



# Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 25.09.2023  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 21:10 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### Anwesenheitsliste

#### Erste Bürgermeisterin

Perzul, Sandra

#### Ausschussmitglieder

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

#### Stellvertreter

Fastl, Frank

für Ausschussmitglied Thomas Höring

#### Außerdem sind erschienen

Bagusat, Antoinette

#### Schriftführerin

Schäffert, Johanna

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

#### Ausschussmitglieder

Höring, Thomas

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung

1. Bauvorhaben Pflegeeinrichtung Malerweg 19; Vorstellung Vorentwurf- 3/30/332/2023  
splanung, weiteres Vorgehen
2. Anträge auf Vorbescheid
- 2.1. Errichtung von drei Doppelhäusern, Lachen-Rossacker 5, FINr. 859 3/30/327/2023  
Gem. Rieden
3. Bauanträge
- 3.1. Nutzungsänderung Ladengeschäft in Ladengeschäft sowie Gaststätte, 3/30/330/2023  
Prinz-Ludwig-Str. 1, FINr. 4 Gem. Dießen
- 3.2. Dachgeschossausbau, Moosstraße 31, FINr. 401 Gem. Dießen 3/30/331/2023
- 3.3. Erweiterung und Umstrukturierung Ammersee-Gymnasium, Dießener 3/30/333/2023  
Str. 100, FINr. 858, 897 Tfl. Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt
- 3.4. Renovierung Fischzucht und Verkauf, Mühlstr. 43, FINr. 395/2 Gem. 3/30/329/2023  
Dießen
- 3.5. Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung eines Wintergartens, 3/30/328/2023  
Faltlhauserstr. 8, FINr. 322/5 Gem. Dettenschwang
- 3.6. Neubau eines Einfamilienhauses, Seeweg-Nord 17 FINr. 507/8 Gem. 3/30/334/2023  
Rieden - Wiedervorlage
4. Bekanntgaben und Anfragen
- 4.1. Bekanntgabe nicht öffentlicher Beschlüsse aus der letzten Sitzung
- 4.2. Badefloß St. Alban; Zwischeninfo
- 4.3. Standorte für zusätzliche Fahrradständer; Ortseinsicht mit Bauhofleiter
- 4.4. Anfrage Ausschussmitglied Schlüpmann bzgl. Wasserschäden im  
Feuerwehrhaus Johannisstr. 24
- 4.5. Anfrage Ausschussmitglied Schlüpmann wg. Duschen Halle 4

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. Bauvorhaben Pflegeeinrichtung Malerweg 19; Vorstellung Vorentwurfsplanung, weiteres Vorgehen**

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Vorentwurfsplanung und Ausführungen zustimmend zur Kenntnis und befürwortet die geplante Pflegeeinrichtung am vorhandenen Standort.

Der bestehende städtebauliche Vertrag („Pflegeheim“) ist entsprechend der aktuell geplanten Nutzung zu aktualisieren.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

### **2. Anträge auf Vorbescheid**

#### **2.1. Errichtung von drei Doppelhäusern, Lachen-Rossacker 5, FINr. 859 Gem. Rieden**

#### **Beschluss:**

Zu dem Vorbescheidsantrag für die Errichtung von drei Doppelhäusern, Lachen-Rossacker 5, FNr. 859 Gem. Rieden, nach den Unterlagen des Antragstellers vom 04.09.2023, eingegangen am 04.09.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt unter der Voraussetzung, dass auch die Vorgaben der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung eingehalten werden können und eine Feuerwehrezufahrt gewährleistet werden kann.

#### **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 6 Nein 2**

(ohne Ausschussmitglied Johannes Wernseher)

### **3. Bauanträge**

#### **3.1. Nutzungsänderung Ladengeschäft in Ladengeschäft sowie Gaststätte, Prinz-Ludwig-Str. 1, FINr. 4 Gem. Dießen**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag für die Nutzungsänderung eines Ladengeschäfts in ein Ladengeschäft sowie Gaststätte, Prinz-Ludwig-Str. 1, FINr. 4 Gem. Dießen, nach den Plänen des Arch. Sebastian Scheidt-Apfelbeck, Kirchdorf an der Amper, vom 02.09.2023, eingegangen am 05.09.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 1**

#### **3.2. Dachgeschossausbau, Moosstraße 31, FINr. 401 Gem. Dießen**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag für den Dachgeschossausbau, Moosstraße 31, FINr. 401 Gem. Dießen, nach den Plänen des Arch. Dipl.-Ing. (FH) Joseph Pföderl, Dießen, vom 01.08.2023, eingegangen am 10.08.2023 wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs.1 BauGB erklärt, einschließlich einer evtl. erforderlichen Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften für den Altbestand (Ostseite).

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

#### **3.3. Erweiterung und Umstrukturierung Ammersee-Gymnasium, Dießener Str. 100, FINr. 858, 897 Tfl. Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt**

**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, wiedervorgelegt durch das Landratsamt am 18.09.2023 (neue GR-Berechnungen vom 18.09.2023), wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB auch zu den erforderlichen Befreiungen bzgl. der GR-Festsetzungen erteilt, insbesondere da die gesamtzulässige GR noch eingehalten wird.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 1**

#### **3.4. Renovierung Fischzucht und Verkauf, Mühlstr. 43, FINr. 395/2 Gem. Dießen**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Renovierung Fischzucht und Verkauf, Mühlstr. 43, FINr. 395/2 Gem. Dießen, nach den Plänen des Arch. Dipl.-Ing. (FH) Joseph Pföderl, Dießen, vom 21.08.2023, eingegangen am 21.08.2023 wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt, einschließlich der erforderlichen Befreiung vom Bebauungsplan.

Das Dach ist zu begrünen.

Bzgl. der Frischwasserzufuhr für die Fischbecken aus dem Mühlbach ist der Antragsteller/Betreiber eigenverantwortlich zuständig, nicht die Gemeinde.

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 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**

**3.5. Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung eines Wintergartens, Faltlhauserstr. 8, FINr. 322/5 Gem. Dettenschwang**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag für den Ausbau des Dachgeschosses und die Errichtung eines Wintergartens, Faltlhauserstr. 8, FINr. 322/5 Gem. Dettenschwang, nach den Plänen von Fink Architektur, Gilching, vom 28.07.2023, eingegangen am 04.08.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das Landratsamt wird um Überprüfung der Grenzbebauung gebeten.

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**

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

**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, wiedervorgelegt aufgrund E-Mail des Landratsamtes vom 06.09.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB auch zu den beantragten Dachgauben erteilt und eine Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. der Dacheindeckung befürwortet.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

## **4. Bekanntgaben und Anfragen**

### **4.1. Bekanntgabe nicht öffentlicher Beschlüsse aus der letzten Sitzung**

**Zur Kenntnis genommen**

### **4.2. Badefloß St. Alban; Zwischeninfo**

**Zur Kenntnis genommen**

### **4.3. Standorte für zusätzliche Fahrradständer; Ortseinsicht mit Bauhelfer**

**Zur Kenntnis genommen**

### **4.4. Anfrage Ausschussmitglied Schlüpmann bzgl. Wasserschäden im Feuerwehrhaus Johannisstr. 24**

**Zur Kenntnis genommen**

### **4.5. Anfrage Ausschussmitglied Schlüpmann wg. Duschen Halle 4**

**Zur Kenntnis genommen**

Ende der Sitzung: 21:10 Uhr

Sandra Perzul  
Erste Bürgermeisterin

Johanna Schäffert  
Schriftführung