



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 13.03.2023
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:40 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesenheitsliste

Erste Bürgermeisterin

Perzul, Sandra

Ausschussmitglieder

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

Außerdem sind erschienen

Bagusat, Antoinette

Schriftführerin

Schäffert, Johanna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Anträge auf Vorbescheid
 - 1.1. Nutzungsänderung Nebengebäude in Wohnnutzung, Forstwiesenweg 4, FINr. 1643 Gem. Dießen 3/30/240/2023
2. Bauanträge
 - 2.1. Teilabbruch Altbestand und Neuerrichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Achbergerstr. 32b, FINr. 322/4 Gem. Dettenschwang 3/30/242/2023
 - 2.2. Erweiterung einer Doppelhaushälfte sowie Errichtung eines Carports, Neudießen 6a, FINr. 1613/2 Gem. Dießen 3/30/241/2023
 - 2.3. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Birkenweg 1a, FINr. 489 Gem. St. Georgen - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/233/2023
 - 2.4. Nutzungsänderung Gastro-Betrieb mit Shop u. Alkoholausschank, Johann-Michael-Fischer-Str. 6, FINr. 94 Gem. St. Georgen 3/30/234/2023
 - 2.5. Erweiterung und Umstrukturierung Ammersee-Gymnasium, Dießener Str. 100, FINr. 858, 897 Tfl. Gem. Rieden 3/30/235/2023
 - 2.6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Seiboldstr. 39b, FINr. 533/13 Gem. Rieden 3/30/245/2023
 - 2.7. Sanierung, Umbau und Nutzungsänderung des ehemaligen Rinderstalls zu einer Wohneinheit und zwei Ferienwohnungen - Tektur: Einbau einer weiteren Wohneinheit mit Architekturbüro, Romenthal 1, FINr. 973 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/244/2023
 - 2.8. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Bahnhofstr. 26, FINr. 1527 Gem. Dießen 3/30/239/2023
 - 2.9. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Kirzingerstr. 17a, FINr. 871/30 Gem. Rieden 3/30/243/2023
3. Anträge auf isolierte Befreiung
 - 3.1. Errichtung einer Eingangsüberdachung, Am Martinsfeld 11, FINr. 375 Gem. St. Georgen 3/30/232/2023
4. Bekanntgaben und Anfragen
 - 4.1. Bekanntgabe von Beschlüssen 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. Nutzungsänderung Nebengebäude in Wohnnutzung, Forstwiesenberg 4, FINr. 1643 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung des Nebengebäudes in Wohnnutzung, Forstwiesenberg 4, FINr. 1643 Gem. Dießen, vom 24. 11.2022, eingegangen am 20.02.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 0 Nein 8

Damit ist der Antrag abgelehnt.

2. Bauanträge

2.1. Teilabbruch Altbestand und Neuerrichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Achbergerstr. 32b, FINr. 322/4 Gem. Dettenschwang

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Teilabbruch des Altbestands und Neuerrichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Achbergerstraße 32 b, FINr. 322/4 Tfl. Gem. Dettenschwang, nach den Plänen des Ing.-Büros Leis, Reichling, vom 15.02.2023, eingegangen am 20.02.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 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, TRENNOG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: Ja 7 Nein 0

(ohne Ausschussmitglied Hannelore Baur)

2.2. Erweiterung einer Doppelhaushälfte sowie Errichtung eines Carports, Neudießen 6a, FINr. 1613/2 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Erweiterung der Doppelhaushälfte sowie Errichtung eines Carports, Neudießen 6a, FINr. 1613/2 Gem. Dießen, nach den Plänen des Bautechnikers/Maurermeisters Gerhard Schelle, Wessobrunn, vom 01.02.2023, eingegangen am 16.02.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Befreiungen bzgl. des Flachdachs gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erklärt, mit der Maßgabe, dass auf die Wendeltreppe verzichtet und die Brüstung der Dachterrasse optisch von den Außenwänden abgesetzt 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.

Hinweis Wasserwirtschaftsamt bei Blecheindeckung:

Nach § 2 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist das Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen, von denen Anteile über 50 m² 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 m² Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Landsberg zu beantragen.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

2.3. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Birkenweg 1a, FINr. 489 Gem. St. Georgen - Wiedervorlage Landratsamt

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Birkenweg 1a, FINr. 498 Gem. St. Georgen, nach den geänderten Plänen der Holzbau Fichtl GmbH, Hechenwang, vom 11.01.2023 (Wiedervorlage LRA mit Schreiben v. 02.02.2023), eingegangen am 10.02.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB ein-

schließlich der erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. Kniestock sowie auch der Baugrenzenüberschreitungen 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 Regenrückhalteanlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen. Die technischen Details richten sich nach den einschlägigen Regelwerken, wie TRENKW, TREN OG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

2.4. Nutzungsänderung Gastro-Betrieb mit Shop u. Alkoholausschank, Johann-Michael-Fischer-Str. 6, FINr. 94 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Nutzungsänderung für den Gastro-Betrieb mit Shop und Alkoholausschank, Johann-Michael-Fischer-Str. 6, FINr. 94 Gem. St. Georgen, nach den Unterlagen der Antragstellerin vom 19.01.2023, eingegangen am 27.01.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

2.5. Erweiterung und Umstrukturierung Ammersee-Gymnasium, Dießener Str. 100, FINr. 858, 897 Tfl. Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Erweiterung und Umstrukturierung des Ammersee-Gymnasiums, Dießener Str. 100, FINrn. 858, 897 Tfl. Gem. Rieden, des Planungsbüros Rohling AG, Osnabrück, vom 19.12.2022, eingegangen am 26.01.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erteilt einschl. der erforderlichen Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften sowie der Befreiung von Festsetzung Ziff. 9.2 der 1. Bebauungsplanänderung (Gründordnung).

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 8 Nein 0

2.6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Seiboldstr. 39b, FINr. 533/13 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Seiboldstraße 39 b, FINr. 533/13 Gem. Rieden, nach den Plänen des Planfertigers Hans Boxler, Ottobeuren, vom 09.02.2023, eingegangen am 17.02.2023, 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

2.7. Sanierung, Umbau und Nutzungsänderung des ehemaligen Rinderstalls zu einer Wohneinheit und zwei Ferienwohnungen - Tektur: Einbau einer weiteren Wohneinheit mit Architekturbüro, Romenthal 1, FINr. 973 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt

Beschluss:

Zu dem Tekturantrag bzgl. Sanierung, Umbau und Nutzungsänderung des ehemaligen Rinderstalls zu zwei Wohneinheiten (Wohnung 4 mit Architekturbüro) und zwei Ferienwohnungen, Romenthal 1, FINr. 973, Gem. Rieden nach den ergänzten Plänen der Architekten Mack Schmeller, Utting, vom 29.10.2021/91,93,2923 (Tekturklappe u. Handeinträge), wiedervorgelegt durch das Landratsamt mit Schreiben vom 01.03.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB einschl. der erforderlichen Abweichung von den Abstandsflä-

chen (Überdeckung zwischen Außentreppe und Bestandsschuppen) erteilt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

2.8. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Bahnhofstr. 26, FINr. 1527 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Bahnhofstr. 26, FINr. 1527 Gem. Dießen, nach den Plänen der DBLB Planungsgesellschaft mbH, München, vom 20.02.2023, eingegangen am 20.02.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB 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 5 Nein 3

2.9. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Kirzingerstr. 17a, FINr. 871/30 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses, Kirzingerstraße 17a, FINr 871/30 Gem. Rieden, nach den Plänen der Regenauer Hausbau GmbH & Co. KG, Seebuck, vom 06.02.2023, eingegangen am 20.02.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erteilt (vorbehaltlich des noch nachzuweisenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechts).

Die Doppelgarage (einschl. Geräteraum) wird bis zur Abklärung der Angelegenheit bezüglich des benachbarten Baumbestandes sowie des Artenschutzes von der Einvernehmenserteilung ausgenommen.

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. Anträge auf isolierte Befreiung

3.1. Errichtung einer Eingangsüberdachung, Am Martinsfeld 11, FINr. 375 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung einer Eingangsüberdachung nach den Plänen von Dipl.-Ing. (FH) Michael Riedle, Hohenfurch, vom 10.02.2023, eingegangen am 10.02.2023, wird zugestimmt.

Der nördlich des Wohnhauses im Grundstück verlaufende Regenwasserkanal darf durch die Baumaßnahme nicht in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt 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

4. Bekanntgaben und Anfragen

4.1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung

Zur Kenntnis genommen

Ende der Sitzung: 21:40 Uhr

Sandra Perzul
Erste Bürgermeisterin

Johanna Schäffert
Schriftführung