



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 15.05.2023
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

Arch. Thomas Wild

zu TOP 1 (Bebauungsplan Sportplatz Rieder-
derau)

Liel, Beatrice von

Schriftführerin

Schäffert, Johanna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Bebauungsplan Dießen V x - Sportplatz Riederau, Billigungsbeschluss 3/30/271/2023 und Fortführung des Verfahrens
2. Anträge auf Vorbescheid
- 2.1. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Am Martinsfeld 14, 3/30/264/2023 FINr. 376/9 Gem. St. Georgen
- 2.2. Nutzungsänderung zur Schaffung von drei Wohneinheiten in einem Einfamilienhaus, Waffenschmiedweg 29a, FINr. 177 Gem. St. Georgen 3/30/270/2023
3. Bauanträge
- 3.1. Ersatzbau einer Tenne und Einbau von zwei Wohneinheiten sowie Sanierung/Ergänzung der bestehenden Wohnung, Alpenblickstraße 24a, FINr. 480/2 Gem. Dettenschwang - Wiedervorlage Landratsamt (geänderte Pläne) 3/30/263/2023
- 3.2. Neubau eines Einfamilienhauses, Schulanger 9, FINr. 500/5 Gem. Rieden 3/30/274/2023
- 3.3. Errichtung eines Zwerchgiebels u. Erweiterung Gebäudeecke, Burgbergstr. 9, FINr. 1134/11 Gem. St. Georgen 3/30/265/2023
- 3.4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Geräteraum und zwei Pkw-Stellplätzen, Adalbert-Stifter-Str. 2a, FINr. 1602/8 Gem. Dießen 3/30/257/2023
- 3.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Kirzingerstr. 17a, FINr. 871/30 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/269/2023
- 3.6. Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage - Tektur, Roter Str. 17, 19, 21, 23, FINrn.1690/4, -/5, -/6, -/7, -/8, -/9, -/16, 1691/5 Gem. Dießen 3/30/266/2023
4. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Dießen V L - Curry Park-Stichstraße für die Grundstücke FINrn. 688/4, 688/23, 688/24 Gem. Rieden (Curry Park 10, 10a); Änderungsbeschluss 3/30/268/2023
5. Bekanntgaben und Anfragen
- 5.1. 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.

Mit Einverständnis der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses wird der bisherige Tagesordnungspunkt 4 (Bebauungsplan Sportplatz Riederau) als erster Tagesordnungspunkt vorgezogen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Bebauungsplan Dießen V x - Sportplatz Riederau, Billigungsbeschluss und Fortführung des Verfahrens

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und billigt den Bebauungsplanentwurf einschl. Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 15.05.2023 zusammen einschließlich den ggf. noch erforderlicher Anpassungen. Auf Grundlage dieser Verfahrensunterlagen ist die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

2. Anträge auf Vorbescheid

2.1. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Am Martinsfeld 14, FINr. 376/9 Gem. St. Georgen

Beschluss:

entfällt

Zur Kenntnis genommen

2.2. Nutzungsänderung zur Schaffung von drei Wohneinheiten in einem Einfamilienhaus, Waffenschmiedweg 29a, FINr. 177 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in drei Wohneinheiten, Waffenschmiedweg 29a, FINr. 177 Gem. St. Georgen, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt einschl. der erforderlichen Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften für den Altbestand mit der Maßgabe, dass für die neue Außentreppe eine Abstandsflächenübernahmeerklärung der betroffenen Nachbarschaft sowie ein überarbeiteter Stellplatznachweis vorgelegt wird, der den Vorgaben der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung entspricht.

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. Ersatzbau einer Tenne und Einbau von zwei Wohneinheiten sowie Sanierung/Ergänzung der bestehenden Wohnung, Alpenblickstraße 24a, FINr. 480/2 Gem. Dettenschwang - Wiedervorlage Landratsamt (geänderte Pläne)

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Ersatzbaus für eine Tenne mit Einbau von zwei Wohneinheiten sowie Sanierung/Ergänzung der bestehenden Wohnung, Alpenblickstr. 24a, FINr. 480/2 Gem. Dettenschwang, nach den geänderten Plänen der Südplan GmbH, Hohenfurch, vom 22.03.2023, eingegangen mit Schreiben des Landratsamtes am 11.04.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt unter der Voraussetzung einer gesicherten Erschließung (Abwasser).

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. Neubau eines Einfamilienhauses, Schulanger 9, FINr. 500/5 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses, Schulanger 9, FINr. 500/5 Gem. Rieden, nach den Plänen des Planungsbüros Maximilian Kehrbaum, Irsee, vom 21.04.2023, eingegangen am 24.04.2023, 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

3.3. Errichtung eines Zwerchgiebels u. Erweiterung Gebäudeecke, Burgbergstr. 9, FINr. 1134/11 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Zwerchgiebels und Erweiterung der südöstlichen Gebäudeecke, Burgbergstraße 9, FINr. 1134/11 Gem. St. Georgen, nach den Plänen des Ingenieurbüros Michael Riedle, Hohenfurch, vom 04.04.2023, eingegangen am 21.04.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB (bzgl. Zwerchgiebel, GR- und Baugrenzenüberschreitung) 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

3.4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Geräteraum und zwei Pkw-Stellplätzen, Adalbert-Stifter-Str. 2a, FINr. 1602/8 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Geräteraum und 2 Pkw-Stellplätzen, Adalbert-Stifter-Str. 2a, FINr. 1602/8 Gem. Dießen, nach den Plänen des Arch. Dipl.-Ing. (FH) Hans Wernthaler, Altdorf, vom 29.03.2023, eingegangen am 06.04.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan erteilt, soweit die künftigen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans für den Bereich B 2 eingehalten werden. Einer geringfügigen GRZ-Überschreitung durch Außentreppen und Lichtschächte bis max. 0,21 wird zugestimmt.

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

3.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Kirzingerstr. 17a, FINr. 871/30 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt

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, wiedervorgelegt mit Schreiben des Landratsamtes vom 03.05.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erteilt (vorbehaltlich des noch nachzuweisenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechts), mit der Maßgabe dass sowohl die beiden betroffenen Bäume auf den Nachbargrundstücken als auch der auf dem Baugrundstück im Einfahrtbereich stehende Baum gemäß DIN 18902 zu schützen und zu erhalten sind (z.B. durch Punktfundamente).

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

3.6. Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage - Tektur, Rotter Str. 17, 19, 21, 23, FINrn.1690/4, -/5, -/6, -/7, -/8, -/9, -/16, 1691/5 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Tekturantrag für den Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Rotter Str. 17, 19, 21 und 23, FINr. 1690/5 Gem. Dießen, nach den Plänen der Architekten Filutowski Schmuck PartG mbB, Augsburg, vom 24.02.2023, eingegangen am 04.04.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Die Flachdächer der Nebengebäude (einschl. TG-Aufzug) sind möglichst extensiv zu begrünen.

Abstimmung: Ja 7 Nein 1

4. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Dießen V L - Curry Park-Stichstraße für die Grundstücke FINrn. 688/4, 688/23, 688/24 Gem. Rieden (Curry Park 10, 10a); Änderungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Dießen V L – Curry Park-Stichstraße für die Grundstücke FINrn. 688/4, 688/23 und 688/24 Gem. Rieden (Curry Park 10, 10a) wird zugestimmt.

Sämtliche Planungskosten hat der Antragsteller zu tragen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 8

Damit ist der Antrag abgelehnt.

5. Bekanntgaben und Anfragen

5.1. 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