



# Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 15.01.2024  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 21:10 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### Anwesenheitsliste

#### Erste Bürgermeisterin

Perzul, Sandra

#### Ausschussmitglieder

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

#### Stellvertreter

Kramer, Holger

für Ausschussmitglied Marc Schlüpmann

#### Außerdem sind erschienen

Bagusat, Antoinette

#### Schriftführerin

Schäffert, Johanna

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

#### Ausschussmitglieder

Schlüpmann, Marc

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung

1. Anträge auf Vorbescheid
  - 1.1. Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Rotter Str. 28, 3/30/365/2023  
FINr. 320/3 Gem. St. Georgen - Wiedervorlage Landratsamt/geänderte  
Planung
  - 1.2. Errichtung von zwei Einfamilienhäusern, Curry Park 10, 10a, FINrn. 3/30/366/2023  
688/4, 688/23, 688/24 Gem. Rieden
2. Bauanträge
  - 2.1. Nutzungsänderung zur Schaffung von drei Wohneinheiten in einem 3/30/369/2023  
Einfamilienhaus, Waffenschmiedweg 29a, FINr. 177 Gem. St. Georgen
  - 2.2. Anbau Gauben, Wintergarten, Umbau Dachgeschoss und Verglasung 3/30/370/2023  
Balkon, Egerstr. 9a, FINr. 1587/2 Gem. Dießen
  - 2.3. Errichtung eines Vorrums im Kellergeschoss, Burgbergstr. 9, FINr. 3/30/368/2023  
1134/11 Gem. St. Georgen
  - 2.4. Nutzungsänderung von mehreren Räumen, Fischerei 43, FINr. 348 3/30/372/2024  
Gem. Dießen
  - 2.5. Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung eines Wintergartens und 3/30/371/2024  
einer Garage, Faltlhauserstr. 8, FINr. 322/5 Gem. Dettenschwang -  
Wiedervorlage Landratsamt/geänderte Planung
  - 2.6. Anbau u. Sanierung von zwei Gebäuden, Nutzungsänderung Alten- 3/30/367/2023  
wohnheim, Errichtung Tagespflegeeinrichtung u. ambulanter Pflege-  
dienst, Malerweg 19, FINr. 489/21 Gem. Rieden
3. Bekanntgaben und Anfragen
  - 3.1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nicht öffentlichen Sit-  
zung
  - 3.2. Anfrage Ausschussmitglied Hofmann bzgl. Vorrangflächen für Wind-  
kraft

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 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Rotter Str. 28, FINr. 320/3 Gem. St. Georgen - Wiedervorlage Landratsamt/geänderte Planung**

##### **Beschluss:**

1. Zu dem Vorbescheidsantrag auf Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Rotter Str. 28, FINr. 320/3 Gem. St. Georgen, nach den geänderten Plänen des Ing.büros Helmut Rieger, Fürstenfeldbruck, vom 20.11.2023, vorgelegt durch das Landratsamt am 05.12.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum östlichen Mehrfamilienhaus (MFH 1) erteilt.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 1**

2. Zu dem Vorbescheidsantrag auf Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Rotter Str. 28, FINr. 320/3 Gem. St. Georgen, nach den geänderten Plänen des Ing.büros Helmut Rieger, Fürstenfeldbruck, vom 20.11.2023, vorgelegt durch das Landratsamt am 05.12.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum westlichen Mehrfamilienhaus (MFH 2) erteilt.

**Abstimmung: Ja 3 Nein 6**

Damit ist der Antrag bzgl. des MFH 2 (westl. Gebäude) abgelehnt.

##### **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.

## **1.2. Errichtung von zwei Einfamilienhäusern, Curry Park 10, 10a, FINrn. 688/4, 688/23, 688/24 Gem. Rieden**

### **Beschluss:**

Zu dem Vorbescheidsantrag zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern, Curry Park 10, 10a, FINrn. 688/4, 688/23 und 688/24 Gem. Rieden, nach den Plänen des Arch. Norbert Stiebeiner, Riederau, vom 15.10.2022, eingegangen am 14.12.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB nur zu Variante C einschl. der erforderlichen Befreiung (Baugrenzenüberschreitung) erklärt.

Die Varianten A und B erscheinen aufgrund des westlichen EFH nicht im Wege einer Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen genehmigungsfähig. Eine Bebauungsplanänderung wurde bereits mit Beschluss vom 15.05.2023 abgelehnt.

### **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 1**

## **2. Bauanträge**

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

### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag 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.

Der beantragte Carport muss jedoch gemäß der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung um 1,50 m von der öffentlichen Straßengrenze abgerückt werden. Andernfalls dürfen an dieser Stelle nur offene Stellplätze errichtet 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 Bodenbeschaf-

fenheit, 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**

## **2.2. Anbau Gauben, Wintergarten, Umbau Dachgeschoss und Verglasung Balkon, Egerstr. 9a, FINr. 1587/2 Gem. Dießen**

### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag für den Anbau von Gauben, Wintergarten, Umbau Dachgeschoss und Verglasung Balkon, Egerstr. 9a, FINr. 1587/2 Gem. Dießen, nach den Plänen des Architekturbüros Geisler, Dießen, vom 20.12.2023, eingegangen am 21.12.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen 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**

## **2.3. Errichtung eines Vorrums im Kellergeschoss, Burgbergstr. 9, FINr. 1134/11 Gem. St. Georgen**

### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag für die Errichtung eines Vorrums im Kellergeschoss, Burgbergstraße 9, FINr. 1134/11 Gem. St. Georgen, nach den Plänen des Ingenieurbüros Michael Riedle, Hohenfurch, vom 08.12.2023, eingegangen am 19.12.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. der 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 9 Nein 0**

#### **2.4. Nutzungsänderung von mehreren Räumen, Fischerei 43, FINr. 348 Gem. Dießen**

#### Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Nutzungsänderung von mehreren Räumen innerhalb des Gebäudes Fischerei 43, FINr. 348 Gem. Dießen, nach den Plänen des Dipl.-Ing. Martin Langguth, Gauting, vom 20.12.2023, eingegangen am 22.12.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB nur hinsichtlich der Nutzungsänderungen in Büros erteilt. Das Landratsamt wird jedoch um Überprüfung des Stellplatzbedarfs gebeten.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

Zur Nutzungsänderung für den Verkaufsraum (Automatenladen 24/7) wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB mit einer Befristung auf zunächst ein Jahr (als Probelauf) erteilt.

**Abstimmung: Ja 3 Nein 6**

Damit ist das gemeindliche Einvernehmen bzgl. der geplanten Umnutzung in einen Verkaufsraum für Automaten abgelehnt.

#### 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.

## **2.5. Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung eines Wintergartens und einer Garage, Faltlhauserstr. 8, FINr. 322/5 Gem. Dettenschwang - Wiedervorlage Landratsamt/geänderte Planung**

### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag für den Ausbau des Dachgeschosses und die Errichtung eines Wintergartens und einer Garage, Faltlhauserstr. 8, FINr. 322/5 Gem. Dettenschwang, nach den geänderten Plänen von Fink Architektur, Gilching, vom 18./19.12.2023, vorgelegt durch das Landratsamt am 02.01.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 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**

## **2.6. Anbau u. Sanierung von zwei Gebäuden, Nutzungsänderung Altenwohnheim, Errichtung Tagespflegeeinrichtung u. ambulanter Pflegedienst, Malerweg 19, FINr. 489/21 Gem. Rieden**

### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Anbau und Sanierung von zwei Gebäuden mit Nutzungsänderung von Altenwohnheim zu umfassen betreutem Wohnen, Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung und eines ambulanten Pflegedienstes nach den Plänen des Arch.büros Studio Nitsche, München, vom 01.12.2023, eingegangen am 14.12.2023, 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 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 9 Nein 0**

### **3. Bekanntgaben und Anfragen**

---

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

---

**Zur Kenntnis genommen**

#### **3.2. Anfrage Ausschussmitglied Hofmann bzgl. Vorrangflächen für Windkraft**

---

**Zur Kenntnis genommen**

Ende der Sitzung: 21:10 Uhr

Sandra Perzul  
Erste Bürgermeisterin

Johanna Schäffert  
Schriftführung