Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Montag, 17.11.2025
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	20:45 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesenheitsliste

Erste Bürgermeisterin

Perzul, Sandra

Ausschussmitglieder

Hofmann, Michael
Höring, Thomas
Müller, Sanna
Sanktjohanser, Franz
Schlüpmann, Marc
Schneider, Alisa
Wernseher, Johannes

Stellvertreter

Beausencourt, Patrik für Ausschussmitglied Marcus Noack

Außerdem sind erschienen

Bagusat, Antoinette
Knoller, Maximilian

Schriftführerin

Schäffert, Johanna

Verwaltung

Rudolph, Sarin Sachbearbeiterin Bauamt

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Noack, Marcus

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1.	Anträge auf Vorbescheid	
1.1.	Anbau im Dachgeschoss, Forstwiesenweg 12a, FlNr. 1646/4 Gem. Dießen - informelle Voranfrage mit geänderten Plänen	3/30/685/2025
2.	Bauanträge	
2.1.	Abbau eines Ateliergebäudes und Aufbau an neuem Standort, Gartenstr. 13, FlNr. 499/6 Gem. Rieden	3/30/683/2025
2.2.	Nutzungsänderung zu einer Crossfit Box, Fritz-Winter-Str. 36, FlNr. 1685/6 Gem. Dießen	3/30/682/2025
2.3.	Neubau von 2 Doppelhäusern mit 4 Carports, Prälatenstr. 1, FlNr. 280/1 Gem. St. Georgen - informelle Voranfrage mit geänderten Plänen	3/30/684/2025
2.4.	Neubau eines behindertengerechten Wohnhauses mit Doppelcarport, Wolfsgasse 19, FlNr. 28/2 Tfl. Gem. St. Georgen - informelle Voranfrage mit geänderten Plänen	3/30/689/2025
3.	Bebauungsplan Dießen I q - Eduard-Gabelsberger-Straße, Bereich 2 - Autoabstellfläche; Klarstellung Geltungsbereich und Billigung des Vorentwurfs	3/30/664/2025/1
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. Anbau im Dachgeschoss, Forstwiesenweg 12a, FlNr. 1646/4 Gem. Dießen - informelle Voranfrage mit geänderten Plänen

Beschluss:
Zu der informellen Voranfrage für einen Anbau im Dachgeschoss, Forstwiesenweg 12a, FlNr. 1646/4 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 18.09.2025, eingegangen am 17.10.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB in Aussicht gestellt.

Ein inhaltlich und planerisch identischer Bauantrag kann auf dem Verwaltungsweg erledigt werden. Eine nochmalige Behandlung im Bau- und Umweltausschuss ist entbehrlich.

Abstimmung: Ja 0 Nein 9

Damit ist der Antrag abgelehnt.

2. Bauanträge

2.1. Abbau eines Ateliergebäudes und Aufbau an neuem Standort, Gartenstr. 13, FlNr. 499/6 Gem. Rieden

Beschluss:
Zu dem Bauantrag auf Abbau eines Ateliersgebäudes und Aufbau an neuem Standort, Gartenstraße 13, FlNr. 499/6 Gem. Rieden, nach den Plänen vom 31.07.2025, eingegangen am 14.10.2025, 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, TRENOG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2.2. Nutzungsänderung zu einer Crossfit Box, Fritz-Winter-Str. 36, FlNr. 1685/6 Gem. Dießen

Beschluss:
Zu dem Antrag auf Nutzungsänderung in eine „Cross Fit Box“, Fritz-Winter-Str. 36, FlNr. 1685/6 Gem. Dießen, nach den Plänen vom „30.10.2025“, eingegangen am 06.10.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2.3. Neubau von 2 Doppelhäusern mit 4 Carports, Prälatenstr. 1, FlNr. 280/1 Gem. St. Georgen - informelle Voranfrage mit geänderten Plänen

Beschluss:
Zu der informellen Voranfrage für den Neubau von 2 Doppelhäusern mit 4 Carports, Prälatenstr. 1, FlNr. 280/1 Gem. St. Georgen, nach den geänderten Plänen vom 01.09.2025, eingegangen am 13.10.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Aussicht gestellt.

Ein nachfolgender inhaltlich und planerisch identischer Bauantrag kann auf dem Verwaltungsweg erledigt werden. Eine nochmalige Behandlung im Bau- und Umweltausschuss ist entbehrlich.

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, TRENOG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

2.4. Neubau eines behindertengerechten Wohnhauses mit Doppelcarport, Wolfsgasse 19, FlNr. 28/2 Tfl. Gem. St. Georgen - informelle Voranfrage mit geänderten Plänen

Beschluss:
Zu der informellen Voranfrage für den Neubau eines behindertengerechten Wohnhauses mit

Doppelcarport, Wolfsgasse 19, FlNr. 28/2 Tfl. Gem. St. Georgen, nach den überarbeiteten Plänen vom 27.10.2025, eingegangen am 28.10.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Aussicht gestellt.

Ein nachfolgender inhaltlich und planerisch identischer Bauantrag kann auf dem Verwaltungsweg erledigt werden. Eine nochmalige Behandlung im Bau- und Umweltausschuss ist entbehrlich.

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, TRENOG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

3. Bebauungsplan Dießen I q - Eduard-Gabelsberger-Straße, Bereich 2 - Autoabstellfläche; Klarstellung Geltungsbereich und Billigung des Vorentwurfs

Beschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und billigt den Entwurf des Bebauungsplans Dießen I q – Eduard-Gabelsberger-Straße, Bereich 2 „Autoabstellfläche“ in der Fassung vom 17.11.2025 mit den vorstehenden Änderungen/Ergänzungen als Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Da einzelne Regelungen – etwa zu Betriebszeiten, Beleuchtung, Einfriedung, Immissionsschutz oder zu einem möglichen Grundstückstausch – nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplans verankert werden können, ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags vorzubereiten, der diese Elemente zusammenführt und insbesondere die aus der bestehenden Genehmigung bekannten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen aufgreift. Ein entsprechender Vertragsentwurf ist dem Bau- und Umweltausschuss vorzulegen.

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: 20:45 Uhr

Sandra Perzul Erste Bürgermeisterin	Johanna Schäffert Schriftführung