



# Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 10.07.2023  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 22:33 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### Anwesenheitsliste

#### Erste Bürgermeisterin

Perzul, Sandra

#### Ausschussmitglieder

Hofmann, Michael  
Höring, Thomas  
Noack, Marcus  
Sanktjohanser, Franz  
Schlöpmann, Marc  
Übler, Gabriele  
Vetterl, Johann  
Wernseher, Johannes

#### Außerdem sind erschienen

Knoller, Maximilian

#### Schriftführerin

Schäffert, Johanna

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung

1. Anträge auf Vorbescheid
  - 1.1. Neubau von drei Doppelhäusern, Wengen, FINrn. 935, 936 Gem. St. Georgen 3/30/282/2023
  - 1.2. Nutzungsänderung Garage in Wohnraum und Neubau Einzelgarage, Leonhardistraße 8, FINr. 1128/6 Gem. St. Georgen - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/295/2023
  - 1.3. Errichtung eines Wohngebäudes mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Reithenweg 3, 3a, FINr. 865/9 Gem. Rieden - Verlängerung des Vorbescheids 3/30/294/2023
2. Bauanträge
  - 2.1. Errichtung eines Mobilfunkmastes, FINr. 975 Gem. Dettenhofen (Nähe Engenried) 3/30/291/2023
  - 2.2. Ausbau des Dachgeschosses in dritte Wohneinheit, Sonnenstr. 10, FINr. 449/2 Gem. Dießen 3/30/296/2023
  - 2.3. Neubau eines Doppelhauses (DHH 1 u. 2), Fischermartlstr. 35/35a, FINr. 1353 Gem. Dießen 3/30/297/2023
  - 2.4. Neubau eines Doppelhauses (DHH 3 u. 4), Fischermartlstr. 37/37a, FINr. 1353 Gem. Dießen 3/30/298/2023
  - 2.5. Neubau eines Doppelhauses (DHH 5 u. 6), Fischermartlstr. 39/39a, FINr. 1353 Gem. Dießen 3/30/299/2023
  - 2.6. Neubau eines Einfamilienhauses (EFH 7), Fischermartlstr. 41, FINr. 1353 Gem. Dießen 3/30/300/2023
  - 2.7. Neubau eines Einfamilienhauses (EFH 8), Fischermartlstr. 43, FINr. 1353 Gem. Dießen 3/30/301/2023
  - 2.8. Einbau von 2 Satteldachgauben und Austausch einer Schleppgaube, Seestr. 28, FINr. 1931/111 Tfl. Gem. Dießen, 1931 Tfl. Gem. Ammersee 3/30/292/2023
  - 2.9. energetische Sanierung des Einfamilienhauses, Sanierung des Dachstuhls sowie Errichtung von Anbauten, Rogisterstraße 27, FINr. 489/25 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/302/2023
  - 2.10. Umbau eines Bauernhauses mit landwirtschaftl. Anbau in Zweifamilienhaus mit landwirtschaftl. Anbau, Kirchgasse 1, FINr. 31 Gem. Dettenschwang 3/30/293/2023
  - 2.11. Neubau eines Doppelhauses mit Einliegerwohnung, Malerweg 1, FINr. 502 Gem. Rieden 3/30/276/2023
3. Bekanntgaben und Anfragen
  - 3.1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung
  - 3.2. Anfrage Wernseher wg. Badefloß St. Alban
  - 3.3. Dank an die Bauhofmitarbeiter bzgl. Einweihungsfest Seeanlagen

Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul eröffnet um 19:00 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.

Vor Beginn der Sitzung findet um 19.00 Uhr eine Ortseinsicht in Wengen statt.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1. Anträge auf Vorbescheid**

---

#### **1.1. Neubau von drei Doppelhäusern, Wengen, FINrn. 935, 936 Gem. St. Georgen**

---

##### **Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von drei Doppelhäusern, Wengen, FINrn. 935, 936 Gem. St. Georgen, nach den Plänen des Arch. Anton Leinauer, Dettenschwang, vom 19.04.2023, eingegangen am 16.05.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

**Abstimmung: Ja 1 Nein 8**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

#### **1.2. Nutzungsänderung Garage in Wohnraum und Neubau Einzelgarage, Leonhardstraße 8, FINr. 1128/6 Gem. St. Georgen - Wiedervorlage Landratsamt**

---

##### **Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung einer Garage in Wohnraum sowie Neubau einer Einzelgarage, Leonhardstr. 8, FINr. 1128/6 Gem. St. Georgen, nach den Plänen von Frau Christine Scheffer, Herrsching, vom 04.01.2023, wiedervorgelegt durch das Landratsamt mit E-Mail vom 16.06.2023, wird ergänzend zur Beschlussfassung vom 13.02.2023 das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB auch zur Abweichung von § 3 Abs. 6 der Garagen- und Stellplatzsatzung (bzgl. Stauraum vor Garage) sowie zur Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) bzgl. des beantragten Pultdachs erklärt.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

#### **1.3. Errichtung eines Wohngebäudes mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Reithenweg 3, 3a, FINr. 865/9 Gem. Rieden - Verlängerung des Vorbescheids**

---

##### **Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids und Klarstellung des Antragsumfangs für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Reithenweg 3/3a, FINr. 865/9 Gem. Rieden, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1

BauGB zur Abweichung von der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung bzgl. des Stauraums der Doppelgarage erklärt.

Die sonstigen Regelungen der Garagen- und Stellplatzsatzung (wie z.B. Größe der Stellplätze) sind einzuhalten. Ebenso die Regelungen der gemeindlichen Abstandsflächensatzung.

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 9 Nein 0**

## **2. Bauanträge**

### **2.1. Errichtung eines Mobilfunkmastes, FINr. 975 Gem. Dettenhofen (Nähe Engenried)**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Mobilfunkmastes auf dem Grundstück FINr. 975 Gem. Dettenhofen (Nähe Engenried), nach den Plänen des Baumeisters und Ingenieur Franz Fiala, Aschach an der Steyr/Österreich, vom 17.04.2023, eingegangen am 12.06.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 1**

### **2.2. Ausbau des Dachgeschosses in dritte Wohneinheit, Sonnenstr. 10, FINr. 449/2 Gem. Dießen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für den Ausbau des Dachgeschosses in eine dritte Wohneinheit, Sonnenstraße 10, FINr. 449/2 Gem. Dießen, nach den Plänen der Arch.in Anita Streit, Rott, vom 16.05.2023, eingegangen am 14.06.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Abweichungen von den Abstandsflächen erklärt.

Der Stellplatznachweis ist noch mit der Baugenehmigungsbehörde abzuklären.

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 9 Nein 0**

### **2.3. Neubau eines Doppelhauses (DHH 1 u. 2), Fischermartlstr. 35/35a, FINr. 1353 Gem. Dießen**

**Beschluss:**

Die Entscheidung über den Bauantrag für den Neubau eines Doppelhauses (DHH 1 und 2) mit Garagen und offenen Stellplätzen, Fischermartlstr. 35/35a, FINr.1353 Gem. Dießen, nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH). Arch. Fabian Selaskowski, Pähl, vom 19.06.2023, eingegangen am 19.06.2023, wird bis zur Ferienausschusssitzung am 21.08.2023 zurückgestellt.

**Abstimmung: Ja 7 Nein 2**

### **2.4. Neubau eines Doppelhauses (DHH 3 u. 4), Fischermartlstr. 37/37a, FINr. 1353 Gem. Dießen**

**Beschluss:**

Die Entscheidung über den Bauantrag für den Neubau eines Doppelhauses (DHH 3 und 4) mit Garagen und offenen Stellplätzen, Fischermartlstr. 37/37a, FINr.1353 Gem. Dießen, nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH). Arch. Fabian Selaskowski, Pähl, vom 19.06.2023, eingegangen am 19.06.2023, wird bis zur Ferienausschusssitzung am 21.08.2023 zurückgestellt.

**Abstimmung: Ja 7 Nein 2**

### **2.5. Neubau eines Doppelhauses (DHH 5 u. 6), Fischermartlstr. 39/39a, FINr. 1353 Gem. Dießen**

**Beschluss:**

Die Entscheidung über den Bauantrag für den Neubau eines Doppelhauses (DHH 5 und 6) mit Garagen und offenen Stellplätzen, Fischermartlstr. 39/39a, FINr.1353 Gem. Dießen, nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH). Arch. Fabian Selaskowski, Pähl, vom 19.06.2023, eingegangen am 19.06.2023, wird bis zur Ferienausschusssitzung am 21.08.2023 zurückgestellt.

**Abstimmung: Ja 7 Nein 2**

### **2.6. Neubau eines Einfamilienhauses (EFH 7), Fischermartlstr. 41, FINr. 1353 Gem. Dießen**

**Beschluss:**

Die Entscheidung über den Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses (EFH 7) mit Garage und Stellplatz, Fischermartlstr. 41, FINr.1353 Gem. Dießen, nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH). Arch. Fabian Selaskowski, Pähl, vom 19.06.2023, eingegangen am 19.06.2023, wird bis zur Ferienausschusssitzung am 21.08.2023 zurückgestellt.

**Abstimmung: Ja 7 Nein 2**

**2.7. Neubau eines Einfamilienhauses (EFH 8), Fischermartlstr. 43, FINr. 1353 Gem. Dießen**

**Beschluss:**

Die Entscheidung über den Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses (EFH 8) mit Garage und Stellplatz, Fischermartlstr. 43, FINr.1353 Gem. Dießen, nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH). Arch. Fabian Selaskowski, Pähl, vom 19.06.2023, eingegangen am 19.06.2023, wird bis zur Ferienausschusssitzung am 21.08.2023 zurückgestellt.

**Abstimmung: Ja 7 Nein 2**

**2.8. Einbau von 2 Satteldachgauben und Austausch einer Schleppgaube, Seestr. 28, FINr. 1931/111 Tfl. Gem. Dießen, 1931 Tfl. Gem. Ammersee**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag für den Einbau von 2 Satteldachgauben und den Austausch einer Schleppgaube Seestraße 28, FINrn. 1931/111 Tfl. Gem. Dießen, 1931 Gem. Ammersee nach den Plänen der Arch.in Anita Streit, Rott, vom 25.04.2023, eingegangen am 23.05.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung durch die Fachbehörden erklärt. Für diesen Fall wird auch eine evtl. erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des BP III b - Seeufer befürwortet.

**Hinweis Wasserwirtschaftsamt bei Blecheindeckung:**

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

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

**2.9. energetische Sanierung des Einfamilienhauses, Sanierung des Dachstuhls sowie Errichtung von Anbauten, Rogisterstraße 27, FINr. 489/25 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag für die energetische Sanierung des bestehenden Einfamilienhauses, Sanierung des Dachstuhls sowie die Errichtung von Anbauten, Rogisterstr. 27 FINr. 489/25

Gem. Rieden, nach den Plänen des Arch.büros Barbara von Hoerschelmann, Dießen, vom 12.10.2022, geändert und wiedervorgelegt gemäß E-Mail des LRA vom 28.06.2023, 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, TREN OG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

**2.10. Umbau eines Bauernhauses mit landwirtschaftl. Anbau in Zweifamilienhaus mit landwirtschaftl. Anbau, Kirchgasse 1, FINr. 31 Gem. Dettenschwang**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für den Umbau eines Bauernhauses mit landwirtschaftl Anbau in ein Zweifamilienhaus mit landwirtschaftl. Anbau, Kirchgasse 1, FINr. 31 Gem. Dettenschwang nach den Plänen des Bautechnikers Markus Stangl, Rott, vom 19.05.2023, eingegangen am 25.05.2023, 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 9 Nein 0**

**2.11. Neubau eines Doppelhauses mit Einliegerwohnung, Malerweg 1,**

**Zur Kenntnis genommen**

**3. Bekanntgaben und Anfragen**

---

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

---

**Zur Kenntnis genommen**

**3.2. Anfrage Wernseher wg. Badefloß St. Alban**

---

**Zur Kenntnis genommen**

**3.3. Dank an die Bauhofmitarbeiter bzgl. Einweihungsfest Seeanlagen**

---

**Zur Kenntnis genommen**

Ende der Sitzung: 22:33 Uhr

Sandra Perzul  
Erste Bürgermeisterin

Johanna Schäffert  
Schriftführung