



# Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 12.06.2023  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 20:45 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### Anwesenheitsliste

#### Erste Bürgermeisterin

Perzul, Sandra

#### Ausschussmitglieder

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

#### Stellvertreter

Beausencourt, Patrik für Ausschussmitglied Hannelore Baur

#### Außerdem sind erschienen

Bagusat, Antoinette  
Knoller, Maximilian

#### Schriftführerin

Schäffert, Johanna

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

#### Ausschussmitglieder

Baur, Hannelore

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung

1. Anträge auf Vorbescheid
  - 1.1. Neubau von zwei Einfamilienhäusern, St.-Martin-Str. 13, FINr. 45 Gem. 3/30/287/2023 Dettenhofen
  - 1.2. Errichtung von zwei Doppelhäusern oder Errichtung eines Doppelhauses und zweier Einfamilienhäuser, Ringstr. 17, FINrn. 602/22, 602/24 Gem. Rieden 3/30/279/2023
  - 1.3. Umwidmung Austragshaus und Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses, Vogelherdstr. 6, 8, FINrn. 644, 645 Gem. Dießen 3/30/284/2023
  - 1.4. Erweiterung Lebensmittelmarkt, Lachener Str. 2, FINr. 1593 Gem. Dießen 3/30/278/2023
2. Bauanträge
  - 2.1. Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport, Herrenstr. 4b, FINr. 112 Gem. Dießen 3/30/281/2023
  - 2.2. Neubau eines Einfamilienhauses, Seeweg-Nord 17 FINr. 507/8 Gem. Rieden 3/30/288/2023
  - 2.3. Anbau an Einfamilienhaus mit Bestandsaufnahme, Holzbauerstr. 2, FINr. 574/6 Gem. Rieden 3/30/277/2023
  - 2.4. Nutzungsänderung Zahnarztpraxis und Fotostudio in zwei Wohnungen mit Neubau von Balkonen u. Teilausbau Dach, Johannisstr. 20, FINrn. 173, 174 Gem. Dießen 3/30/286/2023
  - 2.5. Bestandserhaltung eines Ausweichlagers u. Behelfsheims, Rückbau und Erhaltung Erinnerungsstätte, Gartenstr. 35, FINr. 1036 Gem. Rieden 3/30/283/2023
  - 2.6. Abtragungsgenehmigung für Kiesgewinnung auf FINrn. 327/1 u. 328 Tfl. Gem. Dettenhofen 3/30/285/2023
3. Anträge auf isolierte Befreiung
  - 3.1. Neubau eines Carports, Forstwiesenweg 12a, FINr. 1646/4 Gem. Dießen 3/30/280/2023
4. Bekanntgaben und Anfragen
  - 4.1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung
  - 4.2. Bekanntgabe von Veranstaltungsterminen

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 von zwei Einfamilienhäusern, St.-Martin-Str. 13, FINr. 45 Gem. Dettenhofen**

**Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern, St.-Martin-Str. 13, FINr. 45 Gem. Dettenhofen, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt, soweit sich die beiden Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen und auch die bauordnungsrechtlichen Belange (z. B. Abstandsflächenrecht) berücksichtigt werden.

**Abstimmung: Ja 0 Nein 8**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

#### **1.2. Errichtung von zwei Doppelhäusern oder Errichtung eines Doppelhauses und zweier Einfamilienhäuser, Ringstr. 17, FINrn. 602/22, 602/24 Gem. Rieden**

**Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Doppelhäusern oder eines Doppelhauses und zweier Einfamilienhäuser, Ringstr. 17, FINrn. 602/22, 602/24 Gem. Rieden, eingegangen am 12.05.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erteilt und eine Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB befürwortet.

**Abstimmung: Ja 2 Nein 6**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

#### **1.3. Umwidmung Austragshaus und Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses, Vogelherdstr. 6, 8, FINrn. 644, 645 Gem. Dießen**

**Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Vorbescheid bzgl. Umwidmung des Austragshauses und Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses, Vogelherdstr. 6 und 8, FINrn. 645, 646 Gem. Dießen, nach den Plänen des Arch. Ulrich Rüschoff, München, vom 02.05.2023, eingegangen am 11.05.2022, 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, TREN OG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

#### **1.4. Erweiterung Lebensmittelmarkt, Lachener Str. 2, FINr. 1593 Gem. Dießen**

**Zur Kenntnis genommen**

#### **2. Bauanträge**

##### **2.1. Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport, Herrenstr. 4b, FINr. 112 Gem. Dießen**

##### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag hinsichtlich der Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport, Herrenstr. 4b, FINr. 112 Gem. Dießen, nach den Plänen der Dipl.-Ing. Iris Lanzinger, Nattheim, vom 02.05.2023, eingegangen am 17.05.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Abweichung von den Abstandsvorschriften 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 7 Nein 1**

## **2.2. Neubau eines Einfamilienhauses, Seeweg-Nord 17 FINr. 507/8 Gem. Rieden**

### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Seeweg-Nord 17, FINr. 507/8 Gem. Rieden, nach den Plänen des Planers Jacob Christoph, München, vom 27.04.2023, eingegangen am 11.05.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen für die Überschreitung des Garagenbauraums nach § 31 Abs. 2 BauGB erklärt.

Das Dachgeschoss darf nicht als Vollgeschoss ausgeführt werden. Die Dachgauben (Südseite) sind auf max. 1/3 der Dachlänge (gemessen an der Traufe) zu reduzieren (Unterordnung der Dachaufbauten).

Die Bäume auf der Nordseite des Wohnhauses sind möglichst zu erhalten, sofern hierdurch kein unzumutbarer Mehraufwand entsteht (Verweis auf DIN 18920).

Des Weiteren wird vorsorglich (sofern erforderlich) einer Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften (zwischen Wohnhaus und Nebengebäude) 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**

## **2.3. Anbau an Einfamilienhaus mit Bestandsaufnahme, Holzbauerstr. 2, FINr. 574/6 Gem. Rieden**

### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag für den Anbau an ein Einfamilienhaus mit Bestandsaufnahme, Holzbauerstr. 2, FINr. 574/6 Gem. Rieden, nach den Plänen der Pro-Bau Baumanagement GmbH, München, vom 17.04.2023, eingegangen am 25.04.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Sofern sich zwischen Altbestand und Anbau eine Abstandsflächenüberlagerung ergeben sollte, wird vorsorglich eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften befürwortet.

### **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 6 Nein 2**

#### **2.4. Nutzungsänderung Zahnarztpraxis und Fotostudio in zwei Wohnungen mit Neubau von Balkonen u. Teilausbau Dach, Johannisstr. 20, FINrn. 173, 174 Gem. Dießen**

##### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Nutzungsänderung von Zahnarztpraxis und Fotostudio in zwei Wohnungen mit Neubau von Balkonen und Teilausbau des Daches, Johannisstraße 20, FINrn. 173, 174 Gem. Dießen, nach den Plänen des Planungsbüros Friedrich, Antdorf, vom 03.05.2023, eingegangen am 09.05.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt, soweit der Stellplatznachweis für die vier erforderlichen Stellplätze erbracht wird.

Evtl. erforderliche Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften für das Bestandsgebäude werden befürwortet. Dies gilt ebenso für evtl. sich ergebende Überlagerungen der Abstandsflächen zwischen den neuen Balkonen bzw. zwischen den Balkonen und dem Bestand. Hierdurch werden weder Belichtung noch Belüftung noch Besonnung beeinträchtigt.

##### **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. Bestandserhaltung eines Ausweichlagers u. Behelfsheims, Rückbau und Erhaltung Erinnerungsstätte, Gartenstr. 35, FINr. 1036 Gem. Rieden**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Bestandserhaltung eines Ausweichlagers und Behelfsheims, Rückbau und Erhaltung einer Erinnerungsstätte, Gartenstr. 35, FINr. 1036 Gem. Rieden, nach den Plänen des Dipl.-Ing. Arch. Peter Uebelacker, München, vom 28.04.2023, eingegangen am 02.05.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

**Abstimmung: Ja 0 Nein 8**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

**2.6. Abgrabungsgenehmigung für Kiesgewinnung auf FINrn. 327/1 u. 328 Tfl. Gem. Dettenhofen**

**Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Abgrabungsgenehmigung für Kiesgewinnung (Trockenbau) auf den Grundstücken FINrn. 327/1 und 328 Tfl. Gem. Dettenhofen, nach den Plänen des Hochbau-technikers sowie Maurer- und Stahlbetonbauermeister Glatz Christian, Unterdießen, vom 02.05.2023, eingegangen am 11.05.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

**3. Anträge auf isolierte Befreiung**

**3.1. Neubau eines Carports, Forstwiesenweg 12a, FINr. 1646/4 Gem. Dießen**

**Beschluss:**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen (Baugrenze, Dachneigung) für den Neubau eines Carports, Forstwiesenweg 12a, FINr. 1646/4 Gem. Dießen, nach den Plänen des Ing.büros Michael Anton Riedle, Hohenfurch, vom „17.05.2023“, eingegangen am 15.05.2023, wird zugestimmt. Das Dach ist extensiv zu begrünen.

**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. Bekanntgabe von Veranstaltungsterminen**

**Zur Kenntnis genommen**

Ende der Sitzung: 20:45 Uhr

Sandra Perzul  
Erste Bürgermeisterin

Johanna Schäffert  
Schriftführung