



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 26.02.2018
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:45 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesenheitsliste

Zweiter Bürgermeister

Fastl, Peter

Ausschussmitglieder

Bippus, Volker
Hofmann, Michael
Kubat, Franz
Schlöpmann, Marc
Schöpflin, Erich
Vetterl, Alban
Vetterl, Johann
Zirch, Jürgen

Stellvertreter

Höring, Thomas für 2. Bgm. Fastl

Außerdem sind erschienen

H. Geier, IB Wittke zu TOP Weiher Schackypark, Dammsanie-
rung
Scharr, Marianne

Schriftführerin

Schäffert, Johanna

Verwaltung

Arnold, Gustav zu TOP Weiher Schackypark, Dammsanie-
rung
Lehrer, Katharina

Abwesende und entschuldigste Personen:

Erster Bürgermeister

Kirsch, Herbert

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Anträge auf Vorbescheid
 - 1.1. Neubau zweier Einfamilienhäuser mit Doppelgarage, Jaudstr. 1, FINr. 3/30/018/2018
353 Gem. Dettenhofen
 - 1.2. Dachausbau, Ringstr. 38, FINr. 602/16 Gem. Rieden 3/30/019/2018
2. Bauanträge
 - 2.1. Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage, Am Steinigen Graben 2, FINr. 489/26 Gem. Rieden 3/30/011/2018
 - 2.2. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Stagurastr. 7a, FINr. 3/30/015/2018
298/6 Gem. St. Georgen
 - 2.3. Neubau eines Gartenbaubetriebs mit Betriebsleiterwohnung, Georg-Gröbl-Str. 6a, FINr. 987/16 Gem. Rieden 3/30/028/2018
 - 2.4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Rotterstr. 26, 3/30/024/2018
FINr. 320/4 Gem. St. Georgen
 - 2.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Unterer Forst 16, FINr. 3/30/026/2018
581/6 Gem. Rieden
 - 2.6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Buzallee 19, 3/30/014/2018
FINrn. 1628/3 u. 1619/5 Gem. Dießen
3. Bebauungsplan Dießen VII a - Pointfeld für die Grundstücke FINrn. 3/30/021/2018
51/5 Tfl. u. 51/11 Gem. Dettenhofen; Aufstellungsbeschluss und weiteres Vorgehen
4. Auftragsvergaben
 - 4.1. Weiher Schackypark, Dammsanierung, weiteres Vorgehen 3/31/002/2018
5. Bekanntgaben und Anfragen
 - 5.1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung

Zweiter Bürgermeister Peter Fastl 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. Neubau zweier Einfamilienhäuser mit Doppelgarage, Jaudstr. 1, FINr. 353 Gem. Dettenhofen

Zurückgestellt Ja 10 Nein 0

1.2. Dachausbau, Ringstr. 38, FINr. 602/16 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. DI Reinhardt Gallister, Wien, u. der Innenarch.in DI (FH) Heidi Büttner, Riederau, vom 11.01.2018, eingegangen am 25.01.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB zu **Variante A** erklärt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. DI Reinhardt Gallister, Wien, u. der Innenarch.in DI (FH) Heidi Büttner, Riederau, vom 11.01.2018, eingegangen am 25.01.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB zu **Variante B** erklärt.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10

Damit ist diese Variante abgelehnt.

2. Bauanträge

2.1. Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage, Am Steinigen Graben 2, FINr. 489/26 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Reiner Bayer, Bobingen, vom 21.12.2017, eingegangen am 04.01.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter folgenden Voraussetzungen erklärt:

Die Wandhöhe EFH darf max. 6 m ab OK EG-FFB bis OK Dachhaut betragen.

Das östliche EFH ist so weit von den Ortsstraßen „Am Steinigen Graben“ und Malerweg abzurücken, dass an der engsten Stelle (Nordostecke) ein Abstand zur Straßengrenze von

mind. 2,50 m (in gerader Verlängerung der Fassaden) eingehalten wird.

Gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung hat die für das westl. EFH geplante Garage einen Abstand von mind. 0,50 m (an der engsten Stelle) zur Straßengrenze einzuhalten.

Die beiden offenen Stellplätze für das östl. EFH müssen getrennt voneinander anfahrbar sein.

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.

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 2

2.2. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Stagurastr. 7a, FINr. 298/6 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Stephan Rehm, Erkheim, vom 15.12.2017, eingegangen am 19.01.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Befreiungen erklärt.

Der auf der Westseite geplante Lichtgraben wird abgelehnt.

Bzgl. der vorgesehenen Geländeänderungen wird das LRA um Überprüfung gebeten. Die Geländeänderungen sind auf ein Minimum zu reduzieren und dürfen sich insbesondere nicht nachteilig auf die benachbarten Grundstücke auswirken.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

2.3. Neubau eines Gartenbaubetriebs mit Betriebsleiterwohnung, Georg-Gröbl-Str. 6a, FINr. 987/16 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Tobias Conrad, Riederau, vom 29.01.2018, eingegangen am 06.02.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Befreiungen erteilt.

Die Geländeänderungen sind in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde auf ein notwendiges Minimum zu beschränken und negative Auswirkungen auf die angrenzenden Nachbarflächen zu vermeiden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber dürfen gemäß Bebauungsplan nur dann errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen werden kann, dass auf den jeweiligen Nachbargrundstücken innerhalb der Gewerbegebiete an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten bzw., falls das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen, die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gem. Pkt. 8.1.b der TA Lärm (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) eingehalten werden.

Die Nachweise der Regenwasserbehandlung (DWA-Merkblatt M 153) sowie der Versickerung (DWA-Arbeitsblatt A 138) sind nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Da in der Regel eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Rückhaltung auf dem Grundstück zu betreiben. Von den Parzellen darf dann

je 800 qm Grundstücksfläche eine Wassermenge von 4,4 l/s

je 1.000 qm Grundstücksfläche eine Wassermenge von 5,5 l/s

je 1.500 qm Grundstücksfläche eine Wassermenge von 8,25 l/s

je 2.000 qm Grundstücksfläche eine Wassermenge von 11,0 l/s

In den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Wird das Niederschlagswasser von stark verschmutzten Flächen gem. Tabelle 3, DWA-M 153, eingeleitet, so ist eine entsprechende Regenwasserbehandlung vorzusehen (Einhaltung des Emissionswertes E= 18 Punkte). Der Nachweis der Rückhaltung ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DWA-Arbeitsblatt A 117) durchzuführen. Die Nachweise sind mit dem Bauantrag vorzulegen.

Die Entwässerungspläne sind entsprechend zu erstellen und den Ammerseewerken gkU, Eching, in dreifacher Ausfertigung vorzulegen.

Die Grünflächen sind gemäß Bebauungsplan entsprechend zu bepflanzen. Die Bepflanzungen/Begrünungen sowie sonstigen Freiflächenbefestigungen sind gemäß Bebauungsplan bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Die Bodenverhältnisse im Gemeindegebiet sind teilweise wasserundurchlässig (Lehm), teilweise ist mit Wasser führenden Schichten zu rechnen. Bauvorhaben sind, falls nötig gegen Hangwasser zu schützen. Die Ermittlung der Bodenbeschaffenheit, der Gründung, Grundwasserstand etc. obliegt der Eigenverantwortung der Bauherrschaft.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

2.4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Rotterstr. 26, FINr. 320/4 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Spandri Wiedemann Architekten, München, vom 07.02.2018, eingegangen am 07.02.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erklärt.

Das Flachdach des Doppelcarports ist zu begrünen.

Auf dem Baugrundstück sollten insgesamt 4 Stellplätze nachgewiesen und angelegt werden (soweit in Abstimmung mit dem Straßenbauamt möglich).

Hinweise zur Regenrückhaltung:

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 Bodenbeschaffenheit, der Gründung, Grundwasserstand etc. obliegt der Eigenverantwortung der Bauherrschaft.

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 10 Nein 0

2.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Unterer Forst 16, FINr. 581/6 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Stefan Johannes Rattenhuber, Dießen, vom Januar 2018, eingegangen am 08.02.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erklärt.

Hinweise zur Regenrückhaltung:

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.

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 10 Nein 0

2.6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Buzallee 19, FINrn. 1628/3 u. 1619/5 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Arch. Wurfbaum und Niggel, München, vom Jan. 2018 eingegangen am 19.01.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen erteilt.

Das Flachdach der Garage ist zu begrünen.

Hinweise zur Regenrückhaltung:

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.

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 10 Nein 0

3. Bebauungsplan Dießen VII a - Pointfeld für die Grundstücke FINrn. 51/5 Tfl. u. 51/11 Gem. Dettenhofen; Aufstellungsbeschluss und weiteres Vorgehen

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 13b BauGB für die Grundstücke FINrn. 51/5 östl. Tfl. und 51/11 östl. Tfl. Gem. Dettenhofen.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Dießen VII a – Pointfeld.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Die Planungskosten trägt der Antragsteller.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

4. Auftragsvergaben

4.1. Weiher Schackypark, Dammsanierung, weiteres Vorgehen

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beauftragt das IB Wittke mit den weiteren Planungsschritten für die überarbeitete, neue Sanierungsvariante zur Vorbereitung der wasserrechtlichen Genehmigung.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

5. Bekanntgaben und Anfragen

5.1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung

Zur Kenntnis genommen

Ende der Sitzung: 21:45 Uhr

Peter Fastl
Zweiter Bürgermeister

Johanna Schöffert
Schriftführung