



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 26.02.2024
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 21:15 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
Bippus, Volker
Knoller, Maximilian

Schriftführerin

Schäffert, Johanna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Schlüpmann, Marc

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Anträge auf Vorbescheid
 - 1.1. Anbau eines Wintergartens, Frontorstr. 4b, FINr. 1623 Gem. Dießen 3/30/377/2024
 - 1.2. Neubau von 5 Einfamilienhäusern mit E-Bike-Ladehaus je Einheit, Eduard-Gabelsberger-Str. 2, FINrn. 427, 443, 449/12 Gem. Dießen 3/30/382/2024
 - 1.3. Erneuerung des Dachstuhls und Dachausbau, Marktplatz 3, FINr. 1 3/30/384/2024
Gem. Dießen - informelle Bauvoranfrage
 - 1.4. Errichtung eines Carports, Ahornweg 11, FINr. 370/1 Gem. St. Geor- 3/30/374/2024
gen - informelle Bauvoranfrage
2. Bauanträge
 - 2.1. Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung, Buzallee 3/30/376/2024
51, FINrn. 1649, 1649/7 Gem. Dießen
 - 2.2. Aufstockung Tankstellengebäude, Einbau von Sozialräumen und einer 3/30/375/2024
Betriebsleiterwohnung sowie Erweiterung der Werkstatt mit Reifenla-
ger, Weilheimer Str. 27, FINr. 642/6 Gem. Dießen - Wiedervorlage
Landratsamt
 - 2.3. Errichtung von Werbeanlagen, Lachener Str. 52, FINr. 1570 Gem. Die- 3/30/388/2024
ßen
 - 2.4. Anbau an bestehendes Einfamilienhaus, Eduard-Gabelsberger-Str. 7, 3/30/383/2024
FINrn. 434/1, 434/4 Gem. Dießen
 - 2.5. Erweiterung Lebensmittelmarkt und Werbeanlagen, Lachener Str. 2, 3/30/373/2024
FINr. 1593 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt
3. Anträge auf isolierte Befreiung
 - 3.1. Fällung von zwei Bäumen, Bannzeile 10 u.12, FINr. 1674 Gem. Dießen 3/30/379/2024
4. Ausweisung eines Sanierungsgebiets in Hagenheim (Gemeinde Hof- 3/30/378/2024
stetten) gem. § 139 BauGB; Beteiligungsverfahren
5. Bekanntgaben und Anfragen
 - 5.1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nicht öffentlichen Sit-
zung

Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul eröffnet um 18:30 Uhr die 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 nicht öffentlich. Der öffentliche Teil beginnt um 19:30 Uhr. 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. Anbau eines Wintergartens, Frontorstr. 4b, FINr. 1623 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag für den Anbau eines Wintergartens, Frontorstr. 4b, FINr. 1623 Gem. Dießen nach den Plänen des Dipl.-Ing. (FH) Sebastian Hoffmann, Raisting, vom 19.01.2024, eingegangen am 24.01.2024, 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, TRENNOG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.2. Neubau von 5 Einfamilienhäusern mit E-Bike-Ladehaus je Einheit, Eduard-Gabelsberger-Str. 2, FINrn. 427, 443, 449/12 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag für die Errichtung von fünf Einfamilienhäusern, Eduard-Gabelsberger-Str. 2, FINrn. 427, 443, 449/12 Gem. Dießen, nach den Plänen des Arch. Dipl.-Ing. Johannes Rattenhuber, Dießen, vom 24.07.2023, eingegangen am 24.07.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erteilt. Einer Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB wird zugestimmt.

Die Zuwegung zu den Einfamilienhäusern und den Nebengebäuden ist wasserundurchlässig zu gestalten.

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 3

1.3. Erneuerung des Dachstuhls und Dachausbau, Marktplatz 3, FINr. 1 Gem. Dießen - informelle Bauvoranfrage

Beschluss:

Zu der informellen Bauvoranfrage für die Erneuerung des Dachstuhls und Ausbau des Dachgeschosses mit einer Cluster-Wohnung, Marktplatz 3, FINr. 1 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 18.09.2023, eingegangen am 01.02.2024, wird Folgendes beschlossen:

1. Grundsätzlich wird das neue Wohnungskonzept positiv bewertet. Bzgl. der Gestaltung sind Gauben und/oder Dachflächenfenster grundsätzlich vorstellbar, jedoch keine Dacheinschnitte.
2. Bzgl. des Stellplatznachweises stellt sich die Frage, wie viele Stellplätze auf dem Grundstück tatsächlich nachgewiesen und auch genutzt werden können und welcher Nutzung diese Stellplätze zugeordnet sind. Hierfür erscheint ein Gesamtstellplatznachweis für die auf dem gesamten Grundstück bestehenden Nutzungen unerlässlich.

Der Austausch eines Kfz-Stellplatzes zugunsten eines Lastenfahrrads oder eines Motorrads erscheint eher nicht zielführend.

3. Für die sog. Cluster-Wohnung, bestehend aus 6 Einzel-Appartements, sind voraussichtlich 6 zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Ob Stellplätze und in welcher Anzahl ggf. abgelöst werden können, kann erst nach Vorliegen eines Gesamtstellplatznachweises entschieden werden.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.4. Errichtung eines Carports, Ahornweg 11, FINr. 370/1 Gem. St. Georgen - informelle Bauvoranfrage

Beschluss:

Zu der informellen Bauvoranfrage für die Errichtung eines Carports, Ahornweg 11, FINr. 370/1 Gem. St. Georgen, wird die Erteilung einer isolierten Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt.

Abstimmung: Ja 0 Nein 9

Damit ist die Voranfrage abgelehnt.

2. Bauanträge

2.1. Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung, Buzallee 51, FINrn. 1649, 1649/7 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung, Buzallee 51, FINrn. 1649, 1649/7 Gem. Dießen, gemäß Antrag vom 03.01.2024, eingegangen am 04.01.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung erteilt.

Abstimmung: Ja 5 Nein 4

2.2. Aufstockung Tankstellengebäude, Einbau von Sozialräumen und einer Betriebsleiterwohnung sowie Erweiterung der Werkstatt mit Reifenlager, Weilheimer Str. 27, FINr. 642/6 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Aufstockung des bestehenden Tankstellengebäudes, Einbau von Sozialräumen und einer Betriebsleiterwohnung sowie Erweiterung der Werkstatt mit Reifenlager im KG, Weilheimer Str. 27, FINr. 642/6 Gem. Dießen, nach den geänderten Plänen des Arch. Dipl.-Ing. (FH) Matthias Krapf, Dießen, vom 30.11.2022 u. 18.01.2024, eingegangen am 02.02.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die Stellplätze auf FINr. 634 Gem. Dießen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

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 2

2.3. Errichtung von Werbeanlagen, Lachener Str. 52, FINr. 1570 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für die Errichtung von Werbeanlagen, Lachener Straße 52, FINr. 1570 Gem. Dießen nach den Plänen der guttenberg + partner GmbH, Freystadt, vom 18.01.2024, eingegangen am 22.02.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die gemeindlichen Straßenbäume auf Höhe des Anwesens dürfen durch die geplanten Maßnahmen (insbes. Fahnenmasten) weder beeinträchtigt noch geschädigt werden.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2.4. Anbau an bestehendes Einfamilienhaus, Eduard-Gabelsberger-Str. 7, FINrn. 434/1, 434/4 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für den Anbau und energetische Sanierung des Einfamilienhauses, Eduard-Gabelsberger-Str. 7, FINrn. 434/1, 434/4 Gem. Dießen, nach den Plänen des Dipl. Architekt Christoph Krümpelmann, Utting, vom 30.01.2024, eingegangen am 01.02.2024, 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

2.5. Erweiterung Lebensmittelmarkt und Werbeanlagen, Lachener Str. 2, FINr. 1593 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Erweiterung der Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes sowie Errichtung einer Werbeanlage, Lachener Str. 2, FINr. 1593 Gem. Dießen, nach den Plänen der Anna Architekten, Augsburg, vom 04.07.2023, eingegangen am 11.07.2023, wiedervorgelegt durch das Landratsamt mit Schreiben vom 18.01.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB auch zur Werbeanlage über dem neuen Eingang auf der Nordseite erteilt.

Abstimmung: Ja 7 Nein 2

3. Anträge auf isolierte Befreiung

3.1. Fällung von zwei Bäumen, Bannzeile 10 u.12, FINr. 1674 Gem. Dießen

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung für die Fällung von 2 als zu erhalten festgesetzten Hainbuchen auf dem Grundstück Bannzeile 10,12 FINr. 1674 Gem. Dießen, zugestimmt, da der Kanal andernfalls nicht saniert werden kann und weitere Wasserschäden an den Gebäuden zu befürchten sind. Die Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde werden in den Genehmigungsbescheid übernommen (insbesondere auch Ersatzpflanzung).

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

4. Ausweisung eines Sanierungsgebiets in Hagenheim (Gemeinde Hofstetten) gem. § 139 BauGB; Beteiligungsverfahren

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von der geplanten Ausweisung eines Sanierungsgebiets im Ortsteil Hagenheim (Gemeinde Hofstetten). Belange des Marktes Dießen werden hierdurch nicht berührt. Es bestehen keine Bedenken.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

5. Bekanntgaben und Anfragen

5.1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung

Zur Kenntnis genommen

Ende der Sitzung: 21:15 Uhr

Sandra Perzul
Erste Bürgermeisterin

Johanna Schäffert
Schriftführung