



# Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 17.10.2022  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 21:23 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### Anwesenheitsliste

#### Erste Bürgermeisterin

Perzul, Sandra

#### Ausschussmitglieder

Baur, Hannelore  
Hofmann, Michael  
Höring, Thomas  
Sanktjohanser, Franz  
Übler, Gabriele  
Vetterl, Johann

#### Stellvertreter

Kratzer, Roland für Ausschussmitglied Johannes Wernseher

#### Außerdem sind erschienen

Bagusat, Antoinette  
Bippus, Volker

#### Informativ

Jäger, Hilke zu TOP 1 (Bebauungsplan Eduard-Gabelsberger-Straße)

#### Schriftführerin

Schäffert, Johanna

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

#### Ausschussmitglieder

Wernseher, Johannes

## Tagesordnung

### Öffentliche Sitzung

1. Bebauungsplan Dießen I q - Eduard-Gabelsberger-Straße; Vorstellung 3/30/173/2022  
Bebauungsplanvorentwurf, weiteres Vorgehen
2. Anträge auf Vorbescheid
- 2.1. Errichtung einer Solar-Terrassenüberdachung, Malerweg 9, FINr. 497/5 3/30/171/2022  
Gem. Rieden - informelle Voranfrage
- 2.2. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Hübschenrieder Str. 7, 3/30/166/2022  
FINr. 591/6 Gem. Rieden
3. Bauanträge
- 3.1. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Birkenweg 3/30/172/2022  
1a, FINr. 498 Gem. St. Georgen
- 3.2. Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses - hier: Carport, Am 3/30/168/2022  
Steinigen Graben 8, FINr. 511/3 Gem. Rieden - Vorschlag Antragsteller
- 3.3. Errichtung eines Zweifamilienhauses, Am Melchgraben 5, 5a, FINr. 3/30/153/2022  
589/1 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt
- 3.4. Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Bahnhofstr. 26, 3/30/169/2022  
26a, FINr. 1527 Gem. Dießen
- 3.5. Neubau von zwei Doppel- und zwei Einzelhäusern, Buzallee 29, FINr. 3/30/170/2022  
1615/3 Gem. Dießen
4. Bekanntgaben und Anfragen
- 4.1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nicht öffentlichen Sit-  
zung
- 4.2. Aufstellung eines Bebauungsplans und Erlass einer Veränderungs-  
sperre für einen Teilbereich zwischen Römerweg und Ringstraße; Be-  
kanntgabe der Eilentscheidung der Ersten Bürgermeisterin

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.

Der Tagesordnungspunkt 3 auf der Sitzungsladung (Bebauungsplan Eduard-Gabelsberger-Straße) wird im Einverständnis mit den Ausschussmitgliedern als erster Tagesordnungspunkt vorgezogen. Hierzu erscheint Frau Jäger vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München und erläutert ihren Bebauungsplanvorentwurf.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1. Bebauungsplan Dießen I q - Eduard-Gabelsberger-Straße; Vorstellung Bebauungsplanvorentwurf, weiteres Vorgehen**

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen sowie den vorgestellten Bebauungsplanvorentwurf zur Kenntnis und beschließt, das Bebauungsplanverfahren Dießen I q - Eduard-Gabelsberger-Straße auf dieser Grundlage einschließlich der vorstehend beschlossenen Anpassungen zu den Festsetzungen fortzuführen.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

### **2. Anträge auf Vorbescheid**

#### **2.1. Errichtung einer Solar-Terrassenüberdachung, Malerweg 9, FINr. 497/5 Gem. Rieden - informelle Voranfrage**

**Zurückgestellt**

#### **2.2. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Hübschenrieder Str. 7, FINr. 591/6 Gem. Rieden**

#### **Beschluss:**

Zu dem Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Hübschenrieder Str. 7, FINr. 591/6 Gem. Rieden, nach den Plänen des Arch. Manfred Högl, PRO-BAU Baumanagement GmbH, München, vom 12.09.2022, eingegangen am 16.09.2022, 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**

### **3. Bauanträge**

#### **3.1. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Birkenweg 1a, FINr. 498 Gem. St. Georgen**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Birkenweg 1a, FINr. 498 Gem. St. Georgen, nach den Plänen der Holzbau Fichtl GmbH, Hechenwang, vom 14.09.2022, eingegangen am 19.09./13.10. 2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB (bzgl. Kniestock) erteilt.

Evtl. Geländeänderungen sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken.

**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**

#### **3.2. Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses - hier: Carport, Am Steinigen Graben 8, FINr. 511/3 Gem. Rieden - Vorschlag Antragsteller**

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen bzgl. des bereits errichteten Carports, Am Steinigen Graben 8, FINr. 511/3 Gem. Rieden, zur Kenntnis.

An der bisherigen Beschlussfassung wird festgehalten. Der vorliegende Vorschlag bzgl. eines Teilrückbaus der straßenseitigen Außenwand wird als nicht ausreichend erachtet.

**Abstimmung: Ja 6 Nein 2**

**3.3. Errichtung eines Zweifamilienhauses, Am Melchgraben 5, 5a, FINr. 589/1 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Nebengebäude Am Melchgraben 5, FINr. 589/1 Gem. Rieden, nach den geänderten Plänen des Architekten Christoph Pontzen, Greifenberg, vom 06.10.2022, vorgelegt mit Schreiben des Landratsamtes am 11.10.2022, 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 3 Nein 5**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

**3.4. Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Bahnhofstr. 26, 26a, FINr. 1527 Gem. Dießen**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Bahnhofstr. 26, 26a, FINr. 1527 Gem. Dießen, nach den Plänen der DBLB Planungsgesellschaft mbH, München, vom 16.09.2022, eingegangen am 19.09.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Abweichung von den Abstandsflächen für das Bestandsgebäude erteilt.

Die Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage ist verkehrssicher zu regeln. Soweit die Tiefgarage über die Gebäude hinausreicht, ist diese mit mind. 60-80 cm Oberboden zu überdecken.

**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 3 Nein 5**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

### **3.5. Neubau von zwei Doppel- und zwei Einzelhäusern, Buzallee 29, FINr. 1615/3 Gem. Dießen**

#### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Errichtung von 2 Doppel- und 2 Einfamilienhäusern, Buzallee 29, FINr. 1615/3 Gem. Dießen, nach den Plänen der Sunder-Plassmann Architekten GmbH, Greifenberg, vom 25.09.2022, eingegangen am 26.09.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Der Vierfach-Carport muss mind. 1,50 m Abstand zur Straßengrenze (Buzallee) einhalten. Die Zustimmung zu einer entsprechenden Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen wird in Aussicht gestellt. Im Übrigen wird auf die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung hingewiesen.

Die bestehende, ortsbildprägende Eiche an der Buzallee ist zu erhalten und während der Baumaßnahmen entsprechend den DIN-Vorschriften zu schützen.

#### **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**

---

**4. Bekanntgaben und Anfragen**

---

**4.1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung**

---

**Zur Kenntnis genommen**

**4.2. Aufstellung eines Bebauungsplans und Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich zwischen Römerweg und Ringstraße; Bekanntgabe der Eilentscheidung der Ersten Bürgermeisterin**

---

**Zur Kenntnis genommen**

Ende der Sitzung: 21:23 Uhr

Sandra Perzul  
Erste Bürgermeisterin

Johanna Schäffert  
Schriftführung