



# Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 10.02.2025  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 21:53 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### Anwesenheitsliste

#### Erste Bürgermeisterin

Perzul, Sandra

#### Ausschussmitglieder

Hofmann, Michael

Höring, Thomas

Noack, Marcus

Sanktjohanser, Franz

Schlüpmann, Marc

Übler, Gabriele

ab TOP 2.1 Bauantrag Gruberberg 1 (19.36  
Uhr)

Vetterl, Johann

Wernseher, Johannes

#### Außerdem sind erschienen

Knoller, Maximilian

Zirch, Jürgen

#### Schriftführerin

Schäffert, Johanna

#### Verwaltung

Ludwig, Annabella

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

-/-

## Tagesordnung

### Öffentliche Sitzung

1. Anträge auf Vorbescheid
  - 1.1. Errichtung eines Einfamilienhauses, Herrenstr. 11, FINr. 52 Gem. Dießen 3/30/548/2025
2. Bauanträge
  - 2.1. Erweiterung der Wohnung durch einen Anbau im Erdgeschoss, Gruberberg 1, FINr. 606 Gem. Dettenhofen 3/30/551/2025
  - 2.2. Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Birkenau 7, FINr. 471/3 Gem. Dettenschwang 3/30/557/2025
  - 2.3. Neubau eines Wohnhauses, Prälatenstr. 19a, FINr. 222/2 Gem. St. Georgen 3/30/555/2025
  - 2.4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Malerweg 7, FINr. 497/6 Gem. Rieden 3/30/549/2025
  - 2.5. Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Fischermartlstr. 20, FINr. 1409 Gem. Dießen 3/30/553/2025
  - 2.6. Neubau einer Güllegrube - 1. Verlängerung der Baugenehmigung, FINr. 632 Gem. St. Georgen 3/30/554/2025
3. Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung für eine Bojenreihe zur Kennzeichnung des Naturschutzgebietes Ammersee-Südufer 3/30/558/2025
4. Bekanntgaben und Anfragen
  - 4.1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung

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. Errichtung eines Einfamilienhauses, Herrenstr. 11, FINr. 52 Gem. Dießen**

---

##### **Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses, Herrenstr. 11, FINr. 52 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 20.12.2024, eingegangen am 02.01.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Von-Schorn-Weg nicht für Schwerlastverkehr ausgelegt ist. Im Von-Schorn-Weg liegt ein gemeindlicher Regenwasserkanal, der im Zuge der geplanten Baumaßnahmen in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden darf. Kosten für evtl. durch die Baumaßnahme auftretende Schäden sind vom Bauherrn zu tragen.

##### **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 0**

### **2. Bauanträge**

---

#### **2.1. Erweiterung der Wohnung durch einen Anbau im Erdgeschoss, Gruberberg 1, FINr. 606 Gem. Dettenhofen**

---

##### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Erweiterung der Wohnung durch einen Anbau im Erdgeschoss, Gruberberg 1, FINr. 606 Gem. Dettenhofen, nach den Plänen vom 21.01.2025, eingegangen am 21.01.2025, 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.

#### **Hinweis Wasserwirtschaftsamt bei Blecheindeckung:**

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

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

## **2.2. Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Birkenau 7, FINr. 471/3 Gem. Dettenschwang**

#### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Birkenau 7, FINr. 471/3 Gem. Dettenschwang, nach den Plänen vom 20.01.2025, eingegangen am 28.01.2025, 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**

### **2.3. Neubau eines Wohnhauses, Prälatenstr. 19a, FINr. 222/2 Gem. St. Georgen**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses, Prälatenstr. 19a, FINr. 222/2 Gem. St. Georgen, nach den Plänen vom 23.01.2025, eingegangen am 28.01.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt, unter der Voraussetzung einer gesicherten Erschließung.

**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. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Malerweg 7, FINr. 497/6 Gem. Rieden**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Malerweg 7, FINr. 497/6 Gem. Rieden, nach den Plänen vom 20.12.2024, eingegangen am 14.01.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Befreiungen (bzgl. Firstrichtung und Flachdach) erteilt mit der Maßgabe, die Traufhöhe auf der Nordseite des Gebäudes auf max. 5,20 m und den Kniestock auf max. 2,20 m zu beschränken. Das Flachdach ist zu begrünen.

**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. Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Fischermart- Istr. 20, FINr. 1409 Gem. Dießen**

### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Fischermartstr. 20, FINr. 1409 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 07.01.2025, eingegangen am 21.01.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt.

### **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.

Ausschussmitglied Johannes Wernseher rückt für den nachfolgenden Tagesordnungspunkt vom Ratstisch ab und begibt sich in den Zuschauerraum.

## **2.6. Neubau einer Güllegrube - 1. Verlängerung der Baugenehmigung, FINr. 632 Gem. St. Georgen**

### **Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für den Neubau einer Güllegrube auf dem Grundstück FINr. 632 Gem. St. Georgen, eingegangen am 27.01.2025, 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 6 Nein 2**

(ohne Ausschussmitglied Johannes Wernseher)

Ausschussmitglied Johannes Wernseher setzt sich wieder an den Ratstisch.

### **3. Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung für eine Bojenreihe zur Kennzeichnung des Naturschutzgebietes Ammersee-Südufer**

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen bzgl. zur Kenntnis und erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beantragte Bojenreihe zur Kennzeichnung des Naturschutzgebietes und Vermeidung von Störungen in diesem sensiblen Bereich. Es wird jedoch angeregt, den Abstand zwischen den Bojen auf ca. 75 m zu reduzieren (also mehr Bojen zu installieren), um die Wirksamkeit zu erhöhen.

**Abstimmung: Ja 9 Nein 0**

### **4. Bekanntgaben und Anfragen**

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

**Zur Kenntnis genommen**

Ende der Sitzung: 21:53 Uhr

Sandra Perzul  
Erste Bürgermeisterin

Johanna Schäffert  
Schriftführung