



## Niederschrift

über die

### Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: 19. September 2023  
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 21:50 Uhr  
Ort: im Vereinsheim Humbach  
Schriftführer/in: Birgitta Gruber

---

#### Teilnehmer:

Erster Bürgermeister	Hauser Josef	
Zweiter Bürgermeister	Huber Anton	
Dritter Bürgermeister	Kranz Thomas	
Gemeinderat	Gröbmaier Ludwig	
Gemeinderat	Häsch Michael	ab 20:00 Uhr
Gemeinderat	Huber Xaver	
Gemeinderat	Kanzler Hubert	
Gemeinderat	Prömmer Hubert	

#### Entschuldigt:

Gemeinderat Fuchs Bernhard

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
1.	Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 18.07.2023
2.	Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
3.	Bericht aus der Verwaltung
4.	Bauanträge
4.1	Neubau einer Werkstatt mit Lager und Büro, einer Wohneinheit und einem Quergiebel; hier: R2 - planabweichende Bauausführung und Verstoß gegen Nebenbestimmungen der Baugenehmigung; T1 - 1. Tektur, Fl.Nr. 972/1 Gemarkung Hechenberg, Sonnenlängstraße, Hechenberg, Fichtner Stefanie
4.2	Ausbau des ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes mit drei Wohneinheiten, Einbau eines Quergiebels, Fl.Nr. 16 Gemarkung Baiernrain, Lehrer-Vogl-Weg, Bai-

ernrain, Schapperer Monika

- 4.3 Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit Gewerbe- und Wohnnutzung, Fl.Nr. 123/1 Gemarkung Föggenbeuern, Föggenbeuern 8, Baumann Rosmarie Katharina
- 4.4 Anbau an einer bestehenden Remise, an beiden Seiten, für Hackschnitzellager und Laufstall für Pferde, Fl.Nr. 1331 Gemarkung Dietramszell, Osten 1, Disl Balthasar
- 4.5 Errichtung von insgesamt 11 Wohngebäuden; hier: 10. Verlängerung des Vorbescheids, Fl.Nr. 39 Gemarkung Dietramszell, Nordhofstraße 5-7, Dietramszell, Dr. Nieraad Klaus
- 4.6 Nutzungsänderungen des Gästehauses und Tagungshauses Ökologische Akademie Linden zur Unterbringung von Asylbegehrenden/Flüchtlingen befristet auf zehn Jahre, von Januar 2024 bis Januar 2034, Fl.Nr. 153 Gemarkung Linden, Baiernrainer Weg 17, Tektoprojekt GmbH vertr. d. Fritz Julius u. Felix
5. Bauleitplanung
  - 5.1 Stadt Geretsried: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 B für das Wohngebiet an der Banater Straße - Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2. i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB
  - 5.2 Markt Holzkirchen: 6. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Gebiet zwischen Baumgarten-, Holzstraße und Tölzer Straße im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 150 - Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 und 4 Abs. 1 BauGB
6. Energienutzungsplan; PV-Freiflächen; Kriterien Bodenqualität/Grünlandzahl
7. Antworten zu Fragen aus dem Gremium
8. 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 18.07.2023
-----------	---

**Beschluss 1:**

Der Bauausschuss stimmt der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 18.07.23 zu.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)**

Abstimmungsbemerkung:

MGR Michael Häscher zum Zeitpunkt der Beschlussfassung entschuldigt noch nicht anwesend.

<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 Bauausschusssitzung am 18.07.23 wurden in nichtöffentlicher Sitzung keine Beschlüsse gefasst.

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

**Sachverhalt:**

Folgende Vorgänge wurden auf dem Verwaltungsweg behandelt:

**Abbruch eines Nebengebäudes und Errichtung eines Hofladens mit landwirtschaftlicher Garage und Energiezentrale; hier: T1 – 1. Tektur – Drehung des Gebäudes**, Fl.Nr. 488 Gemarkung Baiernrain, Zum Kögl 5, Fraßhausen, Aichler Elisabeth und Michael

Der Tekturantrag (Eingang bei der Gemeinde: 01.08.23) beinhaltet eine geringfügige Drehung des Gebäudes sowie eine Verlegung der offenen Stellplätze. Der Antrag wurde auf dem Verwaltungsweg behandelt und mit der Zustimmung der Gemeinde am 02.08.23 an das Kreisbauamt weitergeleitet.

**Anheben der Dachkonstruktion**, Fl.Nr. 756/2 Gemarkung Dietramszell, Am Sonnbiel 11, Schönegg, Kanzler Hubert

Am 10.08.23 sind nachgeforderte Unterlagen bei der Gemeinde eingegangen. Es handelt sich um einen Antrag auf Befreiung von der Festsetzung 2.6 des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Sonnbichl“. Der Bauausschuss hat dieser Befreiung bereits in seiner Sitzung vom 20.06.23 zugestimmt. Die Unterlagen wurden mit der Zustimmung der Gemeinde am 10.08.23 an das Kreisbauamt weitergeleitet.

Folgender Antrag wurde im Genehmigungsverfahren behandelt:

**Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage auf Fl.-Nr. 949 Gemarkung Linden, Bebauungsplan Lochen Nr. 2 „Lochen West II“, Rossmüller Horst und Anita**

Der Antrag ist am 30.06.2023 bei der Gemeinde Dietramszell eingegangen. Die Genehmigungsverfahren wurde am 17.07.2023 erteilt und die Unterlagen zur Bauüberwachung an die Untere Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet.

Folgende Bauleitplanungen von Nachbargemeinden wurden auf dem Verwaltungsweg behandelt:

**Markt Holzkirchen: Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 137 „Gschwendfeld - Bucher Feld“**

Die Planunterlagen zur oben genannten Bauleitplanung liegen in der Zeit vom 27.07.2023 bis 30.08.2023 öffentlich aus.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans befasst sich mit der nachträglichen Abarbeitung der ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers durch Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft mit einem Umfang von etwa 333 qm auf geplanten Ausgleichsflächen und der damit verbundenen teilweisen Verlagerung und Ergänzung der Ausgleichsflächen. Daneben erfolgen kleinere Korrekturen wie die geringfügige Vergrößerung von Baugrundstücken in Bereichen, wo Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der ungünstigen Lage zum Teil nicht umgesetzt werden konnten, sowie bei einzelnen Baugrundstücken die Anpassung der internen Erschließung und der Lage und der Größe von Garagen.

Stellungnahme: Die Gemeinde Dietramszell hat Kenntnis vom Vorentwurf der 1. Änderung des BPL Nr. 137 mit Satzung, Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht i. d. F. v. 11.05.2023 des Marktes Holzkirchen. Die Gemeinde Dietramszell ist in ihren Belangen nicht berührt und erhebt keine Einwände gegen die Planung.

**Markt Holzkirchen: Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans**

Die Planunterlagen zur oben genannten Bauleitplanung liegen in der Zeit vom 26.07.2023 bis 31.08.2023 öffentlich aus.

Die Änderung umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Ziel der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist einerseits die Digitalisierung einschließlich seiner rechtswirksamen Änderungen sowie die Berichtigungen von Darstellungen auf der Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne der Innenentwicklung § 13a BauGB und Satzungen gemäß § 34 BauGB.

Stellungnahme: Die Gemeinde Dietramszell hat Kenntnis vom Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 18.07.2023, sowie der dazugehörigen Begründung und des Umweltberichts jeweils i. d. F. vom 06.07.2023 des Marktes Holzkirchen. Die Gemeinde Dietramszell ist in ihren Belangen nicht berührt und erhebt keine Einwände gegen die Planung.

### **Markt Holzkirchen: Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB, i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur 3. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 99 Bereich zwischen Heigenkamer Straße/ Am Ladehof**

Die Planunterlagen zur oben genannten Bauleitplanung liegen in der Zeit vom 07.08.2023 bis 18.09.2023 öffentlich aus.

Der Planungsentwurf wurde nochmals geändert und vom Marktgemeinderat am 18.07.2023 gebilligt und eine erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Ziel der Planung ist nach wie vor die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnquartier.

Stellungnahme: Die Gemeinde Dietramszell hat Kenntnis von der Durchführung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher belange gem. § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur 3. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 99 für ein Gebiet an der Heigenkamer Straße/ Am Ladehof des Marktes Holzkirchen und den dazugehörigen Planunterlagen. Die Gemeinde Dietramszell ist in ihre Belangen weiterhin nicht berührt und erhebt keine Einwände gegen die Planung.

### **Gemeinde Egling: Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Planunterlagen zur oben genannten Bauleitplanung liegen in der Zeit vom 04.08.2023 bis 15.09.2023 öffentlich aus.

Der Bebauungsplan „Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Egling“ in der Fassung vom 05.11.2019 wurde aufgrund Normenkontrollverfahren vom Verwaltungsgericht München als unwirksam erklärt. Im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB wurde die Planung überarbeitet und vom Gemeinderat gebilligt und die Auslegung beschlossen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes hat u.a. das Ziel, die bisher gültigen Planungsstände zu einer gültigen Planfassung zusammenzufassen. Des Weiteren sollen im Zuge der Überarbeitung vorhandene Nachverdichtungspotentiale maßvoll genutzt werden. Hierdurch sollen erforderliche Be-

triebserweiterungen, die auf Basis der aktuellen Festsetzungen nicht realisierbar wären, ermöglicht werden. Im Übrigen wurden die Immissionsfachlichen Festsetzungen überarbeitet. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten werden überarbeitet und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele und Erfordernisse angepasst. Insofern wird mit dem Neuaufstellung § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, indem der Nachverdichtung der Vorrang vor der ausschließlichen Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle eingeräumt wird. Gleichfalls soll den Gewerbetreibenden eine größere gestalterische Freiheit unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung ermöglicht werden.

Stellungnahme: Die Gemeinde Dietramszell hat Kenntnis von den Planunterlagen zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Egling“ i. d. F. v. 25.07.2023 der Gemeinde Egling. Die Gemeinde Dietramszell ist in ihren Belangen nicht berührt und erhebt keine Einwände gegen die Planung.

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

<b>4.1</b>	Neubau einer Werkstatt mit Lager und Büro, einer Wohneinheit und einem Querriegel; hier: R2 - planabweichende Bauausführung und Verstoß gegen Nebenbestimmungen der Baugenehmigung; T1 - 1. Tektur, Fl.Nr. 972/1 Gemarkung Hechenberg, Sonnenlängstraße, Hechenberg, Fichtner Stefanie
------------	--

**Vorgeschichte:**

Der ursprüngliche Bauantrag vom 06.04.21 wurde in der Bauausschusssitzung vom 20.04.21 behandelt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde ein Austauschplan nachgereicht, der gemeinsam mit einem schalltechnischen Gutachten sowie einem Gutachten zum Erhalt der Linden Bestandteil der Genehmigung vom 16.11.21 wurde.

Im Rahmen einer allgemeinen Bauüberwachung wurden am 16.05.23 folgende planabweichende Bauausführungen festgestellt:

1. Der gemäß dem genehmigten Plan als Abbruch Bestand dargestellte Carport wurde nur zum Teil abgebrochen, so dass der Stellplatz P7 nicht hergestellt werden kann. Die Bauaufsichtsbehörde geht davon aus, dass die Durchfahrt südwestlich des Carports nicht wie im genehmigten Plan angegeben 6 m betragen. Auch die Anfahrbarkeit der Stellplätze P3, P4, PI, PII wird als fraglich erachtet.
2. Im westlichen Geländebereich wurde ein Förderschacht für Hackschnitzel erstellt. Die Errichtung des Förderschachtes mit Geländeänderung ist nicht verfahrensfrei nach Art. 57 BayBO, da sie im zeitlichen Zusammenhang mit der Hauptbaumaßnahme ausgeführt wurde.
3. Die vorhandene Gebäudeisolierung lässt vermuten, dass nur ca. 1 m angefüllt werden und anstatt genehmigten Lichtschächten am Gebäude ein Lichtgraben entstehen wird. Das Gelände ist jedoch zwingend so auszuführen, wie im ge-

nehmigten Plan dargestellt, da sich ansonsten das Gebäude bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Wandhöhe nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 BauGB).

Der Bauherr wurde aufgefordert einen entsprechenden Tekturantrag zur Nachlegalisierung einzureichen.

Neben den planabweichenden Bauausführungen wird von der Unteren Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung einer Nebenbestimmung der Baugenehmigung zum Baumschutz angezweifelt. Der Bauherr ist zur Erbringung entsprechender Nachweise aufgefordert. Der Gemeinde liegen die geforderten Nachweise bisher nicht vor.

### **Vorhaben:**

Die Bauherrin beantragt eine Tektur zur Nachlegalisierung planabweichender Bauausführungen. Die Tektur umfasst eine geänderte Parkplatzanordnung, den zusätzlichen Einbau eines Förderschachtes für Hackschnitzel sowie eine geänderte Höhenlage und Errichtung eines Lichtgrabens anstatt genehmigter Lichtschächte.

### **Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Flurstück wurde durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung vom 06.04.21 in den Innenbereich einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt das Flurstück als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Satzung enthält eine grünordnerische Festsetzung zum Schutz der benachbarten ortsbildprägenden Linden.

### **Ortsgestaltungssatzung:**

Dem Tekturantrag liegen die folgenden Anträge auf Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung (OGS) bei:

- § 4 Abs. 1 OGS – Höhenlage der Gebäude
- § 4 Abs. 2 OGS – OK FFB darf max. 0,35 m über dem tiefsten Punkt liegen
- § 5 Abs. 1 OGS – Kniestöcke sind bis max. 100 cm Höhe zulässig
- § 6 Abs. 2 OGS – Flachdächer sind unzulässig
- § 7 Abs. 6 Buchstb. f OGS – Der Zwerchgiebel muss mittig im Gebäude sitzen
- § 9 Abs. 1 OGS – Fenster müssen ein stehendes Rechteckformat aufweisen.

Die Abweichungsanträge entsprechen den im Genehmigungsverfahren behandelten Anträgen. Diesen wurde im Genehmigungsverfahren zugestimmt.

Aufgrund der geänderten Rechtslage durch die neue Ortsgestaltungssatzung vom 13.12.22 ist eine erneute Prüfung der Abweichungen notwendig. Aufgrund der zwischenzeitlichen Streichung von Regelungen sowie einer geringfügigen Planänderung seitens der Bauherrin betreffend ein Fenster auf der Südseite (ursprünglich im liegenden Rechteckformat geplant), entfallen einige Abweichungen. Weiter bestehen bleibt die folgende:

- § 4 Abs. 1 OGS – Höhenlage der Gebäude. Beantragt wird wie bei der ursprünglichen Genehmigung eine Abgrabung bis zu 2,24 m.

Darüber hinaus wurde folgende Abweichung festgestellt:

- § 5 Abs. 2 OGS – An der der Haupteinfahrtsstraße abgewandten Seite ist ein Lichtgraben in einer Länge bis maximal 1/3 der dahinter liegenden Gebäudelänge zulässig. Der Lichtgraben ist mit einem Böschungswinkel von 45 Grad, einer maximalen Breite von 200 cm anzulegen. Auf der Süd- und Ostseite ist ein begehbare Lichtgraben über jeweils die gesamte Gebäudelänge geplant. Der Lichtgraben wird durch senkrechte Wände gestützt. Das außerhalb der Stützwand gelegene Gelände soll wie in der Genehmigungsplanung dargestellt ausgeführt werden, so dass sich keine Änderung der Gebäudeansicht ergibt.

Nach Einschätzung der Bauverwaltung ändert sich durch diese Maßnahme die Wandhöhe des Gebäudes; das Kellergeschoss wird zum Vollgeschoss. In der Anhörung zum bauaufsichtlichen Verfahren wurde bereits darauf hingewiesen, dass in diesem Fall keine Genehmigungsfähigkeit gegeben wäre. Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch die Untere Bauaufsichtsbehörde.

### **Stellplätze:**

Gemäß Stellplatz- und Garagensatzung sind mindestens 14 Stellplätze nachzuweisen. Nachgewiesen werden 15 Stellplätze. Die Durchfahrtsbreite zwischen dem erhaltenen Carportbestand sowie dem südlichen Bestandsgebäude hat sich im Vergleich zur Genehmigungsplanung verringert. Die Untere Bauaufsichtsbehörde zweifelt die Anfahrbarkeit der Stellplätze P3, P4, PI, PII. Die vorliegende Tekturplanung sieht eine geänderte Anordnung der Parkplätze vor.

Eine Einschätzung der Anfahrbarkeit kann die Bauverwaltung mangels einer detaillierten Skizzierung der Fahr- und Wendebereiche nicht abgeben. Die Anfahrbarkeit könnte jedoch nach Einschätzung der Bauverwaltung durch ein weiteres Zurückversetzen der offenen Stellplätze P3, P4, PI, PII im Zweifelsfall hergestellt werden. Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch die Untere Bauaufsichtsbehörde.

### **Erschließung:**

Die Zufahrt ist gesichert durch eine private Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Wasserversorgung ist gesichert durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserversorgung ist gesichert durch die Kanalisation im Trennsystem.

### **Abstandsflächen:**

Die Abstandsflächen sind in der Eingabepplanung dargestellt und kommen auf dem eigenen Flurstück zum Liegen.

### **Beschluss 1:**

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Tekturantrag und erteilt zu den Inhalten der Tektur das gemeindliche Einvernehmen wie folgt:
  - a. Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Stellplatzanordnung.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 2 (angenommen)**

Abstimmungsbemerkung:

MGR Michael Häsch zum Zeitpunkt der Beschlussfassung entschuldigt noch nicht anwesend.

**Beschluss 2:**

- a. Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Einbau des Hackschnitzel-Förderschachts.

**Abstimmungsergebnis: 6 : 1 (angenommen)**

Abstimmungsbemerkung:

MGR Michael Häsch zum Zeitpunkt der Beschlussfassung entschuldigt noch nicht anwesend.

**Beschluss 3:**

- a. Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines durchgehenden, begehbaren Lichtgrabens auf der Süd- und Ostseite des Gebäudes. Der Abweichung von § 5 Abs. 2 OGS wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 0 : 7 (abgelehnt)**

Abstimmungsbemerkung:

MGR Michael Häsch zum Zeitpunkt der Beschlussfassung entschuldigt noch nicht anwesend.

**Beschluss 4:**

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Abweichung von § 4 Abs. 1 OGS (Höhenlage) und erteilt zu den geplanten Geländeänderungen das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis: 1 : 6 (abgelehnt)**

Abstimmungsbemerkung:

MGR Michael Häsch zum Zeitpunkt der Beschlussfassung entschuldigt noch nicht anwesend.

<b>4.2</b>	Ausbau des ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes mit drei Wohneinheiten, Einbau eines Quergiebels, Fl.Nr. 16 Gemarkung Baiernrain, Lehrer-Vogl-Weg, Baiernrain, Schapperer Monika
------------	--

**Vorgeschichte:**

Dem Bauantrag ging eine formlose Voranfrage voraus. Gemäß Rücksprache mit dem Kreisbauamt, wird von einer Innenbereichslage ausgegangen. Die Bauverwaltung teilt diese Einschätzung. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass der derzeitige Wohnkopf, an den der Ausbau angrenzt, unter Denkmalschutz steht und sich in näherer Umgebung weitere Gebäude unter Denkmalschutz befinden.

**Vorhaben:**

Geplant ist der Einbau von drei Wohnungen in ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude.

**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:**

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

- § 9 Abs. 1 OGS – Fenster müssen ein stehendes Rechteckformat aufweisen. Die Fenster im OG sind im liegenden Rechteckformat geplant.

Die Anforderungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser örtlichen Bauvorschrift unberührt (§ 2 Abs. 2 OGS).

**Stellplätze:**

Gemäß Stellplatz- und Garagensatzung sind für 3 Wohneinheiten insgesamt 6 Stellplätze nachzuweisen. Der entsprechende Stellplatznachweis liegt den Antragsunterlagen bei.

**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 Trennsystem. Der Bestand ist an das Wasser- und Kanalnetz angeschlossen.

**Abstandsflächen:**

Die Abstandsflächen sind im Eingebplan dargestellt. Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand zum nördlich angrenzenden Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe wird unterschritten. Möglicherweise ergibt sich die Zulässigkeit aus dem Bestandsschutz. Eine abschließende Prüfung erfolgt durch die Untere Bauaufsichtsbehörde.

**Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung und erteilt hierzu vorbehaltlich der weiteren Beschlüsse bezüglich der Gestaltung das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)**

Abstimmungsbemerkung:

MGR Michael Häscher zum Zeitpunkt der Beschlussfassung entschuldigt noch nicht anwesend.

**Beschluss 2:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 9 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den Fenstern im OG im liegenden Rechteckformat.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)**

Abstimmungsbemerkung:

MGR Michael Häscher zum Zeitpunkt der Beschlussfassung entschuldigt noch nicht anwesend.

**Beschluss 3:**

Nach Einschätzung des Bauausschusses fügt sich das Bauvorhaben harmonisch in den zum Teil denkmalgeschützten Gebäudekomplex ein. Eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes ist aus Sicht des Bauausschusses nicht zu erwarten.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)**

Abstimmungsbemerkung:

MGR Michael Häscher zum Zeitpunkt der Beschlussfassung entschuldigt noch nicht anwesend.

<b>4.3</b>	Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit Gewerbe- und Wohnnutzung, Fl.Nr. 123/1 Gemarkung Föggenbeuern, Föggenbeuern 8, Baumann Rosmarie Katharina
------------	--

**Vorgeschichte:**

Dem Bauantrag geht ein genehmigter Vorbescheid voraus (Genehmigungsdatum: 21.10.22).

Die im Bauantrag geplante Grundfläche entspricht der genehmigten Vorbescheidsplanung. Für die darin enthaltene Anordnung von mehr als 2 Senkrechtparkern und der Überschreitung der zulässigen Zufahrtsbreite von 6 m wurde im Rahmen des Vorbescheids eine Abweichung von der Stellplatz- und Garagensatzung genehmigt.

Zusätzlich in die Planung aufgenommen wird nun eine Garage und ein Carport. Weiter ist der Ausbau des Dachgeschosses des Bestandsgebäudes geplant sowie der Anbau eines Zwechgiebels.

**Vorhaben:**

Geplant ist die Erweiterung eines Wohngebäudes durch einen Anbau für Wohnen und Gewerbe. Weiter ist der Ausbau des Dachgeschosses und die Errichtung eines Zwerchgiebels auf dem Bestandsgebäude geplant. Zur Unterbringung der Fahrzeuge sollen eine Garage und ein Carport sowie diverse offene Stellplätze errichtet werden.

### **Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Bauvorhaben liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet ein Mischgebiet Dorf vor.

### **Ortsgestaltungssatzung:**

Die folgenden Anträge auf Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung (OGS) werden gestellt:

- § 7 Abs. 4 bzw. 5 OGS – Dachflächenfenster sind an einer unteren oder oberen waagrechten Begrenzungslinie anzuordnen; Dachflächenfenster, Dachverglasungen müssen in einer Dachfläche in einer Ebene liegen. Die Dachfenster auf der Ostseite sind nicht auf einer Ebene angeordnet.

*Begründung s. h. Anlagen*

- § 7 Abs. 6 OGS – Der Zwerchgiebel muss mindestens  $\frac{1}{4}$  der Hauslänge von der giebelseitigen Gebäudeecke entfernt sitzen. Die Positionierung ist nicht mindestens  $\frac{1}{4}$  der Hauslänge von der giebelseitigen Gebäudeecke entfernt geplant.

*Begründung s. h. Anlagen*

Darüber hinaus konnten die folgenden Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung (OGS) festgestellt werden:

- § 3 Abs. 1 OGS – Hauptgebäude sind auf längsrechteckiger Grundrissform zu entwickeln. Auf der Ostseite entsteht durch den Anbau ein Gebäudevorsprung. Die Form des Baukörpers ist durch den Vorbescheid genehmigt.
- § 4 Abs. 1 und Abs. 2 OGS – Doppelhäuser und Reihenhäuser sind als gestalterische Einheit zu gestalten, mit durchgehendem Dachfirst und Traufe. Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch in ihrer Form und Farbe anzugleichen. Sie müssen eine gestalterische Einheit bilden. Die Traufe auf der Ostseite ist (bedingt durch die Form des Baukörpers) nicht durchgehend. Die Optik der Fenster sowie die Richtung der Schalung auf der Südseite sind nicht einheitlich.
- § 5 Abs. 2 OGS – An der HAUPTerschließungsstraße abgewandten Seite ist ein Lichtgraben in einer Länge bis maximal  $\frac{1}{3}$  der dahinter liegenden Gebäudelänge zulässig. Der Lichtgraben ist mit einem Böschungswinkel von 45 Grad, einer maximalen Breite von 200 cm und einem Abstand zum Nachbargrundstück von mindestens 100 cm anzulegen. Geplant ist ein Lichthof auf der Nordseite des Gebäudes. Die Länge überschreitet  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge, weitere Bemaßungen fehlen (Breite, Böschungswinkel, Abstand zum Nachbarn). Die Darstellung in den Ansichten fehlt (Sicherung durch Mauer, Geländer, begehbare Gitterabdeckung?).

- § 6 Abs. 4 OGS – Bei eingeschossigen Nebengebäuden und Garagen ist in der Regel ein Dachüberstand von mindestens 0,4 m einzuhalten. Die Garage und das Carport sind ohne Dachüberstände geplant.
- § 9 Abs. 1 und Abs. 3 OGS – Fenster und Fenstertüren müssen ein stehendes Rechteckformat aufweisen. Fensterbänder sind unzulässig. Fenster und Fenstertüren sind harmonisch auf senkrechten und waagrechten Fluchten anzuordnen. Im Zwerchgiebel ist eine Fenstertüre mit Giebeldreieck geplant. Auf allen Seiten des Anbaus sind Fensterbänder geplant. Die Fenster auf der Nord- und Westseite sind nicht auf senkrechten Fluchten angeordnet.

Die Südansicht ist Bestand.

### **Stellplätze:**

In der Eingabeplanung sind insgesamt 11 Stellplätze nachgewiesen, davon 8 offene, 1 Stellplatz in einer Garage und 2 in einem Carport.

Damit ist der Bedarf gemäß Stellplatz- und Garagensatzung erfüllt:

6 Stellplätze für 3 Wohneinheiten ( $\cong 2$  Stellplätze je Wohneinheit  $>30 \text{ m}^2$ )

3 Stellplätze für ca.  $60 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche ( $\cong 1,5$  Stellplätze je  $30 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche)

2 Stellplätze für ca.  $95 \text{ m}^2$  Fläche für den Handwerksbetrieb ( $\cong 1$  Stellplatz je  $50 \text{ m}^2$ )

Folgende Abweichungen von der Stellplatz- und Garagensatzung wurden beantragt:

- § 5 Abs. 3 Stellplatz- und Garagensatzung – Offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. (Eindeutige Bemaßung der Stauräume fehlt).

*Begründung s. h. Anlagen.*

- § 5 Abs. 5 Stellplatz- und Garagensatzung – vor Garagen ist ein Stauraum von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Vor der Garage und dem Carport wird der Stauraum unterschritten (eindeutige Bemaßung der Stauräume fehlt).

*Begründung s. h. Anlagen.*

**Hinweis der Bauverwaltung:** Betroffen ist bei Erteilung der vorangegangenen Abweichung ebenso § 2 Abs. 1 Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV): Abweichungen können nur gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Der Bauausschuss hat die Erteilung der Abweichung sorgfältig abzuwägen.

- § 5 Abs. 7 Stellplatz- und Garagensatzung –Pro Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. (...) Zusätzlich ist die Anordnung von maximal 2 Senkrechtparkern je Baugrundstück an der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. An der Südseite sind 5 Längsparker parallel zur Ortsdurchfahrt geplant. An der Ostseite sind neben den beiden Garagenparkplätzen drei weitere Senkrechtparker geplant.

*Begründung s. h. Anlagen.*

**Hinweis der Bauverwaltung:** Der Beschluss wird um die Überschreitung der Zufahrtsbreite von 6,00 m ergänzt: § 5 Abs. 7 Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Breite von 6,00 m nicht überschreiten. Die Stellplatzanlage ist so geplant, dass eine Zufahrtsmöglichkeit nahezu auf der gesamten östlichen und südlichen Grundstücksbreite möglich ist.

#### **Erschließung:**

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Harmatinger Gruppe. Die Wasserentsorgung ist über die bestehende Kleinkläranlage geplant.

#### **Abstandsflächen:**

Die Abstandsflächen sind in der Eingabeplanung dargestellt. Für die Überschreitung der Abstandsfläche zum Nachbarflurstück 123 Gemarkung Föggenbeuern liegt eine Abstandsflächenübernahme vor.

#### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden Bauantrag und erteilt das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der weiteren Beschlüsse bezüglich der Gestaltung.

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

#### **Beschluss 2:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 3 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Grundrissform.

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

#### **Beschluss 3:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 4 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur nicht durchgehenden Traufe auf der Ostseite.

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

**Beschluss 4:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 4 Abs. 2 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur unterschiedlichen Fenstergestaltung zwischen Bestand und Anbau.

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

**Beschluss 5:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 5 Abs. 2 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Lichthof auf der Nordseite des Gebäudes.

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

**Beschluss 6:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 6 Abs. 4 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung der Garage und des Carports ohne Dachüberstände.

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

**Beschluss 7:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 7 Abs. 4 und 5 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Einbau der Dachfenster auf der Ostseite auf unterschiedlichen Höhen.

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

**Beschluss 8:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 7 Abs. 6 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Positionierung des Zwerchgiebels ohne Einhaltung des Mindestabstands von  $\frac{1}{4}$  der Hauslänge von der giebelseitigen Gebäudeecke.

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

**Beschluss 9:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 9 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Einbau der Fenstertüre mit Giebeldreieck im Zwerchgiebel sowie der Fensterbänder.

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

**Beschluss 10:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 9 Abs. 3 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Anordnung der Fenster ohne Einhaltung von senkrechten Fluchten auf der Nord- und Westseite.

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

**Beschluss 11:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 5 Abs. 3 Stellplatz- und Garagensatzung und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Unterschreitung des Mindestabstands von 1,0 m vor offenen Stellplätzen entlang der Erschließungsstraße Fl.Nr. 122 Gem. Föggenbeuern.

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

**Beschluss 12:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 5 Abs. 5 Stellplatz- und Garagensatzung sowie § 2 Abs. 1 GaStellV und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Unterschreitung der gesetzlichen Stauräume von 3,00 m vor der Garage und dem Carport. Bezüglich der Sicht auf die öffentlichen Verkehrsfläche bestehen seitens des Bauausschusses keine Bedenken.

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

**Beschluss 13:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 5 Abs. 7 Stellplatz- und Garagensatzung und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Überschreitung der maximalen Zufahrtsbreite von 6,00 m, zur Anlage einer zusätzlichen Zufahrt für die Längsparker sowie die Überschreitung der zulässigen Anzahl an Senkrechtparkern pro Baugrundstück.

**Abstimmungsergebnis: 2 : 6 (abgelehnt)**

<b>4.4</b>	Anbau an einer bestehenden Remise, an beiden Seiten, für Hackschnitzellager und Laufstall für Pferde, Fl.Nr. 1331 Gemarkung Dietramszell, Osten 1, Disl Balthasar
------------	---

**Vorgeschichte:**

Im gemeindlichen Archiv liegen die folgenden vorangegangenen Vorgänge vor:

- Antrag auf Baugenehmigung vom 09.10.14 für den Neubau eines Jauchebehälters mit befahrbarer Decke, genehmigt am 20.04.15

Die vorhandene Remise wurde verfahrensfrei errichtet und fällt nach Einschätzung der Bauverwaltung unter Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstb. c BayBO.

**Vorhaben:**

Geplant ist ein Anbau an die bestehende landwirtschaftliche Remise für ein Lager für Hackschnitzel und einen Laufstall für Pferde.

### **Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) im Bereich von Flächen für die Landwirtschaft.

Das Lager für Hackschnitzel fällt unter § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, die Errichtung der Pferdestallung unter § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sofern die jeweiligen Tatbestände der Privilegierung erfüllt sind. In Bezug auf die Pferdehaltung gab der Planer nach Rücksprache mit dem Bauherrn einen geplanten Bestand von 5-6 Pferden an (08.09.23). Die Prüfung der Erfüllung der Tatbestände der Privilegierung fällt in die Zuständigkeit des Amts für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten.

### **Ortsgestaltungssatzung:**

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

- § 9 Abs. 1 OGS – Fenster müssen ein stehendes oder quadratisches Rechteckformat aufweisen. Die Fenster sind im liegenden Rechteckformat geplant.

Hinweis der Bauverwaltung: Abs. 4 des Paragraphen sieht eine Abweichungsmöglichkeit für landwirtschaftlich genutzte Gebäude vor.

Die Maße der Dachüberstände wurden am 08.09.23 nachgereicht und entsprechen der Ortsgestaltungssatzung.

### **Stellplätze:**

Das Bauvorhaben löst aus Sicht der Bauverwaltung keinen Stellplatzbedarf gemäß Stellplatz- und Garagensatzung 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 Wasserversorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Güllegrube.

### **Abstandsflächen:**

Die Abstandsflächen sind auf dem Eingabeplan dargestellt. Sie kommen größtenteils auf dem eigenen Flurstück zum Liegen. Im südlichen Bereich fallen sie zum Teil auf die öffentliche Verkehrsfläche, überschreiten dabei die Straßenmitte jedoch nicht.

### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss erteilt zu dem Vorhaben vorbehaltlich des Nachweises der ausreichenden landwirtschaftlichen Privilegierung sowie dem folgenden Beschluss bezüglich der Gestaltung das gemeindliche Einvernehmen.

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

**Beschluss 2:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Abweichung von § 9 Abs. 1 OGS und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den geplanten Fenstern im liegenden Rechteckformat.

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

<b>4.5</b>	Errichtung von insgesamt 11 Wohngebäuden; hier: 10. Verlängerung des Vorbescheids, Fl.Nr. 39 Gemarkung Dietramszell, Nordhofstraße 5-7, Dietramszell, Dr. Nieraad Klaus
------------	---

**Vorgeschichte:**

Der ursprüngliche Vorbescheid wurde am 06.07.98 genehmigt. Der Vorbescheid betraf einen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der gewerblichen Champignonkultur. Die Bebauung wurde zwischenzeitlich größtenteils umgesetzt. Die bisher nicht umgesetzten Bauungen betreffen die Flurstücke 39/12 und 39/16 Gemarkung Dietramszell.

**Vorhaben:**

Der Antragsteller beantragt die 10. Verlängerung des Vorbescheids, der ursprünglich zur Errichtung von 11 Wohngebäuden auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Champignonkultur genehmigt wurde. 9 der geplanten Bauungen sind zwischenzeitlich umgesetzt worden.

**Planungsrechtlicher Bereich:**

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

**Erschließung:**

Die Zufahrt zu den Flurstücken ist durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche gesichert. Die Wasserversorgung ist gesichert durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Dietramszell. Die Abwasserentsorgung ist gesichert durch die Kanalisation im Mischsystem.

**Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom vorliegenden 10. Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids zur Errichtung von 11 Wohngebäuden und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

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

<b>4.6</b>	Nutzungsänderungen des Gästehauses und Tagungshauses Ökologische Akademie Linden zur Unterbringung von Asylbegehrenden/Flüchtlingen befristet auf zehn Jahre, von Januar 2024 bis Januar 2034, Fl.Nr. 153 Gemarkung Linden, Baiernrainer Weg 17, Tektoprojekt GmbH vertr. d. Fritz Julius u. Felix
------------	--

### **Vorgeschichte:**

In der Vergangenheit wurden die Gebäude von einem Schullandheim zum derzeitigen Gäste- und Tagungshaus umgenutzt. Weitere bisher nicht beantragte Nutzungsänderungen sowie Brandschutzmängel wurden im Rahmen einer allgemeinen Bauüberwachung am 27.12.22 festgestellt. In vorliegendem Genehmigungsverfahren sollte auf die Behebung der festgestellten Mängel geachtet werden.

### **Vorhaben:**

Geplant ist eine Nutzungsänderung des Gäste- und Tagungshauses Ökologische Akademie Linden zum Zwecke der Unterbringung von Asylbegehrenden/Flüchtlingen. Zur Erfüllung von Brandschutzanforderungen, ist der Anbau von je einem Fluchttreppenturm je Gebäude geplant.

### **Planungsrechtlicher Bereich:**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Bereich von Flächen für die Landwirtschaft.

### **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 Abwasserentsorgung erfolgt über die Kanalisation im Trennsystem.

### **Diskussionsverlauf:**

MGR Gröbmaier erkundigt sich, ob eine Personenobergrenzbeschränkung für die geplante Nutzungsänderung des Gebäudes auf Fl.Nr. 153 Gemarkung Linden in eine Unterkunft für Asylbegehrende/Flüchtlinge möglich sei. Daraufhin wird ihm von Seiten der Verwaltung entgegnet, dass dies baurechtlich nicht möglich sei.

### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Nutzungsänderung für das Gästehaus und Tagungshaus Ökologische Akademie Linden zur Unterbringung von Asylbegehrenden/Flüchtlingen befristet auf zehn Jahre (Januar 2024 bis Januar 2034) und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen.

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

**Beschluss 2:**

Antrag MGR Michael Häsch:

Der Bauausschuss beauftragt den Ersten Bürgermeister Josef Hauser, Gespräche mit dem Landratsamt zur Abklärung von Möglichkeiten der Verkürzung der Nutzungsänderungsdauer auf 5 Jahre zu führen.

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

**Beschluss 3:**

Antrag MGR Xaver Huber:

Der Bauausschuss fasst einen empfehlenden Beschluss für den Gemeinderat, dass aufgrund der neuen Erkenntnisse (Unterbringungsmöglichkeit in der ehemaligen Ökoakademie) die beiden Gemeindeobjekte (Alte Schule Linden und ehemaliger Kindergarten Ascholding) zur Unterbringung von Flüchtlingen nicht weiter zur Verfügung stehen. Diese sollen zeitnah wie geplant zu Mitarbeiterwohnungen umgebaut werden.

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

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

<b>5.1</b>	Stadt Geretsried: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 B für das Wohngebiet an der Banater Straße - Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2. i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB
------------	--

**Sachverhalt:**



Die Stadt Geretsried hat in der Sitzung des Stadtrates am 19.07.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 B gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 08.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Gegen den Bebauungsplan ist ein Normenkontrollverfahren eingeleitet worden, mit dem Fehler bei den Beteiligungsverfahren geltend gemacht worden sind. Aufgrund von Anpassungen des Vorhaben- und Erschließungsplans und damit verbundenen Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zur Vermeidung von Verfahrensfehlern hat der Stadtrat am 28.02.2023 erneut die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen. Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.05.2023 den aktualisierten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 124 B (i.d.F. vom 15.05.2023) und die aktualisierten Vorhaben- und Erschließungspläne (i.d.F. vom 15.05.2023) gebilligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 124 B, bestehend aus Planzeichnung, Textteil mit Begründung und Umweltbericht, Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie die nach Einschätzung der Stadt Geretsried wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom

**vom 04.08.2023 bis einschließlich 04.10.2023**

im Internet veröffentlicht und sind auf der Homepage der Stadt Geretsried unter <https://www.geretsried.de/aktuelle-bauleitverfahren> einsehbar.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

## **Schutzgut**

### **Art der vorhandenen Information**

#### **Mensch/Erholung**

Prognose und Beurteilung der auf das Bauvorhaben einwirkenden Geräusche aus Anlagen nach TA Lärm sowie der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen, div. Gutachten und Stellungnahmen des Büros Steger & Partner,

Gutachten zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage Ing. Mermi, (insbes. Lüftung, Rauch, Wärmeabzug)

Stellungnahme Tragwerksplanung: Windlast Lärmschutzwände IB Aster / Dr. Siebert

Sichtdreiecke Bahnübergang Kehrbaum Architekten, (Verkehrssicherheit)

Informationen zu den verkehrlichen Auswirkungen des Bauprojekts an der Banater Straße, Schlothauer & Wauer, Ergänzende Beurteilung Bahnübergang-Schlothauer & Wauer, ; Stellungnahmen Staatliches Bauamt Weilheim zu Verkehr

Gutachterliche Stellungnahme zur Besonnungsdauer Müller BBM

Stellungnahme Abstände Störfallbetriebe LRA Bad Tölz-Wolfratshausen,

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahmen des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen zu erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der Planaufstellung (insbesondere Lärm, Störfallabstände)

#### **Boden**

Ingenieurgeologisches Gutachten GHB Consult, (Bodenaufbau, Geologie, Versickerung, Grundwasser)

Orientierendes Gutachten zur Altlastensituation GHB Consult,

Bodenschutzrechtliche Stellungnahmen des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen zu erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der Planaufstellung

#### **Wasser**

Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Grundwasser DHI Wasy,

Geologisches Gutachten GHB Consult (Niederschlagswasserversickerung)

Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamts Weilheim zu erforderlichen Maßnahmen bei der weiteren Planung, sowie Hinweise und Empfehlungen bei Umsetzung der Planung

#### **Fläche**

Informationen zur Flächenversiegelung

### **Pflanzen/Tiere**

Informationen zu Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, geschützte Lebensräume: Umweltbericht mit Artenschutzrechtlicher Überprüfung, Untersuchung zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Naturschutzfachliche und -rechtliche Stellungnahmen des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen zu erforderlichen Maßnahmen in Bezug auf Pflanzen, Tiere und geschützte Lebensräume, Bepflanzung, Artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

### **Klima/Luft**

Informationen zu Klimaauswirkungen des Vorhabens, Klimaökologie, Luftaustausch, Erhitzung, Kaltluftprozessgeschehen, Expertise GEO-NET

### **Landschaftsbild**

Umweltbericht mit Informationen zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Umweltbericht mit Information zu Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
2. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (*stadtplanung@geretsried.de*), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.
3. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.
4. Neben der Veröffentlichung im Internet werden die im Internet veröffentlichten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist auch in Papierform im Rathaus der Stadt Geretsried Karl-Lederer-Platz 1, Schautafel im Flur vor Zimmer 18 im Erdgeschoss (barrierefreier Zugang) während der üblichen Zeiten des Publikumsverkehrs ausgelegt.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist auch auf der Homepage der Stadt Geretsried unter <https://www.geretsried.de/aktuelle-bauleitverfahren> eingestellt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten:

Haushaltsstelle:

Verwaltungs- oder Vermögenshaushalt:

Mittel stehen zur Verfügung: Ja/Nein

Deckungsvorschlag:

Pflicht- oder freiwillige Aufgabe:

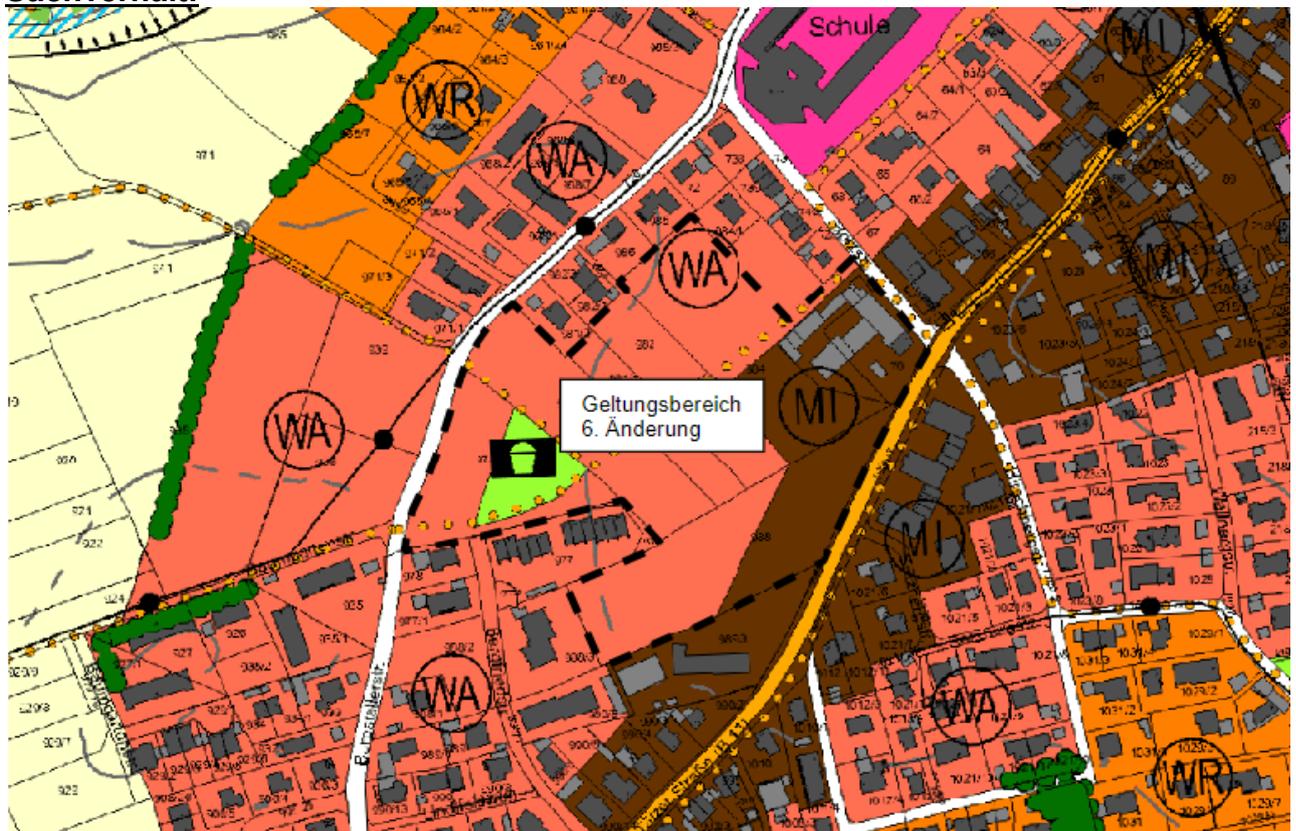
### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Dietramszell hat Kenntnis von den aktualisierten Entwürfen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 B für das Wohngebiet an der Banater Straße i. d. F. vom 15.05.2023 und die aktualisierten Vorhaben- und Erschließungspläne i. d. F. vom 15.05.2023. Die Gemeinde Dietramszell ist in ihren Belangen nicht berührt und erhebt keine Einwände gegen die Planung.

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

<b>5.2</b>	Markt Holzkirchen: 6. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Gebiet zwischen Baumgarten-, Holzstraße und Tölzer Straße im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 150 - Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 und 4 Abs. 1 BauGB
------------	---

### **Sachverhalt:**



Der Marktgemeinderat Holzkirchen hat am 16.07.2019 beschlossen, für das Eingangs genannte Gebiet ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten (Planungsziel: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein autoarmes Wohnquartier, eine Kindertagesstätte und einen Nahversorger). Das Verfahren sollte

nach § 13a BauGB durchgeführt und der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden. Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 28.03.2023 wurde das Bebauungsplanverfahren zu einem Regelverfahren geändert. Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan parallel zu ändern. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 18.08.2023 mit Begründung wird in der Zeit vom

**22.08.2023 bis 22.09.2023**

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

Auskünfte zu dem Bauleitplanverfahren werden auch telefonisch (08024 642-1430) 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.

**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.

Es liegen folgende umweltbezogene Stellungnahmen zur Einsicht vor:

- Gutachterlichen Stellungnahme zum Verkehr vom 30.05.2023
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 03.07.2023
- Baugrunduntersuchung vom 14.08.2023
- Umweltbericht vom 04.07.2023
- Naturschutzfachliche/-rechtliche Relevanzprüfung/saP vom 01.07.2023

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den FNP 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.

Ortsüblich bekanntgemacht durch Holzkirchen, den 16.08.2023  
Anschlag an den Amtstafeln MARKT HOLZKIRCHEN  
Holzkirchen, Föching, Hartpenning

ausgehängt am: 16.08.2023  
abzunehmen am: 25.09.2023  
abgenommen am:

.....  
16.08.2023 Birgit Eibl  
Bauleitplanung Zweite Bürgermeisterin

**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 der 6. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Gebiet zwischen Baumgarten-, Holzstraße und Tölzer Straße in Holzkirchen in der Fassung vom 18.08.2023 mit Begründung und Umweltbericht. Die Gemeinde Dietramszell ist in ihren Belangen nicht berührt und erhebt keine Einwände gegen die Planung.

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

6.	Energienutzungsplan; PV-Freiflächen; Kriterien Bodenqualität/Grünlandzahl
----	---

**Sachverhalt:**

Durch die Energiewende Oberland wurde in der Gemeinderatssitzung am 05.09.2023 die Sichtbarkeitsanalyse der PV-Freiflächen vorgestellt. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass sich der Bauausschuss zum Thema Grünlandzahl (Kriterienkatalog) für PV-Freiflächen berät und das Ergebnis dem Gemeinderat vorstellt.

Im derzeit gültigen Kriterienkatalog, Punkt 3 folgendes geregelt:

### 3. Landwirtschaftliche Qualität der Böden

Der Bau von Photovoltaik-Anlagen soll nicht zu einer Verknappung qualitativ besonders hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen führen. Daher wird vorsorglich folgendes festgelegt:

- Auf landwirtschaftlichen Flächen, die in den digitalen Bodenschätzkarten (Reichsbodenschätzung) zum hochwertigsten Viertel der landwirtschaftlichen Nutzflächen des Gemeindegebietes gehören, sollten Photovoltaik-Anlagen vermieden werden.
- Liegen gleichzeitig mehrere Anträge vor, so ist in Abhängigkeit von der Bodenertragszahl eine Abwägung vorzunehmen. Die weniger ertragsreichen Flächen sind dann für die Bebauung zu bevorzugen.

Hier sind noch folgende Fragen zu klären:

- Wo soll der Schwellenwert liegen?
- Wie ist die Hierarchie der Kriterien?
- Wie umgehen mit Teilüberlappungen?

In der online Karte

<https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1hvHMthCW1nHfjm11RoShBel-NA53USI&usp=sharing>

ist das Stromnetz, sowie die Altlasten- und Gemeindeflächen als Ebene hinzugefügt. Beim Klick auf die betreffende orangene Fläche der theoretisch nutzbaren und nicht einsehbare Flächen werden ihnen zusätzlich die Größe in ha, sowie die betreffenden Grünlandzahlen eingeblendet. In dunkelrot sind außerdem die Bereiche innerhalb der relevanten Flächen gekennzeichnet, die eine Neigung von mehr als 30° aufweisen. Alle Ebenen können einzeln ein- bzw. ausgeblendet werden.

#### **Beschluss 1:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat bei dem Kriterienkatalog Nr. 3 Landwirtschaftliche Qualität der Böden nur noch folgendes Kriterium anzuwenden:

- Liegen gleichzeitig mehrere Anträge vor, so ist in Abhängigkeit von der Bodenertragszahl eine Abwägung vorzunehmen. Die weniger ertragsreichen Flächen sind dann für die Bebauung zu bevorzugen.

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

7.	Antworten zu Fragen aus dem Gremium
----	-------------------------------------

**Sachverhalt:**

**Anfrage MGR Ludwig Gröbmaier in der Sitzung vom 18.07.23 bezüglich ob der ehemalige Brunnen Thalham als Messstelle für die Trinkwasserbrunnen-Genehmigung geeignet ist:**

Gemäß Rücksprache mit der Bauamtsleitung hat sich der Standort in Thalham aufgrund der Lage für die Einrichtung einer Messstelle als ungeeignet erwiesen. Als geeignet erwies sich hingegen der Standort im Lochen. Wie bereits vom Ersten Bürgermeister Josef Hauser in der Sitzung vom 18.07.23 dargelegt, sollen die bestehenden und zusätzlich benötigten unterirdischen Einrichtungen und Bohrungen bei einem Abriss der teilweise verfallenen Brunnengebäude erhalten und durch eine Betonabdeckung mit Öffnung zugänglich gehalten werden.

**Anfrage MGR Bernhard Fuchs in der Sitzung vom 18.07.23 bezüglich Toilettenanlage am Waldparkplatz:**

Gemäß Rücksprache mit der von Schilcher'schen Forst- und Gutsverwaltung wurde eine Toilette am Parkplatz 2 an der Pelletsmühler Straße aufgestellt. Dieses wird in Kürze eröffnet.

8.	Sonstiges
----	-----------

**Sachverhalt:**

**1. Straßenschäden zwischen Leismühl und Bairawies sowie Ortsverbindungsstraße über Stockach**

MGR Michael Häsch bittet um regelmäßige Kontrollen und Ausbesserung von Vertiefungen in den Seitenstreifen durch den Bauhof. Erster Bürgermeister Josef Hauser weist darauf hin, dass es sich bei der Straße zwischen Leismühl und Bairawies um eine Kreisstraße handelt und die Gemeinde daher für den Unterhalt nicht zuständig ist. Bei der Ortsverbindungsstraße über Stockach und Rampertshofen handelt es sich hingegen um eine Gemeindestraße. Die Kontrollen werden entsprechend beauftragt.

**2. Aktualisierung der Kindergartengebühren auf der gemeindlichen Internetseite**

Dritter Bürgermeister Thomas Kranz weist darauf hin, dass die Kindergartengebühren auf der gemeindlichen Internetseite nicht aktuell sind. Erster Bürgermeister Josef Hauser sagt zu, die Verwaltung mit der Aktualisierung zu beauftragen.

### **3. Schäden an gemeindlichen Bushäuschen**

MGR Xaver Huber berichtet von einem beschädigten Bushäuschen in Rampertshofen. Dort ist der Windfang defekt. Erster Bürgermeister Josef Hauser sagt zu, die Reparatur in Auftrag zu geben. Desweiteren gibt er bekannt, dass derzeit eine Auflistung aller Bushäuschen mit aktuellen Bildern erstellt wird, um sich eine Übersicht zu verschaffen, wo Reparaturbedarf besteht. Die notwendigen Reparaturen werden dann fortlaufend vom Bauhof erledigt.

---

Josef Hauser  
Erster Bürgermeister

---

Birgitta Gruber  
Schriftführung