



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 18.11.2024
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
Schlöpmann, Marc
Übler, Gabriele
Vetterl, Johann
Wernseher, Johannes

Außerdem sind erschienen

Bagusat, Antoinette
Knoller, Maximilian

Schriftführerin

Schäffert, Johanna

Verwaltung

Rudolph, Sarin

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. 2. Änderung des Bebauungsplans Dießen V u - Gewerbegebiet westl. Lachener Straße für die Grundstücke FINrn. 987/16, 987/28, 987/42 Gem. Dießen; Billigung des Vorentwurfs 3/30/524/2024
2. Anträge auf Vorbescheid
- 2.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Wintergarten, Lachen-Birkenallee 24, FINr. 869/23 Gem. Rieden 3/30/511/2024
3. Bauanträge
- 3.1. Neubau eines Doppelhauses mit Stellplätzen und Garagen, Malerweg 1, FINr. 502 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/512/2024
- 3.2. Errichtung von vier Stallgebäuden, zwei Containern und eines Reitplatzes, Dettenhofen 14, FINr. 366 Gem. Dettenhofen 3/30/514/2024
- 3.3. Anbau eines Kaltgartens (unbeheizter Wintergarten), Iglauer Str. 6e, FINr. 1604/13 Gem. Dießen 3/30/515/2024
- 3.4. Ersatzbau einer Tenne und Einbau einer zweiten Wohneinheit sowie Sanierung/Ergänzung der bestehenden Wohnung - Tektur, Alpenblickstraße 24a, FINr. 480/2 Gem. Dettenschwang 3/30/528/2024
- 3.5. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport - Tektur Unterer Forst 29, FINr. 581/2 Gem. Rieden 3/30/520/2024
- 3.6. Errichtung von zwei Fahnenmasten, Lachener Str, 4, FINr. 1591/3 Gem. Dießen 3/30/517/2024
- 3.7. Neubau von Stellplätzen für ein bestehendes Mehrfamilienhaus, Färbergassl 7, Fl. Nrn. 249 u. 249/3 Gem. Dießen 3/30/516/2024
- 3.8. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage - Tektur Kniestock-, Wand- und Firsthöhe, Birkenau 11, FINr. 472/1 Gem. Dettenschwang 3/30/510/2024
- 3.9. Errichtung Zwerchgiebels und Ausbau Dachgeschoss zum Wohnraum im Zuge der Dachsanierung, Adalbert-Stifter-Str. 6, FINr. 1602/12 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/521/2024
- 3.10. Errichtung Viehunterstand und Verkaufsstand für Obst/Gemüse, FINr. 924 Gem. Obermühlhausen - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/513/2024
4. Bebauungsplan Dießen IV d - Am Kleinfeld; Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss 3/30/527/2024
5. Bekanntgaben und Anfragen
- 5.1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung
- 5.2. Zwei Gemeinderatssitzungen im Dezember 2024

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. 2. Änderung des Bebauungsplans Dießen V u - Gewerbegebiet westl. Lachener Straße für die Grundstücke FINrn. 987/16, 987/28, 987/42 Gem. Dießen; Billigung des Vorentwurfs

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Vorentwurfsunterlagen einschl. Schallgutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans Dießen V u – Gewerbegebiet westl. Lachener Straße für die Grundstücke FINrn. 987/16, 987/28, 987/42, 987/57, 987/60, 987/17 Tfl. und 987/18 Tfl. Gem. Rieden (in der Fassung vom 28.10.2024) zur Kenntnis und beschließt, das Beteiligungsverfahren auf der Grundlage dieser Unterlagen durchzuführen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2. Anträge auf Vorbescheid

2.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Wintergarten, Lachen-Birkenallee 24, FINr. 869/23 Gem. Rieden

Zurückgestellt

3. Bauanträge

3.1. Neubau eines Doppelhauses mit Stellplätzen und Garagen, Malerweg 1, FINr. 502 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für den Neubau eines Doppelhauses mit Stellplätzen und Garagen, Malerweg 1, FINr. 502 Gem. Rieden, nach den Plänen vom 13.09.2024, eingegangen am 22.10.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. der max. zulässigen GR und 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 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

3.2. Errichtung von vier Stallgebäuden, zwei Containern und eines Reitplatzes, Dettenhofen 14, FINr. 366 Gem. Dettenhofen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für die Errichtung von vier Stallgebäuden, zwei Containern und eines Reitplatzes, Dettenhofen 14, FINr. 366 Gem. Dettenhofen, nach den Plänen vom 25.09.2024, eingegangen am 16.10.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, vorbehaltlich der positiven Stellungnahmen der einzubeziehenden Fachbehörden, 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

3.3. Anbau eines Kaltgartens (unbeheizter Wintergarten), Iglauer Str. 6e, FINr. 1604/13 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für den Anbau eines Kaltgartens (unbeheizter Wintergarten), Iglauer Straße 6e, FINr. 1604/13, Gem. Dießen, nach den Plänen vom 11.10.2024, eingegangen am 21.10.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt einschl. einer evtl. erforderlichen Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften bzgl. der Überlagerung der Abstandsflächen östlich des geplanten Wintergartens.

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

3.4. Ersatzbau einer Tenne und Einbau einer zweiten Wohneinheit sowie Sanierung/Ergänzung der bestehenden Wohnung - Tektur, Alpenblickstraße 24a, FINr. 480/2 Gem. Dettenschwang

Beschluss:

Zu dem Tekturantrag bzgl. Errichtung eines Ersatzbaus für eine Tenne mit Einbau einer zweiten Wohneinheit sowie Sanierung/Ergänzung der bestehenden Wohnung (Wegfall der Verbindungstür zwischen Bestand und Ersatzbau), Alpenblickstr. 24a, FINr. 480/2 Gem. Dettenschwang, nach den Plänen vom 30.09.2024, eingegangen am 16.10.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

3.5. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport - Tektur Unterer Forst 29, FINr. 581/2 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Tekturantrag bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport, Unterer Forst 29, FINr. 581/2 Gem. Rieden, nach den Plänen vom 11./12.09.2024, eingegangen am 24.10.2024, 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

3.6. Errichtung von zwei Fahnenmasten, Lachener Str, 4, FINr. 1591/3 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für die Errichtung von zwei Fahnenmasten. Lachener Straße 4, FINr. 1591/3 Gem. Dießen, wird das gemeindliche Einvernehmen nur für die Errichtung des westlichen der beiden Fahnenmasten, möglichst weit von dem bestehenden Laubbaum entfernt, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Befreiung erklärt.

Der bestehende Baum an der Lachener Straße darf durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

3.7. Neubau von Stellplätzen für ein bestehendes Mehrfamilienhaus, Färbergassl 7, Fl. Nrn. 249 u. 249/3 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für die Errichtung von Stellplätzen für ein bestehendes Mehrfamilienhaus, Färbergassl 7, FINrn. 249 u. 249/3 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 23.09.2024, eingegangen am 16.10.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 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 8 Nein 1

3.8. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage - Tektur Kniestock-, Wand- und Firsthöhe, Birkenau 11, FINr. 472/1 Gem. Detten- schwang

Beschluss:

Zu dem Tekturantrag hinsichtlich der Kniestock-, Wand- und Firsthöhe für den genehmigten Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen, Birkenau 11, FINr. 472/1 Gem. Detten-
schwang, nach den Plänen vom 10.09.2024, eingegangen am 23.10.2024, wird das ge-
meindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

**3.9. Errichtung Zwerchgiebels und Ausbau Dachgeschoss zum Wohn-
raum im Zuge der Dachsanierung, Adalbert-Stifter-Str. 6, FINr.
1602/12 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für die Errichtung eines Zwerchgiebels und Ausbau des Dachgeschos-
ses, Adalbert-Stifter-Str. 6, FINr. 1602/12 Gem. Dießen, nach den (geänderten) Plänen vom
September 2024, eingegangen am 23.10.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen ge-
mäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

**3.10. Errichtung Viehunterstand und Verkaufsstand für Obst/Gemüse,
FINr. 924 Gem. Obermühlhausen - Wiedervorlage Landratsamt**

Beschluss:

1. Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Viehunterstands sowie eines Verkaufsstands für
Obst/Gemüse auf FINr. 924 Gem. Obermühlhausen, nach den geänderten/ergänzten Plä-
nen eingegangen am 21.10.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs.
1 BauGB erklärt, unter der Voraussetzung einer positiven Beurteilung durch die Fachbe-
hörden (insbesondere Bestätigung der Privilegierung).

Hinweise:

Die Bodenverhältnisse im Gemeindegebiet sind teilweise wasserundurchlässig (Lehm), teil-
weise 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 Bauherr-
schaft. 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 Re-
gel nicht oder nur gering aufnahmefähigen Böden sind bei künftigen Neubaumaßnahmen
grundsätzlich Regenrückhalteeinrichtungen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzuse-
hen. Die technischen Details richten sich nach den einschlägigen Regelwerken, wie
TRENW, TREN OG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehör-
den abzustimmen.

Hinweis Wasserwirtschaftsamt bei Blecheindeckung:

Nach § 2 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist das Versickern von
Niederschlagswasser von Dachflächen, von denen Anteile über 50 m² 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 m² Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Landsberg zu beantragen.

2. Bzgl. des wasserrechtlichen Verfahrens bestehen seitens des Marktes keine grundlegenden Bedenken, soweit den Belangen des Naturschutzes sowie der Wasserwirtschaft Rechnung getragen wird. Die Unterhaltungspflicht für den Beurer Bach ist im Bereich FINr. 924 Gem. Obermühlhausen auf den Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger zu übertragen. Die Gemeinde übernimmt für diesen Bereich des Beurer Bachs sowie die vorgenommenen Veränderungen am Bachlauf keinerlei Haftung.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

4. Bebauungsplan Dießen IV d - Am Kleinfeld; Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt darüber entsprechend den vorstehenden Ausführungen. Der Bebauungsplanteilwurf ist entsprechend zu aktualisieren. Da es sich lediglich um redaktionelle Änderungen handelt, ist ein erneutes Beteiligungsverfahren nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan einschl. Begründung und Umweltbericht wird daher gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

5. Bekanntgaben und Anfragen

5.1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung

Zur Kenntnis genommen

5.2. Zwei Gemeinderatssitzungen im Dezember 2024

Zur Kenntnis genommen

Ende der Sitzung: 21:10 Uhr

Sandra Perzul
Erste Bürgermeisterin

Johanna Schäffert
Schriftführung