



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Montag, 20.07.2026
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	21:20 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesenheitsliste

Erste Bürgermeisterin

Perzul, Sandra

Ausschussmitglieder

Baur, Alexander
Bippus, Volker
Noack, Marcus
Sander, Anni
Schneider, Alisa
Smolka, Kieran
Wernseher, Johannes

Außerdem sind erschienen

Bachmann, Rainer, Dr.
Cammerer, Marian

Schriftführerin

Schäffert, Johanna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Anträge auf Vorbescheid
 - 1.1. Neubau eines Mehrfamilienhauses und zwei Nebengebäude, Prielstr. 11, FINrn. 1571/2, 1571/6, 1571/3 u. 1571/5 Gem. Dießen - informelle Bauvoranfrage 3/30/739/2026
 - 1.2. Neubau von drei Einfamilienhäuser sowie Abriss und Neubau des bestehenden Wohnhauses, Seeweg-Nord 23-29, FINrn. 507/5 u. 509 Gem. Rieden - informelle Bauvoranfrage 3/30/769/2026
 - 1.3. Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses mit neuem Baufenster, Seeweg-Süd 52, FINrn. 661/1, 661/2 Gem. Rieden - informelle Bauvoranfrage 3/30/794/2026
 - 1.4. Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses, Achbergerstr. 8, FINr. 100 Gem. Dettenschwang - informelle Bauvoranfrage 3/30/830/2026
 - 1.5. Errichtung einer Einfriedung, Pitzeshofen 10, FINr. 52/4 Gem. Dettenhofen - informelle Bauvoranfrage 3/30/788/2026
 - 1.6. Neubau von drei Einfamilienhäusern, Am Kirchsteig, FINr. 1 Gem. St. Georgen - informelle Bauvoranfrage 3/30/766/2026
 - 1.7. Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Ringstr. 48, FINrn. 603/8, 604/19 und 604/25 Gem. Rieden - informelle Bauvoranfrage 3/30/770/2026/1
2. Bauanträge
 - 2.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz, Baumschulweg 5, FINr. 1677 Gem. Dießen 3/30/820/2026
 - 2.2. Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen und zwei Stellplätzen, Baumschulweg 5, FINr. 1677 Gem. Dießen 3/30/821/2026
 - 2.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Malerweg 8, FINr. 497/4 Gem. Rieden 3/30/818/2026
 - 2.4. Umbau einer Terrassenüberdachung zu einem Wintergarten und Neubau einer Außentreppe, Am Forellenbach 7, FINr. 510/14 Gem. St. Georgen 3/30/814/2026
3. Anträge auf isolierte Befreiung
 - 3.1. Errichtung einer Einfriedungsmauer mit L-Steinen; Aufschüttung, Krankenhausstr. 16, FINr. 531/5 Gem. Dießen 3/30/829/2026
4. Bebauungsplan Dießen V y - Römerweg/Ringstraße; Änderung des Bebauungsplans für die Grundstücke FINrn. 602/22, 602/24 Gem. Rieden 3/30/824/2026
5. Bekanntgaben und Anfragen
 - 5.1. Bekanntgabe der Beschlüsse 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. Neubau eines Mehrfamilienhauses und zwei Nebengebäude, Prielstr. 11, FINrn. 1571/2, 1571/6, 1571/3 u. 1571/5 Gem. Dießen - informelle Bauvoranfrage

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und vertritt die Auffassung, dass die vorliegende informelle Voranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses und zwei Nebengebäuden, Prielstr. 11, FINrn. 1571/2, 1571/6, 1571/3 und 1571/5 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 21.01.2026, derzeit nicht den gemeindlichen Vorstellungen von einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich entspricht, insbesondere aufgrund fehlender Stellplätze und der Parkplatzsituation in den angrenzenden Straßen sowie des zu beseitigenden Baumbestandes.

Die Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a Abs. 1 BauGB wird daher nicht in Aussicht gestellt. Der Bau- und Umweltausschuss hält jedoch weitere Abstimmungsgespräche mit dem Antragsteller zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für sinnvoll.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

1.2. Neubau von drei Einfamilienhäuser sowie Abriss und Neubau des bestehenden Wohnhauses, Seeweg-Nord 23-29, FINrn. 507/5 u. 509 Gem. Rieden - informelle Bauvoranfrage

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und vertritt die Auffassung, dass die vorliegende informelle Voranfrage für den Neubau von drei Einfamilienhäuser sowie Abriss und Neubau des bestehenden Wohnhauses, Seeweg-Nord 23-29, FINrn. 507/5, 509 Gem. Rieden, nach den Plänen vom 13.03.2026 nicht den gemeindlichen Vorstellungen von einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich entspricht.

Die Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a Abs. 1 BauGB wird daher nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

1.3. Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses mit neuem Baufenster, Seeweg-Süd 52, FINrn. 661/1, 661/2 Gem. Rieden - informelle Bauvoranfrage

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und vertritt die Auffassung, dass die vorliegende informelle Bauvoranfrage für die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses, Seeweg-Süd 52, FINrn. 661/1, 661/2 Gem. Rieden, nach den Plänen vom 27.04.2026, nicht den gemeindlichen Vorstellungen von einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich entspricht.

Die Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a Abs. 1 BauGB wird daher nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

1.4. Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses, Achbergerstr. 8, FINr. 100 Gem. Dettenschwang - informelle Bauvoranfrage**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt, die Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a Abs. 1 BauGB zu der informellen Bauvoranfrage für die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses, Achbergerstr. 8, FINr. 100 Gem. Dettenschwang, zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Aussicht zu stellen.

Um die möglichen Auswirkungen dieses Bauvorhabens auf die weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich westlich der Achbergerstraße abschätzen zu können, ist eine städtebauliche Untersuchung erforderlich, insbesondere auch im Hinblick der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen. Nach dem Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderates am 27.07.2026 soll das weitere Vorgehen besprochen werden, auch im Hinblick auf eine mögliche Einheimischenbindung (städtebaulicher Vertrag).

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

1.5. Errichtung einer Einfriedung, Pitzeshofen 10, FINr. 52/4 Gem. Dettenhofen - informelle Bauvoranfrage**Beschluss:**

Zu der informellen Bauvoranfrage bzgl. Errichtung einer Einfriedung, Pitzeshofen 10, FINr. 52/4 Gem. Dettenhofen, nach den Plänen/Unterlagen vom 15.06.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen einschl. evtl. erforderlicher Abweichungen von der Einfriedungs- sowie der Garagen- und Stellplatzsatzung in Aussicht gestellt.

Abstimmung: Ja 0 Nein 8

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Es wird die Auffassung vertreten, dass die Einfriedung an die gemeindliche Einfriedungssatzung anzupassen ist.

1.6. Neubau von drei Einfamilienhäusern, Am Kirchsteig, FINr. 1 Gem. St. Georgen - informelle Bauvoranfrage**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und vertritt die Auffassung, dass die vorliegende informelle Bauvoranfrage bzgl. der Errichtung von drei Einfa-

milienhäusern, Am Kirchsteig, FlNr. 1 Gem. St. Georgen, nach den Plänen vom 31.03.2025, nicht den gemeindlichen Vorstellungen von einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich entspricht.

Die Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a Abs. 1 BauGB wird daher nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

1.7. Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Ringstr. 48, FlNrn. 603/8, 604/19 und 604/25 Gem. Rieden - informelle Bauvoranfrage

Beschluss:

Zu der informellen Voranfrage für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Ringstr. 48, FlNrn. 603/8, 604/19 und 604/25, nach den Plänen vom 26.06.2026, eingegangen am 26.06.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Aussicht gestellt.

Im Rahmen des nachfolgenden Bauantrags ist eine Baumbestandsplan bzw. ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Bäume/Sträucher sind weitgehend zu erhalten.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

2. Bauanträge

2.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz, Baumschulweg 5, FlNr. 1677 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses, mit Garage und Stellplatz, Baumschulweg 5, FlNr. 1677 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 21.05.2026, eingegangen am 16.06.2026, 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 6 Nein 2

2.2. Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen und zwei Stellplätzen, Baumschulweg 5, FINr. 1677 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen, Baumschulweg 5, FINr. 1677 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 21.05.2026, eingegangen am 16.06.2026, 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 NWFreiIV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: Ja 6 Nein 2

2.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Malerweg 8, FINr. 497/4 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Malerweg 8, FINr. 497/4 Gem. Rieden, nach den Plänen vom 03.06.2026, eingegangen am 16.06.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Befreiungen bzgl. Kniestock, Traufhöhe und Flachdach erklärt. Das Flachdach ist zu begründen.

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

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

**2.4. Umbau einer Terrassenüberdachung zu einem Wintergarten und
Neubau einer Außentreppe, Am Forellenbach 7, FINr. 510/14 Gem.
St. Georgen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für den Umbau der Terrassenüberdachung zu einem Wintergarten und Neubau einer Außentreppe, Am Forellenbach 7, FINr. 510/14 Gem. St. Georgen, nach den Plänen vom 25.05.2026, eingegangen am 15.06.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt. Bzgl. des Stellplatznachweises wird das Landratsamt um Überprüfung gebeten.

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

3. Anträge auf isolierte Befreiung

**3.1. Errichtung einer Einfriedungsmauer mit L-Steinen; Aufschüttung,
Krankenhausstr. 16, FINr. 531/5 Gem. Dießen**

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung und Abweichung für die Errichtung einer Einfriedungsmauer mit L-Steinen und der Aufschüttung, Krankenhausstr. 16, FINr. 531/5 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 16.06.2026, eingegangen am 19.06.2026, wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

**4. Bebauungsplan Dießen V y - Römerweg/Ringstraße; Änderung des
Bebauungsplans für die Grundstücke FINrn. 602/22, 602/24 Gem.
Rieden**

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und befürwortet eine Änderung des Bebauungsplans Dießen V x – Römerweg/Ringstraße für die Grundstücke FINrn. 602/22 und 602/24 Gem. Rieden.

Abstimmung: Ja 7 Nein 1

Für die Bebauungsplanänderung soll die Entwurfsvariante 2 (verrohrter Bachlauf) zugrunde gelegt werden.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

5. Bekanntgaben und Anfragen

5.1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung

Zur Kenntnis genommen

Ende der Sitzung: 21:20 Uhr

Sandra Perzul
Erste Bürgermeisterin

Johanna Schäffert
Schriftführung