



# Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

## Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

---

Sitzungsdatum: Montag, 14.01.2019  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 20:45 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### Anwesenheitsliste

#### Erster Bürgermeister

Kirsch, Herbert

#### Zweiter Bürgermeister

Fastl, Peter

#### Ausschussmitglieder

Bippus, Volker  
Hofmann, Michael  
Kubat, Franz  
Schlupmann, Marc  
Schöpflin, Erich  
Vetterl, Alban  
Vetterl, Johann  
Zirch, Jürgen

#### Außerdem sind erschienen

Bagusat, Antoinette  
Höring, Thomas  
Sander, Petra  
von Liel, Beatrice

#### Schritfführerin

Schäffert, Johanna

#### Verwaltung

Christof, Rita

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

-/-

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung

1. Anträge auf Vorbescheid
  - 1.1. Neubau einer Altenteilwohnung sowie von drei Ferienwohnungen, Birkenau 19, FINr. 477 Gem. Dettenschwang 3/30/179/2018
  - 1.2. Abbruch Altbestand und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Wolfsgasse 21, Fl.Nr. 28/3 westl. Tfl. Gem. St. Georgen 3/30/184/2018
  - 1.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Wolfsgasse 23, FINr. 28/3 östl.Tfl. Gem. St. Georgen - informelle Bauvoranfrage 3/30/178/2018
  - 1.4. Neubau eines Doppelhauses u. Einfamilienhauses, Malerweg 13, FINr. 499/5 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/004/2019
2. Bauanträge
  - 2.1. Anlegung eines Kfz-Parkplatzes, Am Augustinerberg 3, FINrn. 496/2, 498/4 Gem. Dießen 3/30/001/2019
  - 2.2. Erweiterung der Wohnfläche im Bereich der Tenne, Spörrberg 3, FINr. 3 Gem. Dettenhofen 3/30/002/2019
  - 2.3. Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Kunissastr. 18, FINr. 1585/17 Gem. Dießen 3/30/185/2018
  - 2.4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Curry Park 17 a, FINr. 737/3 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/003/2019
  - 2.5. Anbau/Erweiterung des Wohngebäudes, Baderfeld 21, FINr, 194/15 Gem. St. Georgen - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/181/2018
3. Anträge auf isolierte Befreiung
  - 3.1. Fällung von drei Bäumen unmittelbar am Baufeld, Johann-Michael-Fischer-Str. 25, FINr. 1638/1 Gem. St. Georgen 3/30/187/2018
4. Bebauungsplan Dießen VII b - nordöstlich der Jaudstraße, für das Grundstück FINr. 353 Tfl. Gem. Dettenhofen; Behandlung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss 3/30/182/2018
5. Bebauungsplan Dießen II L - Seehof; Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss 3/30/186/2018
6. Bekanntgaben und Anfragen
  - 6.1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung
  - 6.2. Anfragen Gdr. Schlüpmann u. Gdr. Kubat wg. Volksbegehren "Artenvielfalt"
  - 6.3. Anfrage Gdr. Schlüpmann, Verwendung von Glyphosat

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

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1. Anträge auf Vorbescheid**

#### **1.1. Neubau einer Altenteilwohnung sowie von drei Ferienwohnungen, Birkenau 19, FINr. 477 Gem. Dettenschwang**

**Beschluss:**

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Robert Lotter., Dießen, vom 07.11.2018, eingegangen am 04.12.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 2**

Erster Bürgermeister Kirsch verlässt den Ratstisch und übergibt den Vorsitz für die nächsten zwei Tagesordnungspunkte an Zweiten Bürgermeister Fastl.

#### **1.2. Abbruch Altbestand und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Wolfsgasse 21, FI.Nr. 28/3 westl. Tfl. Gem. St. Georgen**

**Beschluss:**

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Arch. Bergmeier vom 17.12.2018, eingegangen am 17.12.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

**Abstimmung: Ja 0 Nein 9 (ohne Erster Bürgermeister Kirsch)**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

#### **1.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Wolfsgasse 23, FINr. 28/3 östl.Tfl. Gem. St. Georgen - informelle Bauvoranfrage**

**Beschluss:**

Zu der informellen Bauvoranfrage vom 12.12.2018, eingegangen am 12.12.2018 wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs.1 BauGB unter Voraussetzung der positiven Beurteilung des LRA in Aussicht gestellt.

Die Einstellung des Gebäudes in das Gelände ist mit dem LRA abzustimmen. Aufgrund des ohnehin nach Osten abfallenden Geländes sind auf der Ostseite zusätzliche Abgrabungen zu vermeiden. Die Geländeänderungen sind grundsätzlich auf ein Minimum zu beschrän-

ken. Es dürfen sich keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke ergeben.

Das Flachdach sollte begrünt werden.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**  
(ohne Erster Bürgermeister Kirsch)

Erster Bürgermeister Kirsch setzt sich wieder an den Ratstisch und übernimmt die Sitzungsleitung.

#### **1.4. Neubau eines Doppelhauses u. Einfamilienhauses, Malerweg 13, FINr. 499/5 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt**

##### **Beschluss:**

Zu den reduzierten Plänen des Arch. Kurt D. Brand, Herrsching, vom 26.10.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die Vorgaben der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung sind einzuhalten.

##### **Hinweise zur Regenrückhaltung:**

Die Bodenverhältnisse im Gemeindegebiet sind teilweise wasserundurchlässig (Lehm), teilweise ist mit Wasser führenden Schichten zu rechnen. Bauvorhaben sind, falls nötig gegen Hangwasser zu schützen (wasserundurchlässige Keller). Die Ermittlung der Bodenbeschaffenheit, der Gründung, Grundwasserstand etc. obliegt der Eigenverantwortung der Bauherrschaft.

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

**Abstimmung: Ja 8 Nein 2**

#### **2. Bauanträge**

##### **2.1. Anlegung eines Kfz-Parkplatzes, Am Augustinerberg 3, FINrn. 496/2, 498/4 Gem. Dießen**

##### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Antragstellerin vom 12.11.2018, eingegangen am 05.12.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

##### **2.2. Erweiterung der Wohnfläche im Bereich der Tenne, Spörrberg 3, FINr. 3 Gem. Dettenhofen**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Innenarch.in Julia Brauneck, München, vom 20.12.2018, eingegangen am 20.12.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB und der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

Grundstückszufahrt und Stellplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen werden (siehe Garagen- und Stellplatzsatzung).

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

**2.3. Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Kunissastr. 18, FINr. 1585/17 Gem. Dießen**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Josef Erhard GmbH, Rottenbuch, vom 29.11.2018, eingegangen am 04.12.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Befreiungen erklärt.

Die Terrasse auf der Südseite ist entsprechend zu reduzieren, dass eine max. GRZ von 0,22 (bezogen auf das Hauptgebäude einschl. Balkone/Terrassen) eingehalten wird.

Das Garagendach sollte begrünt werden. Die Zufahrts- und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

**Hinweise:**

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen werden. Sofern jedoch über 50 qm Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Landsberg zu beantragen.

Die Bodenverhältnisse im Gemeindegebiet sind teilweise wasserundurchlässig (Lehm), teilweise ist mit Wasser führenden Schichten zu rechnen. Bauvorhaben sind, falls nötig gegen Hangwasser zu schützen (wasserundurchlässige Keller). Die Ermittlung der Bodenbeschaffenheit, der Gründung, Grundwasserstand etc. obliegt der Eigenverantwortung der Bauherrschaft.

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

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

**2.4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Curry Park 17 a, FINr. 737/3 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Bautechniker Luigi Tommasi, Wörthsee, vom

10.08.2018, geändert am 08.11.2018, wiedervorgelegt mit Schreiben des Landratsamtes vom 27.12.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Eine zusätzliche Befreiung bzgl. eines Vollgeschosses im Dachgeschoss wird aus grundsätzlichen Erwägungen (Schaffung eines Bezugsfalls) abgelehnt.

Hinweise:

Die Bodenverhältnisse im Gemeindegebiet sind teilweise wasserundurchlässig (Lehm), teilweise ist mit Wasser führenden Schichten zu rechnen. Bauvorhaben sind, falls nötig gegen Hangwasser zu schützen (wasserundurchlässige Keller). Die Ermittlung der Bodenbeschaffenheit, der Gründung, Grundwasserstand etc. obliegt der Eigenverantwortung der Bauherrschaft.

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

**Abstimmung:Ja 7 Nein 3**

---

**2.5. Anbau/Erweiterung des Wohngebäudes, Baderfeld 21, FINr, 194/15  
Gem. St. Georgen - Wiedervorlage Landratsamt**

---

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing (FH) Robert Lotter, Dießen, vom 18.09.2018, wiedervorgelegt durch das Landratsamt mit Schreiben vom 05.12.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

**Abstimmung:Ja 4 Nein 6**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

---

**3. Anträge auf isolierte Befreiung**

---

**3.1. Fällung von drei Bäumen unmittelbar am Baufeld, Johann-Michael-Fischer-Str. 25, FINr. 1638/1 Gem. St. Georgen**

---

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung vom 19.12.2018, eingegangen am 20.12.2018, bzgl. der Fällung von drei Bäumen wird zugestimmt.

Da die Bäume im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt sind und somit als eingriffsmindernde Eingrünungsmaßnahme dienen, sind Ersatzpflanzungen auf dem gleichen Grundstück vorzunehmen. Pro gefällttem Altbaum sind mind. 2 junge Bäume zu pflanzen. Die Ersatzpflanzung kann dabei auch in Form einer Streuobstwiese auf dem südlichen Teil des Grundstücks durchgeführt werden. Zusätzliche Laubbaumpflanzungen an der Stelle der gefälltten Bäume sind dann nicht erforderlich.

**Abstimmung:Ja 9 Nein 1**

**4. Bebauungsplan Dießen VII b - nordöstlich der Jaudstraße, für das Grundstück FINr. 353 Tfl. Gem. Dettenhofen; Behandlung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss**

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt im Sinne der Ausführungen der Verwaltung. Da sich aus dem Abwägungsvorgang keine weitere Änderung der Verfahrensunterlagen veranlasst wird, die ein nochmaliges Beteiligungsverfahren nach sich ziehen würde, wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

**5. Bebauungsplan Dießen II L - Seehof; Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss**

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt sämtliche Stellungnahmen und diesbezüglichen Ausführungen zur Kenntnis und beschließt diese entsprechend der Vorlage der Verwaltung. Ein nochmaliges Beteiligungsverfahren ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Dießen II L – Seehof wird daher gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

**Abstimmung: Ja 10 Nein 0**

**6. Bekanntgaben und Anfragen**

**6.1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung**

Keine.

**Zur Kenntnis genommen**

**6.2. Anfrage Gdr. Schlüpmann wg. Volksbegehren "Artenvielfalt"**

**Zur Kenntnis genommen**

**6.3. Anfrage Gdr. Schlüpmann, Verwendung von Glyphosat**

**Zur Kenntnis genommen**

Ende der Sitzung: 20:45 Uhr

Herbert Kirsch  
Erster Bürgermeister

Johanna Schöffert  
Schriftführung