



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 13.01.2025
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 21:00 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesenheitsliste

Erste Bürgermeisterin

Perzul, Sandra

Ausschussmitglieder

Hofmann, Michael
Höring, Thomas ab 19.15 Uhr
Noack, Marcus
Sanktjohanser, Franz
Schlöpmann, Marc
Übler, Gabriele
Vetterl, Johann
Wernseher, Johannes ab 19:30 Uhr

Außerdem sind erschienen

Bagusat, Antoinette ab 19:30 Uhr

Informativ

Planungsverband, Frau Schyschka zu TOP N 1, 18:00 Uhr
Planungsverband, Herr Bazarganipour zu TOP N 1, 18:00 Uhr

Schriftführerin

Schäffert, Johanna

Verwaltung

Ludwig, Annabella Sachbearbeiterin Bauamt

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Dießen II h - Wasenmeis- 3/30/539/2024
terbach für das Grundstück FINr. 159/2 Gem. St. Georgen (St.-Georg-
Str. 43); Vorstellung und weiteres Vorgehen
2. Anträge auf Vorbescheid
- 2.1. Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern, einem Zweifamilienhaus und 3/30/538/2025
einem Einfamilienhaus, Von-Eichendorff-Str. 20, FINrn. 1598/45 u.
1598/2 Gem. Dießen
3. Bauanträge
- 3.1. Erweiterung eines Milchviehstalls, Kalkofenweg 2, FINr. 1269 Gem. St. 3/30/546/2025
Georgen
- 3.2. Anhebung eines Teilbereichs des bestehenden Dachs und Ausbau des 3/30/545/2025
Dachgeschosses, Von-Eichendorff-Str. 14a, FINr. 1598/10 Gem. Die-
ßen
- 3.3. Dachgeschossausbau und Anbau eines Carports, Ringstr. 26, FINr. 3/30/542/2024
600/19 Gem. Rieden
- 3.4. Neubau von fünf Einfamilienhäusern und eines Doppelhauses - Ände- 3/30/544/2024
rung Zufahrt Neuwiese, Neuwiese 13, 13a-c, Hübschenrieder Str. 8d-f,
FINr. 592/6 Gem. Rieden
- 3.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Gartenstr. 3/30/547/2025
11, FINr. 499/8 Gem. Rieden
4. Aufstellung eines Bebauungsplans bzgl. der Errichtung weiterer Pkw- 3/30/540/2024
Stellplätze, östl. Eduard-Gabelsberger-Str., FINr. 434/3 Gem. Dießen;
Aufstellungsbeschluss
5. Bekanntgaben und Anfragen
- 5.1. Bekanntgaben von Beschlüssen aus der letzten nicht öffentlichen Sit-
zung
- 5.2. Beginn der Reparaturarbeiten am Naturbeobachtungsturm einschl.
Steg
- 5.3. Anfrage bzgl. Wasserrad am Mühlbach

Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul eröffnet um 18:00 Uhr die nicht öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest. Um 19.30 beginnt die öffentliche Sitzung mit nachfolgendem nicht öffentlichen Teil. Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit der Tagesordnung einverstanden erklärt. Die Niederschrift der vorangegangenen Sitzung wird genehmigt.

Der Tagesordnungspunkt „Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Dießen II h – Wasenmeisterbach für das Grundstück St. Georg-Str. 43“ wird als erster Beratungspunkt vom nicht öffentlichen in den öffentlichen Teil der Sitzung vorgezogen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Ausschussmitglied Gabriele Übler rückt für den nachfolgenden Tagesordnungspunkt vom Ratstisch ab und begibt sich in den Besucherbereich.

1. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Dießen II h - Wasenmeisterbach für das Grundstück FINr. 159/2 Gem. St. Georgen (St.-Georg-Str. 43); Vorstellung und weiteres Vorgehen

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, vor einer endgültigen Entscheidung bzgl. einer eventuellen Bebauungsplanänderung die Auswirkungen der geplanten Bebauung im Hinblick auf den Erhalt des bestehenden Mammutbaumes durch einen Baumsachverständigen sowie die Denkmaleigenschaft der bestehenden Villa (einschl. Grundstück) durch die Fachbehörde prüfen zu lassen.

Die Ergebnisse sind dem Bau- und Umweltausschuss erneut vorzulegen.

Abstimmung: Ja 7 Nein 1
(ohne Ausschussmitglied Gabriele Übler)

Ausschussmitglied Gabriele Übler setzt sich wieder an den Ratstisch.

2. Anträge auf Vorbescheid

2.1. Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern, einem Zweifamilienhaus und einem Einfamilienhaus, Von-Eichendorff-Str. 20, FINrn. 1598/45 u. 1598/2 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern, einem Zweifamilienhaus und einem Einfamilienhaus, Von-Eichendorff-Str. 20, FINrn. 1598/45, 1598/2 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 18.11.2024, eingegangen am 03.12.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 1 Nein 8

Damit ist der Antrag abgelehnt.

3. Bauanträge

3.1. Erweiterung eines Milchviehstalls, Kalkofenweg 2, FINr. 1269 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Erweiterung eines Milchviehstalls, Kalkofenweg 2, FINr. 1269/0 Gem. St. Georgen, nach den Plänen vom 11.12.2024, eingegangen am 23.12.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt unter der Voraussetzung einer positiven Beurteilung durch die Fachbehörden (insbesondere Landratsamt u. Am für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten).

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

3.2. Anhebung eines Teilbereichs des bestehenden Dachs und Ausbau des Dachgeschosses, Von-Eichendorff-Str. 14a, FINr. 1598/10 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für die Anhebung eines Teilbereichs des bestehenden Dachs und Ausbau des Dachgeschosses, Von-Eichendorff-Str. 14a, FINr. 1598/10 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 02.12.2024, eingegangen am 23.12.2024, sowie den nachgereichten Plänen am 08.01.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung vom Bebauungsplan (abweichende Dachform/-neigung) 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. Dachgeschossausbau und Anbau eines Carports, Ringstr. 26, FINr. 600/19 Gem. Rieden

Zur Kenntnis genommen

3.4. Neubau von fünf Einfamilienhäusern und eines Doppelhauses - Änderung Zufahrt Neuwiese, Neuwiese 13, 13a-c, Hübschenrieder Str. 8d-f, FINr. 592/6 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Errichtung von fünf Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus, Neuwiese 13, 13a-c und Hübschenrieder Str. 8d – 8f, FINr. 592/6 Gem. Rieden, nach den Plänen vom 19.03.2024, geändert am 22.11.2024, eingegangen am 16.12.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt, vorbehaltlich des positiven Abschlusses des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens bzgl. des Laichgrabens (Gewässer 3. Ordnung).

Die Funktionstüchtigkeit des Bachlaufs bzw. der Verrohrung ist uneingeschränkt zu gewährleisten. Etwaige Veränderungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt, dem Landratsamt sowie der Gemeinde zu klären.

Seitens der Gemeinde kann nicht zugesichert werden, dass das gesamte Oberflächenwasser für die geplante Bebauung schadlos über den Laichgraben abgeleitet werden kann. Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Die Unterhaltslast für den Bach wird im Bereich des Baugrundstücks auf die Bauherrschaft bzw. Eigentümer übertragen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die geplante Bachverrohrung (Überfahrt) immer durchlässig ist.

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

3.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Gartenstr. 11, FINr. 499/8 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport, Gartenstr. 11, FINr. 499/8 Gem. Rieden, nach den Plänen vom 07.11.2024, eingegangen am 12.12.2024, 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 3 Nein 6

4. Aufstellung eines Bebauungsplans bzgl. der Errichtung weiterer Pkw-Stellplätze, östl. Eduard-Gabelsberger-Str., FINr. 434/3 Gem. Dießen; Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Grundstücke FINrn. 434/3, 434/5, 450 Teilfl. (Eduard-Gabelsberger-Straße), 472 Teilfl., 471 Teilfl., 463 Teilfl., 455 Teilfl. Gem. Dießen (entsprechend Vorschlag A des Planungsverbandes vom 29.11.2024) für die Erweiterung der Autoabstellflächen auf FINr. 434/3 Gem. Dießen. Die Nutzung als Autoabstellfläche ist auf 10 Jahre zu befristen.

Voraussetzung für das Bebauungsplanverfahren ist die Übernahme sämtlicher Planungskosten durch den Antragsteller (hierzu zählen z.B. auch Kosten für ein evtl. erforderlich werden des Schallgutachten oder die Hinzuziehung eines Landschaftsplaners sowie rechtliche Beratung durch den gemeindlichen Rechtsanwalt etc.). Diese Kosten sind auch dann vom Antragsteller zu tragen, falls das Bebauungsplanverfahren nicht zum gewünschten Erfolg führt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

5. Bekanntgaben und Anfragen

5.1. Bekanntgaben von Beschlüssen aus der letzten nicht öffentlichen

Sitzung

5.2. Beginn der Reparaturarbeiten am Naturbeobachtungsturm einschl. Steg

Zur Kenntnis genommen

5.3. Anfrage bzgl. Wasserrad am Mühlbach

Zur Kenntnis genommen

Ende der Sitzung: 21:00 Uhr

Sandra Perzul
Erste Bürgermeisterin

Johanna Schäffert
Schriftführung