de/impressum/Betroffeneninformationen> veröffentlicht und können im Rathaus eingesehen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten:

Haushaltsstelle:

Verwaltungs- oder Vermögenshaushalt:

Mittel stehen zur Verfügung: Ja/Nein

Deckungsvorschlag:

Pflicht- oder freiwillige Aufgabe:

### **Beschluss 1:**

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154 „Bahnhofsareal“ in der Fassung vom 16.05.2023 des Markt Holzkirchen. Die Gemeinde Dietramszell ist in ihren Belangen nicht berührt und erhebt keine Einwände gegen die Planung.
2. Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Bahnhofsareal in der Fassung vom 23.05.2023 des Markt Holzkirchen. Die Gemeinde Dietramszell ist in ihren Belangen nicht berührt und erhebt keine Einwände gegen die Planung.

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

<b>5.2</b>	Stadt Geretsried Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17/6, 30. Änderung für das Wohn- und Geschäftshaus am Neuen Platz 9 - Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **Sachverhalt:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Geretsried hat am 25.04.2023 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17/6.30. Änderung für das Wohn- und Geschäftshaus am Neuen Platz 9 beschlossen.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt eine städtebauliche Nachverdichtung im Bereich Neuer Platz sowie die Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes am nördlichen Platzen im Bereich des Plangrundstücks.

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17/6.30. Änderung, gefertigt vom Architekturbüro Adamek + Hölzl, Geretsried, in der Fassung vom 25.04.2023, 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 22. Mai 2023 bis einschließlich 26. Juni 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.

### **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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17/6, 30. Änderung in der Fassung vom 25.04.2023 der Stadt Geretsried. Die Gemeinde Dietramszell ist in ihren Belangen nicht berührt und erhebt keine Einwände gegen die Planung.

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

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

### **Sachverhalt:**

#### **1. Sanierung der Staatsstraße 2368 im Bereich Obermühlthal nach Kirchbichl**

MGR Bernhard Fuchs erkundigt sich, ob bei den Planungen bedacht wurde, dass bei einer Sperrung der Straße von Obermühlthal in Richtung Kirchbichl der Verkehr nicht über die Verbindungsstraße über Leismühl geleitet werden sollte, da diese der Belastung nicht standhalten würde. Erster Bürgermeister Josef Hauser berichtet, dass noch ein Gesprächstermin mit den zuständigen Stellen bevorsteht, bei dem die Gemeinde solche Themen ansprechen kann. Dabei wird er auf diese Problematik hinweisen.



---

Josef Hauser  
Erster Bürgermeister

---

Birgitta Gruber  
Schriftführung