



# Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 14.02.2022  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 21:38 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  
Übler, Gabriele  
Vetterl, Johann  
Wernseher, Johannes

#### Schriftführerin

Schäffert, Johanna

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung

1. Anträge auf Vorbescheid
  - 1.1. Neubau eines Doppel- und eines Einfamilienhauses, Baumschulweg 5, 3/30/030/2022  
FINr. 1677 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt
  - 1.2. Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Unterer Forst 29, FINr. 581/2, 3/30/022/2022  
1008/21 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt
  - 1.3. Errichtung von 4 Wohngebäuden mit Tiefgarage, Lachen-Birkenallee 8a, 8b, FINrn. 862/1, 862/4 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt
2. Bauanträge
  - 2.1. Abbruch bestehendes Wohnhaus u. Neubau Mehrfamilienhaus (Anpassung Abstandsflächen), Von-Eichendorff-Str. 6, FINr. 66/4 Gem. Dießen 3/30/035/2022
  - 2.2. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung u. Carport, Fischermartlstr. 1, FINr. 413/2 Gem. Dießen 3/30/033/2022
  - 2.3. Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Graf-Berchtold-Str. 9a, FINr. 1575 Gem. Dießen 3/30/028/2022
  - 2.4. Abbruch und Neubau Dachstuhl mit Verlängerung des Vordachs und Verlegen einer Aufdachdämmung, Kapellenweg 3, FINr. 169/5 Gem. Dießen 3/30/034/2022
  - 2.5. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage - Abweichung Abstandsflächen, Bahnhofstr. 26/26a, FINr. 1527 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/032/2022
  - 2.6. Errichtung einer behindertengerechten Wohnung mit Werkstatt, Wengen 27, FINr. 883 Gem. St. Georgen 3/30/025/2022
  - 2.7. Einbau von 3 Wohnungen in bestehendes landwirtschaftl. Betriebsgebäude, Bergstr. 31a, FINr. 271 Gem. Obermühlhausen 3/30/027/2022
3. Bebauungsplan Dießen IV d - Am Kleinfeld für die Grundstücke FINrn.1248/5, 1248/1 Tfl. Gem. Dettenschwang, Aufstellungsbeschluss 3/30/197/2021
4. Bekanntgaben und Anfragen
  - 4.1. 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. Neubau eines Doppel- und eines Einfamilienhauses, Baumschulweg 5, FINr. 1677 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt**

##### **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, wiedervorgelegt durch das Landratsamt mit Schreiben vom 07.10.2022, 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.

#### **1.2. Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Unterer Forst 29, FINr. 581/2, 1008/21 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt**

##### **Beschluss:**

Zu dem Vorbescheidsantrag auf Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Unterer Forst 29, FINrn. 581/2, 1008/21 Gem. Rieden, nach den geänderten Plänen des Architekturbüros Conrad, Riederau, vom Dezember 2021, vorgelegt durch das Landratsamt mit Schreiben vom 03.01.2022, 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**

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

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, wiedervorgelegt durch das Landratsamt mit Schreiben vom 25.01.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Sämtliche Flachdächer sind zu begrünen.

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 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,

TRENOG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

**Abstimmung: Ja 4 Nein 4**

Damit der Antrag abgelehnt.

## **2. Bauanträge**

### **2.1. Abbruch bestehendes Wohnhaus u. Neubau Mehrfamilienhaus (Anpassung Abstandsflächen), Von-Eichendorff-Str. 6, FINr. 66/4 Gem. Dießen**

#### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den geänderten Plänen der Architektin Anita Streit, Rott, vom 07.02.2022, eingegangen am 08.02.2022, 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, TRENOG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

#### **Hinweis Wasserwirtschaftsamt bei Blecheindeckung:**

Nach § 2 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist das Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen, von denen Anteile über 50 m<sup>2</sup> der Gesamtfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, nicht erlaubnisfrei.

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 m<sup>2</sup> Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Landsberg zu beantragen.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

### **2.2. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung u. Carport, Fischermartlstr. 1, FINr. 413/2 Gem. Dießen**

#### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport,

Fischermartlstr. 1, FINr. 413/2 Gem. Dießen, nach den Plänen des Ingenieurbüros Frank, Großkitzighofen, vom 12.01.2022, eingegangen am 20.01.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt einschl. evtl. erforderlicher Abweichungen von den Abstandsflächen.

Aufgrund der historisch gewachsenen Bebauung und Struktur im Bereich der Fischermartlstraße wird eine Ausnahme bzgl. des Stellplatznachweises dahingehend befürwortet, dass die beiden Stellplätze hintereinander angelegt werden können. Sollte nach Prüfung des Landratsamtes tatsächlich ein dritter Stellplatz ist nachzuweisen sein, ist dieser abzulösen. Eine entsprechende Vereinbarung ist abzuschließen.

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**

**2.3. Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Graf-Berchtold-Str. 9a, FINr. 1575 Gem. Dießen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Graf-Berchtold-Str. 9a, FINr 1575 Gem. Dießen, nach den Plänen der Architektin Anita Streit, Rott, vom 24.12.2021, eingegangen am 27.12.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB (Dachform Wohnhaus und Garage) 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,

TRENOG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

**2.4. Abbruch und Neubau Dachstuhl mit Verlängerung des Vordachs und Verlegen einer Aufdachdämmung, Kapellenweg 3, FINr. 169/5 Gem. Dießen**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Abbruch und Neubau des Dachstuhls mit Verlängerung des Vordachs und Verlegen einer Aufdachdämmung, Kapellenweg 3, FINr. 169/5 Gem. Dießen, nach den Plänen des Zimmerermeisters und Bautechnikers Simon Bosch, Obersöchering, vom 12.01.2022, eingegangen am 24.01.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Abweichung von den Abstandsflächen erklärt.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

**2.5. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage - Abweichung Abstandsflächen, Bahnhofstr. 26/26a, FINr. 1527 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt**

**Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 1527 Gem. Dießen, Bahnhofstr. 26/26a, nach den geänderten Plänen des Architekturbüros Leinauer, Dettenschwang, vom 25.10.2021 bzw. Dez. 2021, vorgelegt durch das Landratsamt mit Schreiben vom 19.01.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

**Abstimmung: Ja 2 Nein 6**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Ausschussmitglied Höring verlässt den Ratstisch und setzt sich in den Zuhörerbereich.

**2.6. Errichtung einer behindertengerechten Wohnung mit Werkstatt, Wengen 27, FINr. 883 Gem. St. Georgen**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Errichtung einer behindertengerechten Wohnung mit Werkstatt, Wengen 27, FINr. 883 Gem. St. Georgen, nach den Plänen des Dipl.-Ing. Arch. Edwin Hoffmann, Pähl, vom 15.11.2021, eingegangen am 12.01.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Der dritte Stellplatz ist so anzulegen, dass er tatsächlich anfahrbar und auf Dauer nutzbar ist.

**Abstimmung: Ja 7 Nein 0**  
(ohne Ausschussmitglied Höring)

Ausschussmitglied Höring setzt sich wieder an den Ratstisch.

## **2.7. Einbau von 3 Wohnungen in bestehendes landwirtschaftl. Betriebsgebäude, Bergstr. 31a, FINr. 271 Gem. Obermühlhausen**

### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Einbau von 3 Wohnungen in das bestehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude, FINr. 271 Gem. Obermühlhausen (bisher Bergstr. 31a), nach den Plänen der Planbau GmbH, Dettenschwang, vom 20.01.2022, eingegangen am 24.01.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt (unter der Annahme einer gesicherten Erschließung).

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

## **3. Bebauungsplan Dießen IV d - Am Kleinfeld für die Grundstücke FINrn.1248/5, 1248/1 Tfl. Gem. Dettenschwang, Aufstellungsbeschluss**

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt für das Grundstücke FINrn. 1248/5 und 1248/1 Tfl. (Zufahrt) Gem. Dettenschwang einen Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Dießen IV d – Am Kleinfeld“.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Sollte im Laufe des Verfahrens noch ein Landschaftsplaner erforderlich sein, ist dieser ebenso zu beauftragen wie ein evtl. erforderliches schalltechnisches Büro. Die Planungskosten trägt der Antragsteller bzw. die Grundstückseigentümer.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

## **4. Bekanntgaben und Anfragen**

### **4.1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung**

**Zur Kenntnis genommen**

Ende der Sitzung: 21:38 Uhr



Sandra Perzul  
Erste Bürgermeisterin

Johanna Schäffert  
Schriftführung