



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 20.08.2018
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:10 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesenheitsliste

Erster Bürgermeister

Kirsch, Herbert

Zweiter Bürgermeister

Fastl, Peter

Ausschussmitglieder

Bippus, Volker
Hofmann, Michael
Kubat, Franz
Schöpflin, Erich
Vetterl, Alban
Vetterl, Johann

Stellvertreter

Maginot, Edgar
Sander, Petra

für Gdr. Zirch
für Gdr. Schlüpmann

Außerdem sind erschienen

Bagusat, Antoinette
Baur, Hannelore
Behrendt, Michael
Höring, Thomas
Scharr, Marianne

Schriftführerin

Schäffert, Johanna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Schlüpmann, Marc
Zirch, Jürgen

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Anträge auf Vorbescheid
 - 1.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (reduzierte Wandhöhe), Hübschenrieder Str. 9a, FINr. 591/8 Gem. Rieden 3/30/134/2018
 - 1.2. Bau eines "Tiny-House", Fischermartlstr., FINr. 1393/2 Gem. Dießen 3/30/114/2018
 - 1.3. Neubau eines Doppelhauses u. Einfamilienhauses, Malerweg 13, FINr. 499/5 Gem. Rieden 3/30/123/2018
2. Bauanträge
 - 2.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage - Verkleinerung Lichtgraben, Stagurastr. 7a, FINr. 298/6 Gem. St. Georgen 3/30/132/2018
 - 2.2. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Tiefgarage (Tektur), Herrenstr. 4b, FINr. 112 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/127/2018
 - 2.3. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Herrenstr. 4b, FINr. 112 Gem. Dießen - Verlängerung der Baugenehmigung 3/30/113/2018
 - 2.4. Neubau von zwei Einfamilienhäusern und zwei Doppelhaushälften mit Garagen, Römerweg 3, FINr. 613/2 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/116/2018
 - 2.5. Neubau eines Milchvieh-Kompoststalles mit Kompostlagerhalle, Oberbeuern 2a, FINr. 947 Gem. Obermühlhausen 3/30/129/2018
 - 2.6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Rotter Str. 25c, FINr. 1690/18 Gem. Dießen 3/30/121/2018
 - 2.7. Kindertagesstätte St. Gabriel, Nutzungsänderung verschiedener Räume, Herstellung einer Fluchttüre mit Außenrampe gem. Brandschutznachweis, Am Kirchsteig 5, FINr. 1682/11 Gem. St. Georgen 3/30/128/2018
 - 2.8. Errichtung eines Sandplatz-Reitzirkels (Bestandserweiterung), Waffenschmiedweg 4, FINr. 64 Gem. St. Georgen 3/30/130/2018
 - 2.9. Abbruch der Nebengebäude, Neubau eines Doppelhauses, Prinz-Ludwig-Str. 8, FINrn 35 u. 36 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/126/2018
3. Bebauungsplan Dießen II L - Seehof; Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss 3/30/122/2018
4. Bebauungsplan Dießen VII b - nordöstlich der Jaudstraße, für das Grundstück FINr. 353 Tfl. Gem. Dettenhofen; Aufstellungsbeschluss 3/30/136/2018
5. Bekanntgaben und Anfragen
 - 5.1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung

Erster Bürgermeister Herbert Kirsch 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 eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (reduzierte Wandhöhe), Hübschenrieder Str. 9a, FINr. 591/8 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Vorbescheidsantrag vom 12.04.2018 mit um 0,5 m reduzierter Wandhöhe (Mail des Landratsamtes vom 02.08.2018) 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.

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

1.2. Bau eines "Tiny-House", Fischermartlstr., FINr. 1393/2 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauvorbescheidsantrag vom 13.07.2018, eingegangen am 16.07.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die Vorgaben der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung sind zu berücksichtigen.

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 10 Nein 0

1.3. Neubau eines Doppelhauses u. Einfamilienhauses, Malerweg 13, FINr. 499/5 Gem. Rieden

Beschluss:

1. Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Arch. Kurt D. Brand, Herrsching, vom 24.07.2018, eingegangen am 27.07.2018, für die Errichtung eines Doppelhauses wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung:Ja 0 Nein 10

Damit ist der Antrag für das Doppelhaus abgelehnt.

2. Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Arch. Kurt D. Brand, Herrsching, vom 24.07.2018, eingegangen am 27.07.2018, für die Errichtung eines Einfamilienhauses wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die Vorgaben der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung sind zu berücksichtigen und einzuhalten.

Hinweise:

Aufgrund der Topografie des Baugrundstücks könnten sich Probleme beim Niederschlagswasserabfluss ergeben. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die den benachbarten Grundstücken zum Nachteil gereichen.

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. Bauanträge

2.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage - Verkleinerung Licht-

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Bedenken bzgl. des Hochwasserschutzes (z.B. Überfluten bei starken Niederschlagsereignissen) bestehen unverändert weiter. Dem reduzierten Lichtgraben wird daher nur unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass die Verantwortung für etwaige Schäden ausschließlich bei der Bauherrschaft selbst liegt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

2.2. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Tiefgarage (Tektur), Herrenstr. 4b, FINr. 112 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Bautechn. Büros Kastner, Weilheim, vom 12.07.2017, wiedervorgelegt durch das Landratsamt mit Schreiben vom 09.07.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauBG erklärt.

Ausgenommen vom gemeindlichen Einvernehmen wird die Tiefgarage. Aufgrund der Empfehlung des Landesamtes für Denkmalpflege, dass der Gewölbekeller als „Zeitzeugnis“ erhalten werden sollte, kann die Gemeinde einer Zerstörung dieses historischen Bauwerks durch eine Tiefgarage nicht befürworten.

Darüber hinaus wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der Erschließungssituation allenfalls das Verkehrsaufkommen für max. 2 Wohneinheiten vertretbar ist. Das Landratsamt wird um Aufnahme einer entsprechenden Auflage gebeten.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

2.3. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Herrenstr. 4b, FINr. 112 Gem. Dießen - Verlängerung der Baugenehmigung

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung B-207-2014-0 vom 18.08.2018 wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Ausgenommen vom gemeindlichen Einvernehmen wird der beantragte Keller. Aufgrund der Empfehlung des Landesamtes für Denkmalpflege, dass der Gewölbekeller als „Zeitzeugnis“ erhalten werden sollte, kann die Gemeinde einer Zerstörung dieses historischen Bauwerks durch einen Kellerneubau nicht befürworten.

Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der Erschließungssituation allenfalls das Verkehrsaufkommen für max. 2 Wohneinheiten vertretbar ist. Das Landratsamt wird um Aufnahme einer entsprechenden Auflage gebeten.

Die inzwischen geltende gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung ist zu berücksichtigen und einzuhalten. Für die zwei Wohneinheiten sind vier Stellplätze nachzuweisen und anzulegen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

2.4. Neubau von zwei Einfamilienhäusern und zwei Doppelhaushälften mit Garagen, Römerweg 3, FINr. 613/2 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt

Beschluss:

Zu den Bauanträgen (EFH 1, EFH 2, DHH 3 und DHH 4) nach den Plänen des Arch. Fabian Selaskowski, Pähl-Fischen, vom 05.03.2018, wiedervorgelegt durch das Landratsamt mit Schreiben vom 13.07.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10

Damit ist der Antrag abgelehnt.

2.5. Neubau eines Milchvieh-Kompoststalles mit Kompostlagerhalle, Oberbeuern 2a, FINr. 947 Gem. Obermühlhausen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.Ing. (FH) Thomas Leberfinger, Osterhofen, vom 31.07.2018, eingegangen am 31.07.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB, unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden, erklärt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

2.6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Rotter Str. 25c, FINr. 1690/18 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der L7 Architekten, München, vom 17.07.2018, eingegangen am 19.07.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt, soweit das Landratsamt zu dem Ergebnis kommt, dass sich das Vorhaben einfügt.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die sich negativ auf die benachbarten Grundstücke auswirken.

Auf die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften sowie der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung wird hingewiesen.

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 TRENW, TREN OG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung:Ja 7 Nein 3

2.7. Kindertagesstätte St. Gabriel, Nutzungsänderung verschiedener Räume, Herstellung einer Fluchttüre mit Außenrampe gem. Brandschutznachweis, Am Kirchsteig 5, FINr. 1682/11 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. Peter Motes, Dießen, vom 30.07.2018, eingegangen am 02.08.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung:Ja 10 Nein 0

2.8. Errichtung eines Sandplatz-Reitzirkels (Bestandserweiterung), Wafenschmiedweg 4, FINr. 64 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Arch. (FH) Ludwig Fuchs, Lenggries, vom 02.08.2018, eingegangen am 03.08.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden erklärt.

Abstimmung:Ja 10 Nein 0

2.9. Abbruch der Nebengebäude, Neubau eines Doppelhauses, Prinz-Ludwig-Str. 8, FINrn 35 u. 36 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Dipl.-Ing (FH) Robert Lotter, Dießen, vom 12.02.2018, wiedervorgelegt durch das Landratsamt mit Schreiben vom 08.05.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung erklärt, dass das LRA nach eingehender Überprüfung zu dem Ergebnis gelangt, dass sich das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt und einfügt.

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 7 Nein 3

3. Bebauungsplan Dießen II L - Seehof; Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt sämtliche Stellungnahmen und diesbezüglichen Ausführungen zur Kenntnis und beschließt diese entsprechend der Vorlage der Verwaltung. Die Verfahrensunterlagen werden mit den dargelegten Änderungen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahrensunterlagen entsprechend anzupassen und zu ergänzen sowie öffentlich auszulegen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

4. Bebauungsplan Dießen VII b - nordöstlich der Jaudstraße, für das Grundstück FINr. 353 Tfl. Gem. Dettenhofen; Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zustimmend zur Kenntnis und beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 13b BauGB für den nordwestlichen Teilbereich des Grundstücks FINr. 353 Gem. Dettenhofen.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Dießen VII b – nordöstlich der Jaudstraße (FINr. 353 Tfl. Gem. Dettenhofen).

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: 21:10 Uhr

Herbert Kirsch
Erster Bürgermeister

Johanna Schäffert
Schriftführung