



# Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 25.04.2022  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 20:50 Uhr  
Ort: in der Halle 4 der Carl-Orff-Schule (Zugang über Hartplatz)

---

### Anwesenheitsliste

#### Erste Bürgermeisterin

Perzul, Sandra

#### Ausschussmitglieder

Baur, Hannelore  
Hofmann, Michael  
Sanktjohanser, Franz  
Übler, Gabriele  
Vetterl, Johann  
Wernseher, Johannes

#### Stellvertreter

Rieß, Johann

für Gemeinderatsmitglied Höring

#### Außerdem sind erschienen

Bagusat, Antoinette  
Knoller, Maximilian

#### Schriftführerin

Schäffert, Johanna

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

#### Ausschussmitglieder

Höring, Thomas

## Tagesordnung

### Öffentliche Sitzung

1. Anträge auf Vorbescheid
  - 1.1. Errichtung eines Anbaus an bestehende Doppelhaushälfte, Von-Eichendorff-Str. 23a, FINr. 1598/47 Gem. Dießen - informelle Bauvoranfrage 3/30/073/2022
  - 1.2. Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses, Vogelherdstr. 8, FINr. 645 Gem. Dießen 3/30/074/2022
  - 1.3. Errichtung eines Mini-Hauses, Ahornweg 4, FINr. 384/2 Gem. St. Georgen - informelle Bauvoranfrage 3/30/072/2022
  - 1.4. Errichtung von 4 Wohngebäuden mit Tiefgarage, Lachen-Birkenallee 8a, 8b, FINrn. 862/1, 862/4 Gem. Rieden - 2. Wiedervorlage Landratsamt 3/30/061/2022
  - 1.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen, Birkenau 13, FINr. 472 Tfl. Gem. Dettenschwang 3/30/063/2022
  - 1.6. Neubau von zwei Wohneinheiten (2 Varianten), Alpenblickstr. 22, 22a, FINr. 1224 Gem. Dettenschwang 3/30/064/2022
2. Bauanträge
  - 2.1. Erweiterung der bestehenden Hofüberdachung, St.-Georg-Str. 10, FINr. 61 Gem. St. Georgen 3/30/068/2022
  - 2.2. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Bierdorf 2, FINr. 636 Gem. Rieden 3/30/067/2022
  - 2.3. Errichtung eines Zweifamilienhauses, Am Melchgraben 5, 5a, FINr. 589/1 Gem. Rieden 3/30/062/2022
  - 2.4. Neubau eines Carports für ein Wohnmobil, St.-Georg-Str. 24, FINr. 73, Gem. St. Georgen 3/30/066/2022
  - 2.5. Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Carport, Anton-Zech-Str. 14, FINr. 531/16 Gem. Dießen 3/30/060/2022
  - 2.6. Neubau einer Doppelhaushälfte, Fürholz 19a, FINr. 866/8 Gem. St. Georgen - Wiedervorlage Landratsamt wegen Abweichung Abstandsflächen 3/30/065/2022
3. Bekanntgaben und Anfragen
  - 3.1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung
  - 3.2. Anfrage Gemeinderatsmitglied Rieß wg. Wegebau Boxler-Anlagen

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 eines Anbaus an bestehende Doppelhaushälfte, Von-Eichendorff-Str. 23a, FINr. 1598/47 Gem. Dießen - informelle Bauvoranfrage**

##### **Beschluss:**

Zu der informellen Bauvoranfrage hinsichtlich eines senioren gerechten An- und Umbaus in der Von-Eichendorff-Str. 23a, FINr. 1598/47 Gem. Dießen, nach den Plänen der Antragsteller wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Aussicht gestellt.

**Abstimmung: Ja 0 Nein 8**

Damit ist die informelle Voranfrage abgelehnt.

#### **1.2. Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses, Vogelherdstr. 8, FINr. 645 Gem. Dießen**

##### **Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Vorbescheid bzgl. der Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses, Vogelherdstr. 6, FINrn. 645, 646 Gem. Dießen, nach den Plänen des Antragstellers, eingegangen am 17.03.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 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 8 Nein 0**

### **1.3. Errichtung eines Mini-Hauses, Ahornweg 4, FINr. 384/2 Gem. St. Georgen - informelle Bauvoranfrage**

#### **Beschluss:**

Zur informellen Bauvoranfrage auf Errichtung eines Mini-Hauses, Ahornweg 4, FINr. 384/2 Gem. St. Georgen, vom 16.03.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschl. erforderlicher Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen in Aussicht gestellt.

**Abstimmung: Ja 2 Nein 6**

Damit ist die informelle Voranfrage abgelehnt.

### **1.4. Errichtung von 4 Wohngebäuden mit Tiefgarage, Lachen-Birkenallee 8a, 8b, FINrn. 862/1, 862/4 Gem. Rieden - 2. Wiedervorlage Landratsamt**

#### **Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich der 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 17.03.2022, vorgelegt durch das Landratsamt mit Schreiben vom 24.03.2022, 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, TRENNOG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

**Abstimmung: Ja 3 Nein 5**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

### **1.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen, Birkenau 13, FINr. 472 Tfl. Gem. Dettenschwang**

#### **Beschluss:**

Zu dem Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Birkenau 13, FINr. 472 nördl. Tfl. Gem. Dettenschwang, nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Reineking, Landsberg, vom 24.03.2022, eingegangen am 31.03.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt mit der

Maßgabe, dass die Höhenentwicklung (WH u. FH) auf die maßgeblichen Umgebungswerte reduziert wird.

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**

**1.6. Neubau von zwei Wohneinheiten (2 Varianten), Alpenblickstr. 22, 22a, FINr. 1224 Gem. Dettenschwang**

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag auf Errichtung von zwei Wohneinheiten, Alpenblickstr. 22/22a, FINr. 1224 Gem. Dettenschwang, nach den Plänen der Antragsteller vom 31.03.2022, eingegangen am 01.04.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Bevorzugt wird seitens der Gemeinde Variante B (geringere Zersiedelung des Außenbereichs).

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. Bauanträge**

### **2.1. Erweiterung der bestehenden Hofüberdachung, St.-Georg-Str. 10, FINr. 61 Gem. St. Georgen**

#### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag für die Erweiterung der bestehenden Hofüberdachung, St.-Georg-Str. 10, FINr. 61 Gem. St. Georgen, nach den Plänen des Arch.büros Barbara von Hoerschelmann, Dießen, vom 24.03.2022, eingegangen am 30.03.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

### **2.2. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Bierdorf 2, FINr. 636 Gem. Rieden**

#### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Bierdorf 2, FINr. 636 (südl. Teilfläche) Gem. Rieden, nach den Plänen von Frau Sonja Pollari, München, vom 25.02.2021, eingegangen am 04.04.2022, 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 8 Nein 0**

### **2.3. Errichtung eines Zweifamilienhauses, Am Melchgraben 5, 5a, FINr. 589/1 Gem. Rieden**

#### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Nebengebäude, Am Melchgraben 5, FINr. 589/1 Gem. Rieden, nach den Plänen des Architekten Christoph Pontzen, Greifenberg, vom 24.02.2022, eingegangen am 31.03.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das Flachdach des Carports ist zu begrünen.

Auf die Vorgaben der Ammerseewerke gKU hinsichtlich Überbauungsverbot und Schutzstreifen bzgl. des bestehenden Kanals wird verwiesen.

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 2 Nein 6**

#### **2.4. Neubau eines Carports für ein Wohnmobil, St.-Georg-Str. 24, FINr. 73, Gem. St. Georgen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Carports für ein Wohnmobil, St.-Georg-Str. 24, FINr. 73 Gem. St. Georgen, nach den Plänen der Dipl.Ing. Architektin Barbara von Hörschelmann, Dießen, vom 22.07.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt unter der Voraussetzung, dass die Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden.

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. Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Carport, Anton-Zech-Str. 14, FINr. 531/16 Gem. Dießen**

### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Carport, Anton-Zech-Str. 14, FINr. 531/16 Gem. Dießen, nach den Plänen des Bautechnikers Gerhard Schelle, Wessobrunn, vom 24.02.22, eingegangen am 03.03.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der beantragten Befreiung (Überschreitung Baugrenze im Süden) 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, TRENNOG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

## **2.6. Neubau einer Doppelhaushälfte, Fürholz 19a, FINr. 866/8 Gem. St. Georgen - Wiedervorlage Landratsamt wegen Abweichung Abstandsflächen**

### **Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften vom 22.03.2022 bezüglich der Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einer Einzelgarage, Fürholz 19a, FINr. 866/8 Gem. St. Georgen, nach den Plänen des Bauplanungsbüros Andreas Blenk, Schwandorf, vom 22.03.2022, vorgelegt durch das Landratsamt am 13.04.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

## **3. Bekanntgaben und Anfragen**

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

**Zur Kenntnis genommen**

### **3.2. Anfrage Gemeinderatsmitglied Rieß wg. Wegebau Boxler-Anlagen**

**Zur Kenntnis genommen**



Ende der Sitzung: 20:50 Uhr

Sandra Perzul  
Erste Bürgermeisterin

Johanna Schäffert  
Schriftführung