



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 18.10.2021
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:58 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesenheitsliste

Erste Bürgermeisterin

Perzul, Sandra

Ausschussmitglieder

Hofmann, Michael
Höring, Thomas
Sanktjohanser, Franz
Vetterl, Johann

Stellvertreter

Beausencourt, Patrik
Kratzer, Roland
Übler, Gabriele

für Gemeinderatsmitglied Hannelore Baur
für Gemeinderatsmitglied Jürgen Zirch
für Gemeinderatsmitglied Marc Schlüpmann

Außerdem sind erschienen

Lutzeier, Michael
von Liel, Beatrice

Schriftführerin

Schäffert, Johanna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Baur, Hannelore
Schlüpmann, Marc

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Anträge auf Vorbescheid
 - 1.1. Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Lachen-Prielwiese, FINr. 869/33 3/30/166/2021 Gem. Rieden
 - 1.2. Neubau eines Doppel- und eines Einfamilienhauses, Baumschulweg 5, 3/30/158/2021 FINr. 1677 Gem. Dießen
 - 1.3. Neubau eines Einfamilienhauses, Schulstr. 6, FINr. 14/1 Gem. Detten- 3/30/161/2021 schwang
 - 1.4. Errichtung von 4 Wohngebäuden mit Tiefgarage, Lachen-Birkenallee 3/30/157/2021 8a, 8b, FINrn. 862/1, 862/4 Gem. Rieden
 - 1.5. Neubau eines Vordaches an ein bestehendes Einfamilienhaus, Bann- 3/30/163/2021 zeile 18, FINr. 1671/2 Gem. Dießen - informelle Voranfrage
2. Bauanträge
 - 2.1. Ausbau einer ehemaligen Hofstelle (Tektur), Einbau einer 4. Wohnein- 3/30/159/2021 heit, Seiboldstr. 32, FINr. 555 Gem. Rieden
 - 2.2. Neubau eines Carports mit 6 Stellplätzen, St.-Georg-Str. 33, 33a, Fl.Nr. 3/30/164/2021 190/1 Gem. St. Georgen
 - 2.3. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport, Auenstr. 1, FINr. 3/30/155/2021 489/12 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt
 - 2.4. Einbau von Brandschutztüren im Treppenraum, Anpas- 3/30/160/2021 sung/Ergänzungen des 2. Rettungsweges, Ergänzung einer Rampe mit Balkon, St. Alban 2, FINr. 949 Gem. Rieden
 - 2.5. Abbruch Bestand und Neubau eines Mehrfamilienhauses, Fischermart- 3/30/156/2021 lstr. 20, FINr. 1409 Gem. Dießen
3. Anträge auf Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften
 - 3.1. Anfrage bzgl. Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften, An- 3/30/165/2021 ton-Zech-Str. 14, FINr. 531/16 Gem. Dießen
4. Bebauungsplan Dießen II n - Carl-Orff-Museum einschl. 1. Änderung 3/30/162/2021 des Flächennutzungsplans; Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie ggf. Satzungsbeschluss
5. Bekanntgaben und Anfragen
 - 5.1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung
 - 5.2. Anfrage Gemeinderatsmitglied Übler wg. Stieleiche am Mühlbach

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. Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Lachen-Prielwiese, FINr. 869/33 Gem. Rieden

Antrag zurückgezogen.

Zur Kenntnis genommen

1.2. Neubau eines Doppel- und eines Einfamilienhauses, Baumschulweg 5, FINr. 1677 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses, Baumschulweg 5, FINr. 1677 Gem. Dießen, nach den Plänen des Arch. Bertram Wachinger, Dasing, vom 16.09.2021, eingegangen am 23.09.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die Unterhaltungspflicht für den durch das Baugrundstück verlaufenden Graben wird im Bereich des Grundstücks auf die Eigentümer übertragen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die geplanten Veränderungen. Die Maßnahmen sind mit den Wasserwirtschaftsbehörden abzustimmen und von diesen zu genehmigen.

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 0 Nein 8

Damit ist der Antrag abgelehnt.

1.3. Neubau eines Einfamilienhauses, Schulstr. 6, FINr. 14/1 Gem. Dettenschwang

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses, Schulstr. 6, FINr. 14/1 Gem. Dettenschwang, nach den Plänen des Arch. Anton Leinauer, Dettenschwang, vom 25.09.2021, eingegangen am 27.09.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

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 8 Nein 0

1.4. Errichtung von 4 Wohngebäuden mit Tiefgarage, Lachen-Birkenallee 8a, 8b, FINrn. 862/1, 862/4 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag auf Errichtung von 4 Wohngebäuden mit Tiefgarage, Lachen-Birkenallee 8a, 8b, FINrn. 862/1, 862/4 Gem. Rieden, nach den Plänen der Vonmeiermohr Architekten PartG mbB vom 23.09.2021, eingegangen am 23.09.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt, mit folgenden Maßgaben:

1. Haus 3 ist insbesondere hinsichtlich der Wandhöhe zu reduzieren, um ein Einfügen in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten (Berücksichtigung der Ortsrandlage).
2. Haus 4 ist im Hinblick auf die vorhandene Gebäudeflucht entlang der Lachen-Birkenallee von der nördlichen Grundstücksgrenze auf mindestens 4-5 m abzurücken.
3. Die Geländeänderungen sind auf ein unbedingt notwendiges Minimum zu reduzieren.
4. Sämtliche Flachdächer sind zu begrünen.
5. Die (oberirdische) Anfahrbarkeit für Feuerwehr und sonstige Rettungsdienste ist sicherzustellen.

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 7 Nein 1

1.5. Neubau eines Vordaches an ein bestehendes Einfamilienhaus, Bannzeile 18, FINr. 1671/2 Gem. Dießen - informelle Voranfrage

Beschluss:

Zu der informellen Bauvoranfrage nach den Planskizzen vom Juli bzw. September 2021 bzgl. Entfernen des Rahmens im nördlichen und östlichen Bereich des bereits errichteten Vorbaus nördlich des Wohnhauses Bannzeile 18, FINr. 1671/e Gem. Dießen, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt mit der Maßgabe, bei der verbleibenden Westwand zusätzlich auch die Füllung in der linken oberen Ecke (von Westen aus gesehen), oberhalb der angebrachten Hausnummer, zu entfernen, um die durchlässige Wirkung zu erhöhen.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

2. Bauanträge

2.1. Ausbau einer ehemaligen Hofstelle (Tektur), Einbau einer 4. Wohneinheit, Seiboldstr. 32, FINr. 555 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Richard Stowasser, Dießen, vom September 2021, eingegangen am 23.09.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

2.2. Neubau eines Carports mit 6 Stellplätzen, St.-Georg-Str. 33, 33a, FI.Nr. 190/1 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Bautechnikers und Maurermeisters Gerhard Schelle, Wessobrunn, vom 15.09.2021, eingegangen am 23.09.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erteilt, einschließlich Abweichung von den Abstandsvorschriften (geringfügige Überschneidung zwischen Wohnhaus und Carport). Das Flachdach 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 7 Nein 1

2.3. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport, Auenstr. 1, FINr. 489/12 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Zweifamilienhauses, Auenstr. 1, FINr. 489/12 Gem. Rieden, nach den Plänen des Arch. Reiner Bayer, Bobingen, vom 19.07.2021, wiedervorgelegt durch das Landratsamt mit Schreiben vom 21.09.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

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 5 Nein 3

2.4. Einbau von Brandschutztüren im Treppenraum, Anpassung/Ergänzungen des 2. Rettungsweges, Ergänzung einer Rampe mit Balkon, St. Alban 2, FINr. 949 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Ing.büros Bader, Windach, vom 06.09.2021, eingegangen am 24.09.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB

erklärt, einschl. evtl. erforderlicher Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften aufgrund der notwendigen Außentreppen (2. Rettungsweg).

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 8 Nein 0

2.5. Abbruch Bestand und Neubau eines Mehrfamilienhauses, Fischermarktstr. 20, FINr. 1409 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Abbruch des Bestandes und Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Fischermarktstr. 20, FINr. 1409 Gem. Dießen, nach den Plänen des Architekturbüros Barbara von Hoerschelmann, Dießen, vom 22.05.2021, eingegangen am 21.09.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt.

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 0 Nein 8

Damit ist der Antrag abgelehnt.

3. Anträge auf Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften

3.1. Anfrage bzgl. Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften, Anton-Zech-Str. 14, FINr. 531/16 Gem. Dießen

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen hinsichtlich der informellen Voranfrage bzgl. der Bebauung des Grundstücks FINr. 531/16 Gem. Dießen und der damit verbundenen Abstandsflächenproblematik zur Kenntnis. Die Zustimmung zur Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen wegen Überschreitung des Baufensters um ca. 50 cm (Südseite) wird in Aussicht gestellt.

Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften werden nicht befürwortet.

Für die Westseite (FINr. 531/12 Gem. Dießen) muss ggf. eine entsprechende Abstandsflächenübernahmeerklärung vorgelegt werden.

Abstimmung: Ja 6 Nein 2

4. Bebauungsplan Dießen II n - Carl-Orff-Museum einschl. 1. Änderung des Flächennutzungsplans; Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie ggf. Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Dießen II n - Carl-Orff-Museum einschl. 1. Flächennutzungsplanänderung zur Kenntnis. Die noch erforderlichen Änderungen/Ergänzungen in den Verfahrensunterlagen sind nur redaktioneller Art, so dass kein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich wird.

Der Bebauungsplan Dießen II n – Carl-Orff-Museum wird somit einschließlich der noch durchzuführenden redaktionellen Änderungen/Ergänzungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Im Rahmen der baulichen Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass der von Herrn Carl Orff gepflanzte Mammutbaum nicht beschädigt und langfristig erhalten werden kann.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

5. Bekanntgaben und Anfragen

5.1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung

Zur Kenntnis genommen

5.2. Anfrage Gemeinderatsmitglied Übler wg. Stieleiche am Mühlbach

Zur Kenntnis genommen

Ende der Sitzung: 21:58 Uhr

Sandra Perzul
Erste Bürgermeisterin

Johanna Schäffert
Schriftführung