



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 19.10.2020
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 22:35 Uhr
Ort: in der Halle 4 der Carl-Orff-Schule (Zugang über Hartplatz)

Anwesenheitsliste

Erste Bürgermeisterin

Perzul, Sandra

Ausschussmitglieder

Baur, Hannelore
Hofmann, Michael
Höring, Thomas
Sanktjohanser, Franz
Schlöpmann, Marc
Übler, Gabriele
Vetterl, Johann
Zirch, Jürgen

Außerdem sind erschienen

Bippus, Volker
Lutzeier, Michael
von Liel, Beatrice
Wernseher, Johannes

Schriftführerin

Schäffert, Johanna

Verwaltung

Arnold, Gustav

zu TOP N 1.1 (ab 20.30 Uhr)

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Anträge auf Vorbescheid
 - 1.1. Errichtung mehrerer kleiner Gebäude, Seeweg-Nord 35, FINr. 514/2 3/30/315/2020 Gem. Rieden
 - 1.2. Neuerrichtung eines Heu- und Geräteschuppens, FINr. 1820 Gem. 3/30/311/2020 Dießen
 - 1.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage, Neudießener Str. 6, FINr. 1596/3 Gem. Dießen
2. Bauanträge
 - 2.1. Neubau eines Einfamilienhauses, Pessingerstr. 1, FINr. 19 Gem. Dettenhofen 3/30/307/2020
 - 2.2. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport, Hübschenrieder Straße 33a, FINrn. 589/18, 589/19 Gem. Rieden 3/30/303/2020
 - 2.3. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Hübschenrieder Str. 33, FINr. 589/12 Gem. Rieden 3/30/304/2020
 - 2.4. Anbau zweite Wohneinheit, Wintergarten und Doppelgarage an best. EFH, Graf-Berchtold-Str. 8b, FINr. 1579/4 Gem. Dießen 3/30/312/2020
 - 2.5. Ersatzbau für Haus "Maurus", Mehrfamilienhaus mit Appartements, Lachen-Birkenallee 1, FINr. 855 Gem. Rieden 3/30/314/2020
 - 2.6. Umbau Dachgeschoss eines Zweifamilienhauses, Egerstraße 6, FINr. 1600/5 Gem. Dießen 3/30/310/2020
 - 2.7. Nutzungsänderung Gastronomiebetrieb/Lieferservice zu Möbelausstellung, Prinz-Ludwig-Str. 6, FINr. 38 Gem. Dießen 3/30/309/2020
3. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Dießen I c - Dießen-Süd für das Grundstück FINr. 531/16 Gem. Dießen (Anton-Zech-Str. 14) 3/30/318/2020
4. Bebauungsplan Dießen IV e - Birkenau/Röthelstraße für die Grundstücke FINrn. 484/9 und 484/12 Gem. Dettenschwang, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss 3/30/202/2020
5. Bekanntgaben und Anfragen
 - 5.1. Anfrage Gdr. Höring bzgl. Sachstand Erweiterung Kindergarten Dettenschwang
 - 5.2. Anfrage Gdr.in Übler wg. Carl-Orff-Museum
 - 5.3. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung

Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul 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. Errichtung mehrerer kleiner Gebäude, Seeweg-Nord 35, FINr. 514/2 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Büros Bachhuberarchitektur, Augsburg, vom 07.09.2020, eingegangen am 29.09.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen für die geplanten kleineren Gebäude außerhalb der Baugrenzen unter folgenden Voraussetzungen:

- Die Befreiungen bzgl. der Hauptnutzung (Wohnen) werden nur aufgrund der denkmal-schutzrechtlichen Besonderheiten bzw. Anforderungen befürwortet.
- Die max. zulässige GR von 175 qm für Wohnnutzung ist bzgl. der geplanten Hauptnut-zungen einzuhalten.
- Bzgl. der Höhenentwicklung sollte die im BP festgesetzte niedrigere Form mit max. 16-23° SD und max. 5,5 m FH gewählt werden, um den untergeordneten Charakter gegen-über dem Baudenkmal zu unterstreichen.
- Die Dachneigung des Nebengebäudes ist möglichst flach zu halten (max. 20° SD).

Abstimmung: Ja 0 Nein 9

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Unabhängig davon vertritt der Bau- und Umweltausschuss jedoch die Auffassung, dass das noch nicht ausgeschöpfte Baurecht aufgrund der zwingenden denkmal-schutzrechtlichen Gründen auch außerhalb des festgesetzten Baufensters errichtet werden könnte (mit den vorstehenden Maßgaben). Hierfür wäre jedoch ein anderer Standortvorschlag vorzulegen. Insbesondere der südliche Standort wird aufgrund der Bestandsbebauung auf dem südlichen Nachbargrundstück als problematisch angesehen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.2. Neuerrichtung eines Heu- und Geräteschuppens, FINr. 1820 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag nach den Plänen des Bautechnikers Schelle, Wessobrunn-Haid, vom 01.09.2020, eingegangen am 03.09.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbe-

hörden und des Nachweises einer gesicherten Erschließung bis zur Bauantragstellung (Entwässerung und wegemäßige Erschließung) erklärt.

Abstimmung: Ja 1 Nein 8

Damit ist der Antrag abgelehnt.

1.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage, Neudießener Str. 6, FINr. 1596/3 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Dipl. Ing. Arch. Thomas Seibert, München, vom 10.09.2020, eingegangen am 21.09.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung für die Überschreitung der östlichen Baugrenze mit folgenden Maßgaben:

1. Die max. zulässige GRZ von 0,20 bzw. 0,22 incl. Terrassen/Balkonen darf nicht überschritten werden.
2. Die Überschreitung der südlichen Baugrenze um 2,80 x 7 m durch eine überdachte Terrasse wird abgelehnt.

Der Bebauungsplanentwurf für den Bereich B 2 ist für das antragsgegenständliche Grundstück dahingehend zu ändern, dass die östliche Baugrenze in 3 m (anstatt bisher 5 m) Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt wird. Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften sind hierbei einzuhalten.

Abstimmung: Ja 7 Nein 2

2. Bauanträge

2.1. Neubau eines Einfamilienhauses, Pessingerstr. 1, FINr. 19 Gem. Dettenhofen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des baudeSIGN Planungsbüros Robert Lotter, Dießen, vom 01.09.2020, eingegangen am 22.09.2020, wird das gemeindlichen Einvernehmen gem. § 36 Abs.1 BauGB erklärt mit der Maßgabe, dass die Erschließung bis zur Erteilung der Baugenehmigung rechtsverbindlich gesichert ist.

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. Die Wasserdurchlässigkeit des auf dem Grundstück anstehenden Bodens zur Versickerung von Oberflächenwasser ist durch einen Sickertest oder mittels Laboruntersuchung (Baugrundgutachten) durch den Bauherrn zu ermitteln.

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 9 Nein 0

2.2. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport, Hübschenrieder Straße 33a, FINrn. 589/18, 589/19 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Hörmann, Denklingen, vom 11.09.2020, eingegangen am 17.09.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Der westlichste, offene Stellplatz liegt größtenteils auf dem Nachbargrundstück FINr. 589/12 Gem. Rieden. Hierfür ist eine dingliche Sicherung erforderlich.

Das Flachdach des Carports ist zu begrünen.

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. Die Wasserdurchlässigkeit des auf dem Grundstück anstehenden Bodens zur Versickerung von Oberflächenwasser ist durch einen Sickertest oder mittels Laboruntersuchung (Baugrundgutachten) durch den Bauherrn zu ermitteln.

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 9 Nein 0

2.3. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Hübschenrieder Str. 33, FINr. 589/12 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Hörmann, Denklingen, vom 11.09.2020, eingegangen am 17.09.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das Flachdach der Garage ist zu begrünen.

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. Die Wasserdurchlässigkeit des auf dem Grundstück anstehenden Bodens zur Versi-

ckerung von Oberflächenwasser ist durch einen Sickertest oder mittels Laboruntersuchung (Baugrundgutachten) durch den Bauherrn zu ermitteln.

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 9 Nein 0

2.4. Anbau zweite Wohneinheit, Wintergarten und Doppelgarage an best. EFH, Graf-Berchtold-Str. 8b, FINr. 1579/4 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch.in Andrea Schmeller, Utting, vom 25.09.2020, eingegangen am 28.09.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB (begrüntes Flachdach, GRZ-Überschreitung für Terrassen/Balkone sowie Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, wie im BP festgesetzt) erklärt.

Eine weitergehende GR-Überschreitung durch Terrassen-/Balkonflächen wird in dem gewünschten Umfang nicht befürwortet.

Der Wintergarten ist um die vom Planer angegebene Überschreitung der GR 1 von 4,4 qm zu reduzieren. Andernfalls wäre er zusätzlich auf die GR/GRZ anzurechnen, was zu einer weiteren GRZ-Überschreitung führen würde.

Abstimmung: Ja 4 Nein 5

Damit ist der Antrag abgelehnt.

2.5. Ersatzbau für Haus "Maurus", Mehrfamilienhaus mit Appartements, Lachen-Birkenallee 1, FINr. 855 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Florian Lechner, Weilheim, vom 23.09.2020, eingegangen am 28.09.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt mit der Maßgabe, dass bis zur Erteilung einer Baugenehmigung die Zufahrt dinglich gesichert ist und die erforderlichen Stellplätze entsprechend der gemeindl. Garagen und Stellplatzsatzung nachgewiesen werden können.

Die an der Straße geplanten offenen Stellplätze sollten auch in den nördlichen Bereich verlegt werden, um u.a. den in der Lachen-Birkenallee stattfindenden Rad- und Fußgängerverkehr nicht durch rückwärts ausfahrende Fahrzeuge zu gefährden.

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 Bauherrn.

schaft. Die Wasserdurchlässigkeit des auf dem Grundstück anstehenden Bodens zur Versickerung von Oberflächenwasser ist durch einen Sickertest oder mittels Laboruntersuchung (Baugrundgutachten) durch den Bauherrn zu ermitteln.

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 5 Nein 4

2.6. Umbau Dachgeschoss eines Zweifamilienhauses, Egerstraße 6, FINr. 1600/5 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Höllfritsch, München, vom September 2020, eingegangen am 28.09.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung (Dachneigung) erklärt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2.7. Nutzungsänderung Gastronomiebetrieb/Lieferservice zu Möbelausstellung, Prinz-Ludwig-Str. 6, FINr. 38 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Nutzungsänderung nach den Plänen des Dipl.-Ing (FH) Robert Lotter, Dießen, vom 25.09.2020, eingegangen am 25.09.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das Landratsamt wird gebeten, einen aktuellen Stellplatzplan mit entsprechender Zuordnung zu den einzelnen Nutzungen nachzufordern.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

3. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Dießen I c - Dießen-Süd für das Grundstück FINr. 531/16 Gem. Dießen (Anton-Zech-Str. 14)

Beschluss:

Der vorliegenden Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Dießen I c - Dießen-Süd (3. Änderung) bzgl. der Ausrichtung des Baufensters auf dem Grundstück FINr. 531/16 Gem. Dießen wird befürwortet.

Abstimmung: Ja 0 Nein 9

Damit ist der Antrag abgelehnt.

4. Bebauungsplan Dießen IV e - Birkenau/Röthelstraße für die Grundstücke FINrn. 484/9 und 484/12 Gem. Dettenschwang, Behandlung

der eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt alle eingegangenen Stellungnahmen und diesbezüglichen Ausführungen zur Kenntnis. Da hierdurch nur Änderungen im Hinweisteil der Verfahrensunterlagen veranlasst sind, ist kein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich.

Der Bebauungsplan Dießen IV e – Birkenau/Röthelstraße wird daher gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

5. Bekanntgaben und Anfragen

5.1. Anfrage Gdr. Höring bzgl. Sachstand Erweiterung Kindergarten Dettenschwang

Zur Kenntnis genommen

5.2. Anfrage Gdr.in Übler wg. Carl-Orff-Museum

Zur Kenntnis genommen

5.3. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung

Zur Kenntnis genommen

Ende der Sitzung: 22:35 Uhr

Sandra Perzul
Erste Bürgermeisterin

Johanna Schöffert
Schriftführung