



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 09.12.2024
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:05 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

Zarbo, Florian

für Ausschussmitglied Thomas Höring

Außerdem sind erschienen

Bagusat, Antoinette
Knoller, Maximilian

Informativ

Arch. Till Fischer

zu TOP 1 Bebauungsplanänderung "Strand-
hotel"

Schriftführerin

Schäffert, Johanna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Höring, Thomas

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. 4. Änderung des Bebauungsplans Dießen III b - Seeufer für das Strandhotel, Jahnstr. 10; Vorstellung des Vorentwurfs und weiteres Vorgehen 3/30/537/2024
2. Anträge auf Vorbescheid
- 2.1. Bauvoranfrage für den Neubau von 3 Doppelhäusern, Lachen-Rossacker 5, FINr. 859, Gem. Rieden 3/30/534/2025
- 2.2. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Wintergarten, Lachen-Birkenallee 24, FINr. 869/23 Gem. Rieden 3/30/511/2024
- 2.3. Aufstockung des bestehenden Wohnhauses zur Errichtung von 3 Wohneinheiten mit Anbau einer Außentreppe, Baderfeld 7, FINr. 210/2 Gem. St. Georgen 3/30/535/2024
3. Bauanträge
- 3.1. Umbau und Nutzungsänderung einer Garage in Arbeits-/Gästezimmer, Anton-Zech-Str. 8, FINr. 532/11 Gem. Dießen 3/30/529/2024
- 3.2. Anbauten an ein Zweifamilienhaus sowie Umnutzung Garage, Fischermarktstr. 21, FINr. 1369/2 Gem. Dießen 3/30/536/2024
4. Anträge auf isolierte Befreiung
- 4.1. Errichtung eines Carports, Graf-Berchtold-Str. 8b, FINr. 1579/4 Gem. Dießen 3/30/533/2024
5. 3. Änderung des Bebauungsplans Dießen IV b - Heckstraße für das Grundstück FINr. 57 Gem. Dettenschwang (Lagerplatz); Änderungsabschluss 3/30/530/2024
6. Antrag auf wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG für die Errichtung eines Ersatzneubaus des Dampfersteiges in Dießen auf dem Grundstück FINr. 1931 Gemarkung Dießen-Ammersee 3/30/532/2024
7. Bekanntgaben und Anfragen
- 7.1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung
- 7.2. Weihnachtsmarkt 2024 - Parkplatz Rotter Straße
- 7.3. Reparatur Naturbeobachtungsturm mit Steg

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. 4. Änderung des Bebauungsplans Dießen III b - Seeufer für das Strandhotel, Jahnstr. 10; Vorstellung des Vorentwurfs und weiteres Vorgehen

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Vorentwurfsunterlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplans Dießen III b – Seeufer für die Erweiterung/Aufstockung des Strandhotels, Jahnstr. 10, zur Kenntnis und stimmt diesen als Grundlage für das weitere Verfahren zu.

Bevor der offizielle Änderungsbeschluss gefasst und das erste Beteiligungsverfahren eingeleitet wird, sind zunächst die Details bzgl. des Erbbaurechtsvertrags zu klären und zu regeln.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

2. Anträge auf Vorbescheid

2.1. Bauvoranfrage für den Neubau von 3 Doppelhäusern, Lachen-Rossacker 5, FINr. 859, Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von 3 Doppelhäusern, Lachen-Rossacker 5, FINr. 859 Gem. Rieden, nach den Plänen vom 25.11.2024, eingegangen am 27.11.2024, 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 0 Nein 9

Damit ist der Antrag abgelehnt.

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

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Wintergarten, Lachen-Birkenallee 24, FINr. 869/23 (östl. Tfl.) Gem. Rieden, nach den Plänen vom 09.10.2024, eingegangen am 21.10.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt (unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen).

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

2.3. Aufstockung des bestehenden Wohnhauses zur Errichtung von 3 Wohneinheiten mit Anbau einer Außentreppe, Baderfeld 7, FINr. 210/2 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses zur Errichtung von 3 Wohneinheiten mit Anbau einer Außentreppe, Baderfeld 7, FINr. 210/2 Gem. St. Georgen, nach dem Plan vom 22.11.2024, eingegangen am 27.11.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt mit der Maßgabe, dass die Wandhöhe auf ein umgebungsverträgliches Maß und der Zwerchgiebel (Südseite) auf max. 1/3 der Dachlänge reduziert wird.

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. Bauanträge

3.1. Umbau und Nutzungsänderung einer Garage in Arbeits-/Gästezimmer, Anton-Zech-Str. 8, FINr. 532/11 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Nutzungsänderung einer Garage in Arbeits-/Gästezimmer, Anton-Zech-Str. 8, FINr. 532/11 Gem. Dießen, eingegangen am 20.11.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB (Baugrenzenüberschreitung) erteilt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

3.2. Anbauten an ein Zweifamilienhaus sowie Umnutzung Garage, Fischermartlstr. 21, FINr. 1369/2 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf An- und Umbauten an ein Zweifamilienhaus sowie Umnutzung einer Garage, Fischermartlstr. 21, FINr. 1369/2 Gem. Dießen, eingegangen am 27.11.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das Flachdach von Nebengebäude und Carport sollte begrünt 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 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

4. Anträge auf isolierte Befreiung

4.1. Errichtung eines Carports, Graf-Berchtold-Str. 8b, FINr. 1579/4 Gem. Dießen

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Ausnahme für die Errichtung eines Carports mit begrünem Pultdach (soweit baulich möglich), Graf-Berchtold-Str. 8b, FINr. 1579/4 Gem. Dießen, eingegangen am 26.11.2024, wird zugestimmt.

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

5. 3. Änderung des Bebauungsplans Dießen IV b - Heckstraße für das Grundstück FINr. 57 Gem. Dettenschwang (Lagerplatz); Änderungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt, den Bebauungsplan Dießen IV b – Heckstraße für das Grundstück FINr. 57 Tfl. Gem. Dettenschwang nochmals zu ändern (3. Änderung). Die zulässige GR soll von 1.000 auf 1.400 qm erhöht werden.

Voraussetzung für die Bebauungsplanänderung ist die Übernahme sämtlicher Planungskosten durch den Antragsteller (hierzu zählen z.B. auch Kosten für ein evtl. erforderlich werdendes Schallgutachten oder die Hinzuziehung eines Landschaftsplaners etc.).

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

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

6. Antrag auf wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG für die Errichtung eines Ersatzneubaus des Dampfersteiges in Dießen auf dem Grundstück FINr. 1931 Gemarkung Dießen-Ammersee

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Gegen den Antrag auf wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG für die Errichtung eines Ersatzneubaus des Anlagestegs auf FINr. 1931 Gemarkung Dießen-Ammersee, eingegangen am 14.11.2024, bestehen keine grundlegenden Bedenken, sofern die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden:

Den Hinweisen im Bodengutachten (s. vor allem die Punkte 7 bis 9 aus dem geotechnischen Bericht vom 16.09.2024) ist Folge zu leisten.

Vor Baubeginn ist eine Bestandsaufnahme vor allem im Hinblick auf die Höhenlage der Uferbebauung vorzunehmen. Der Neubau der Steganlage ist messtechnisch zu überwachen.

Der vorliegende Baugrund ist erschütterungsempfindlich. Erschütterungen und Vibrationen beim Neubau der Tiefgründung für die Steganlage sind zu vermeiden, um weitere Setzungen der (entsprechend den Empfehlungen des seinerzeitigen Bodengutachtens mit Flachgründung ausgebildeten und somit grundsätzlich setzungsempfindlichen) Uferanlage auszuschließen. Sofern lokal eine Wasserhaltung vorgesehen sein sollten, sind Auswirkungen auf die Uferanlage auszuschließen. Eventuelle Einflüsse der Neubaumaßnahme auf die bestehenden baulichen Anlagen sind rechnerisch zu überprüfen.

Es dürfen aus dem Neubau der Steganlage keine über das bisherige Maß hinausreichenden Lasten in die Uferanlage eingetragen werden. Der Anschluss muss unempfindlich gegenüber Setzungen (der Steganlage und der Uferanlage) ausgebildet werden.

Die Uferanlagen dürfen nicht von schweren Fahrzeugen oder Hebezeugen (Bohrgeräte, Autokräne etc.) befahren werden.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

7. Bekanntgaben und Anfragen

7.1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung

Zur Kenntnis genommen

7.2. Weihnachtsmarkt 2024 - Parkplatz Rotter Straße

Zur Kenntnis genommen

7.3. Reparatur Naturbeobachtungsturm mit Steg

Zur Kenntnis genommen

Ende der Sitzung: 21:05 Uhr

Sandra Perzul
Erste Bürgermeisterin

Johanna Schäffert
Schriftführung