



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Montag, 21.09.2026
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	21:10 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesenheitsliste

Erste Bürgermeisterin

Perzul, Sandra

Ausschussmitglieder

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

Außerdem sind erschienen

Brink, Anna

Schriftführerin

Ludwig, Annabella Sachbearbeiterin Bauamt

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Sander, Anni

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Garagen- und Stellplatzsatzung; 1. Änderung Satzungsbeschluss 3/30/822/2026
2. Anträge auf Vorbescheid
- 2.1. Errichtung eines Wohnhauses mit 4 WE mit Garage und Carport, Reitenweg 3, 3a, FINr. 865/9 Gem. Rieden - informelle Bauvoranfrage 3/30/843/2026
- 2.2. Neubau von 6 Reihenhäusern, Bahnhofstr. 27, FINr. 1525/6 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/847/2026
3. Bauanträge
- 3.1. Neubau einer Überdachung von Bestands-Stellplätzen für PV Anlage und Rückbau Holzpergola, Am Augustinerberg 1, FINr. 484/3 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/845/2026
- 3.2. Nutzungsänderung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses in ein Ärztehaus, Anbau von Praxisräumen, Oberer Albaner Weg 1, FINr. 1525/3 Gem. Dießen 3/30/850/2026
- 3.3. Wohnhausumbau zur Errichtung von 3 Wohneinheiten einschl. Anbau einer Wohnung und Außentreppe, Baderfeld 7, FINr. 210/2 Gem. St. Georgen 3/30/852/2026
- 3.4. Errichtung eines Carports, Landsberger Str. 43, FINrn. 1891/3, 1891/5 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/848/2026
- 3.5. Aufstockung und energetische Sanierung des bestehenden Wohnhauses, Ringstr. 31, FINr. 607/1 Gem. Rieden 3/30/853/2026
- 3.6. Schaffung einer Wohneinheit im Dachgeschoss als Ferienwohnung, Auenstr. 2a, FINr. 489/13 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/854/2026
- 3.7. Aufteilung bestehendes Wohnhaus, EG: Ferienwohnung, DG: dauerhafte Vermietung, Oberer Albaner Weg 18, FINr. 1545/11 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/855/2026
- 3.8. Nutzungsänderung der bestehenden Büroräume zu einem Fitnesscenter im EG, Mühlstr. 4, FINr. 7 Gem. Dießen 3/30/849/2026

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. Garagen- und Stellplatzsatzung; 1. Änderung Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und stimmt den vorgeschlagenen Änderungen der Garagen- und Stellplatzsatzung zu. Die Verwaltung wird beauftragt die Satzungsänderungen entsprechend den vorstehenden Ausführungen in Kraft zu setzen.

Anträge auf Befreiung von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sollen künftig auf dem Verwaltungsweg, ohne Beschlussfassung des Bau- und Umweltausschusses, bearbeitet werden.

Abstimmung: Ja 7 Nein 0

2. Anträge auf Vorbescheid

2.1. Errichtung eines Wohnhauses mit 4 WE mit Garage und Carport, Reithenweg 3, 3a, FlNr. 865/9 Gem. Rieden - informelle Bauvoranfrage

Beschluss:

Zu der informellen Voranfrage für den Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten mit Garage und Carport, Reithenweg 3, 3a, nach den Plänen vom 03.08.2026, eingegangen am 07.08.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Aussicht gestellt.

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 7

Damit ist der Antrag abgelehnt.

2.2. Neubau von 6 Reihenhäusern, Bahnhofstr. 27, FINr. 1525/6 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer Reihenhausanlage mit 6 Wohneinheiten und 12 offenen Stellplätzen, Bahnhofstraße 27, FINr. 1525/6 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 25.07.2025, ursprünglich eingegangen am 06.08.2025, wiedervorgelegt durch das LRA am 17.08.2026, 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 2 Nein 5

Damit ist der Antrag abgelehnt.

3. Bauanträge

3.1. Neubau einer Überdachung von Bestands-Stellplätzen für PV Anlage und Rückbau Holzpergola, Am Augustinerberg 1, FINr. 484/3 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Neubau einer Überdachung von Bestands-Stellplätzen und Rückbau der Holzpergola, Am Augustinerberg 1, FINr. 484/3 Gem. Dießen, nach den Plänen vom August 2025, eingegangen am 03.09.2025, wiedervorgelegt durch das LRA am 13.08.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung vom Bebauungsplan (Massivbauweise), Abweichung der Abstandsflächen und Abweichung der Garagen- und Stellplatzsatzung (Dachbegrünung) erklärt.

Abstimmung: Ja 7 Nein 0

3.2. Nutzungsänderung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses in ein Ärztehaus, Anbau von Praxisräumen, Oberer Albaner Weg 1,

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Nutzungsänderung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses in ein Ärztehaus sowie Anbau von Praxisräumen, Oberer Albaner Weg 1, FINr. 1525/3 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 04.09.2026, eingegangen am 07.09.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der Abweichung von Abstandsvorschriften (Überschreitung im Bereich des Praxisanbaus) 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 0

Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul hat an der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung nicht teilgenommen.

3.3. Wohnhausumbau zur Errichtung von 3 Wohneinheiten einschl. Anbau einer Wohnung und Außentreppe, Baderfeld 7, FINr. 210/2 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für den Umbau des bestehenden Wohnhauses zur Errichtung von 3 Wohneinheiten einschl. Anbau einer Wohnung und einer Außentreppe, Baderfeld 7, FINr. 210/2 Gem. St. Georgen, nach den Plänen vom 26.08.2026, eingegangen am 31.08.2026, 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 vorzuse-

hen. 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 7

Damit ist der Antrag abgelehnt.

3.4. Errichtung eines Carports, Landsberger Str. 43, FINrn. 1891/3, 1891/5 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für den Neubau eines Doppelcarports, Landsberger Str. 43, FINrn. 1891/3, 1891/5 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 05.08.2026, eingegangen am 18.08.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Befreiung für die Dachbegrünung 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 7 Nein 0

3.5. Aufstockung und energetische Sanierung des bestehenden Wohnhauses, Ringstr. 31, FINr. 607/1 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Aufstockung und energetische Sanierung des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Nebengebäudes, Ringstr. 31, FINr. 607/1 Gem. Rieden, nach den Plänen vom 23.08.2026, eingegangen am 01.09.2026, 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 7 Nein 0

3.6.	Schaffung einer Wohneinheit im Dachgeschoss als Ferienwohnung, Auenstr. 2a, FINr. 489/13 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt
-------------	---

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit im DG als Ferienwohnung, Auenstr. 2a, FINr. 489/13 Gem. Rieden, nach den Plänen vom Mai 2026 und den nachgereichten Plänen vom 02.08.2026, wiedervorgelegt durch das Landratsamt am 31.08.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß gemeindlicher Garagen- und Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 7

Damit ist der Antrag abgelehnt.

3.7.	Aufteilung bestehendes Wohnhaus, EG: Ferienwohnung, DG: dauerhafte Vermietung, Oberer Albaner Weg 18, FINr. 1545/11 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt
-------------	--

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Aufteilung des Einfamilienhauses in zwei Wohneinheiten (EG Ferienwohnung, DG dauerhafte Vermietung), Oberer Albaner Weg 18, FINr. 1545/11 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 08.07.2026 und den nachgereichten Plänen vom 04.08.2026, wiedervorgelegt durch das Landratsamt am 31.08.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 0 Nein 7

Damit ist der Antrag abgelehnt.

3.8.	Nutzungsänderung der bestehenden Büroräume zu einem Fitnesscenter im EG, Mühlstr. 4, FINr. 7 Gem. Dießen
-------------	---

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Nutzungsänderung der best. Büroräume zu einem Fitnesscenter im EG, Mühlstr. 4, FINr. 7 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 14.08.2026, eingegangen am 25.08.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 3 Nein 4

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Ende der Sitzung: 21:10 Uhr

Sandra Perzul
Erste Bürgermeisterin

Annabella Ludwig
Schriftführung