Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Montag, 19.10.2026
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	20:37 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesenheitsliste

Erste Bürgermeisterin

Perzul, Sandra

Ausschussmitglieder

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

Außerdem sind erschienen

Bachmann, Rainer, Dr.

Schriftführerin

Schäffert, Johanna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Smolka, Kieran

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1.	Anträge auf Vorbescheid	
1.1.	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten sowie 5 Garagen und Stellplätzen, Pitzeshofen 4, FlNr. 51/7 Gem. Dettenhofen	3/30/864/2026
1.2.	Errichtung einer Einfriedung, Pitzeshofen 10, FlNr. 52/4 Gem. Dettenhofen - informelle Bauvoranfrage	3/30/861/2026
2.	Bauanträge	
2.1.	Neubau eines Einfamilienhauses mit Geräteraum und zwei PKW-Stellplätzen - Tektur, Adalbert-Stifter-Str. 2a, FlNr. 1602/8 Gem. Dießen	3/30/856/2026
2.2.	Schaffung einer Wohneinheit im Dachgeschoss als Ferienwohnung, Auenstr. 2a, FlNr. 489/13 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt	3/30/871/2026
2.3.	Aufteilung bestehendes Wohnhaus, EG: Ferienwohnung, DG: dauerhafte Vermietung, Oberer Albaner Weg 18, FlNr. 1545/11 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt	3/30/870/2026
2.4.	Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Heu-Rundballenlagers, Romenthal 2, 3, FlNr. 989 Gem. Rieden	3/30/859/2026
3.	Bebauungsplan Dießen I q - Eduard-Gabelsberger-Straße, Bereich 2 - Autoabstellfläche; Änderung des Plangebiets sowie weiteres Vorgehen	3/30/873/2026
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. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten sowie 5 Garagen und Stellplätzen, Pitzeshofen 4, FlNr. 51/7 Gem. Dettenhofen

Beschluss:
Zu dem Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen, Pitzeshofen 4, FlNr. 51/7 Gem. Dettenhofen, nach den Plänen vom 15.09.2026 sowie der Skizze vom 16.10.2026, eingegangen am 23.09.2026 bzw. 16.10.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das Flachdach ist zu begrünen.

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 0 Nein 6
(ohne Ausschussmitglied Baur Alexander)

Damit ist der Antrag abgelehnt.

1.2. Errichtung einer Einfriedung, Pitzeshofen 10, FlNr. 52/4 Gem. Dettenhofen - informelle Bauvoranfrage

Beschluss:
Zu der informellen Bauvoranfrage bzgl. Errichtung einer Einfriedung, Pitzeshofen 10, FlNr. 52/4 Gem. Dettenhofen, nach den Plänen/Unterlagen vom 28.09.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen einschl. evtl. erforderlicher Abweichungen von der Einfriedungssatzung in

Aussicht gestellt für eine Reduzierung der bestehenden Einfriedung auf eine max. Höhe von 1,80 m unter der Voraussetzung einer dauerhaften Begrünung. Das Belassen des vorhandenen Tores (höher als 1,80 m) wird dabei als untergeordneter Bestandteil akzeptiert. Die Zaunpfosten sind jedoch auf 1,80 m zu kürzen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll der Zaun auf der nördlichen Grundstücksgrenze zudem um mind. 50 cm von der Straßengrenze abgerückt werden.

Abstimmung: Ja 7 Nein 0

2. Bauanträge

2.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Geräteraum und zwei PKW-Stellplätzen - Tektur, Adalbert-Stifter-Str. 2a, FlNr. 1602/8 Gem. Dießen

Beschluss:
Zu dem Tekturantrag bzgl. Neubau eines Einfamilienhauses mit Geräteraum und Carport, Adalbert-Stifter-Str. 2a, FlNr. 1602/8 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 01.08.2026, eingegangen am 01.09.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Befreiungen für den Carport sowie das Pultdach beim Windfang erteilt.

Die geplante Abgrabung (Lichtgraben) auf der Ostseite wird abgelehnt. Gemäß dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Dießen I a – Dießen-Nord, Bereich B 2, sind Aufschüttungen/Abgrabungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m im Mittel im Zuge von Geländemodellierungen im Bereich des Gebäudes zulässig.

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 7 Nein 0

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

Beschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss hält an seiner bisherigen, ablehnenden Beschlussfassung

(zuletzt am 21.09.2026) fest. Für das Versagen des gemeindlichen Einvernehmens werden folgende Gründe vorgetragen:

Der Markt Dießen liegt seit Inkrafttreten der sog. Gebietsbestimmungsverordnung Bau (16.09.2022) in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Die Verordnung ist derzeit zeitlich befristet bis 31.12.2026. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Verordnung verlängert wird. Die Gemeinde rechnet dem Bedarf an Dauerwohnraum einen höheren Stellenwert zu als dem Bedarf an Ferienwohnungen.

Der Bau- und Umweltausschuss vertritt die Auffassung, dass der Entzug von Wohnraum für touristische Zwecke dem öffentlichen Interesse zuwiderläuft, das Angebot an bezahlbarem Dauerwohnraum für die Bevölkerung zu erhalten und einer Wohnungsnot entgegenzuwirken. Wenn im gleichen Zug mit der Errichtung einer Ferienwohnung bzw. Nutzungsänderung zugunsten einer Ferienwohnung ein gleichwertiger Ersatz für den Dauerwohnraum geschaffen würde, würde auch dem Wohnraumbedarf Rechnung getragen werden. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht so.

Zudem kann der häufige Mieterwechsel bei Ferienwohnungen, z. B. An- und Abreiseströme, Rollkofferlärm und ein „hotelähnlicher“ Charakter die Gebietsruhe eines Wohngebiets stören und der typischen Nachbarschaftsstruktur widersprechen.

Es wird die Gefahr gesehen, dass die gemeindlichen Wohngebiete nach und nach zunehmend mit Ferienwohnungen durchsetzt werden und dadurch der Gebietscharakter kippen könnte.

Abstimmung: Ja 7 Nein 0

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss hält an seiner bisherigen, ablehnenden Beschlussfassung (zuletzt am 21.09.2026) fest. Für das Versagen des gemeindlichen Einvernehmens werden folgende Gründe vorgetragen:

Der Markt Dießen liegt seit Inkrafttreten der sog. Gebietsbestimmungsverordnung Bau (16.09.2022) in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Die Verordnung ist derzeit zeitlich befristet bis 31.12.2026. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Verordnung verlängert wird. Die Gemeinde rechnet dem Bedarf an Dauerwohnraum einen höheren Stellenwert zu als dem Bedarf an Ferienwohnungen.

Der Bau- und Umweltausschuss vertritt die Auffassung, dass der Entzug von Wohnraum für touristische Zwecke dem öffentlichen Interesse zuwiderläuft, das Angebot an bezahlbarem Dauerwohnraum für die Bevölkerung zu erhalten und einer Wohnungsnot entgegenzuwirken. Wenn im gleichen Zug mit der Errichtung einer Ferienwohnung bzw. Nutzungsänderung zugunsten einer Ferienwohnung ein gleichwertiger Ersatz für den Dauerwohnraum geschaffen würde, würde auch dem Wohnraumbedarf Rechnung getragen werden. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht so.

Zudem kann der häufige Mieterwechsel bei Ferienwohnungen, z. B. An- und Abreiseströme, Rollkofferlärm und ein „hotelähnlicher“ Charakter die Gebietsruhe eines Wohngebiets stören und der typischen Nachbarschaftsstruktur widersprechen.

Es wird die Gefahr gesehen, dass die gemeindlichen Wohngebiete nach und nach zunehmend mit Ferienwohnungen durchsetzt werden und dadurch der Gebietscharakter kippen könnte.

Abstimmung: Ja 7 Nein 0

2.4. Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Heu-Rundballenlagers, Romenthal 2, 3, FlNr. 989 Gem. Rieden

Beschluss:
Zu dem Bauantrag auf Erweiterung des bestehenden Heu-Rundballenlagers, Romenthal 2,3 FlNr. 989 Gem. Rieden, nach den Plänen vom 11.09.2026, eingegangen am 15.09.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung der positiven Beurteilung der Fachbehörden 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 7 Nein 0

3. Bebauungsplan Dießen I q - Eduard-Gabelsberger-Straße, Bereich 2 - Autoabstellfläche; Änderung des Plangebiets sowie weiteres Vorgehen

Beschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und befürwortet eine Reduzierung des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Dießen I q – Eduard-Gabelsberger-Straße, Bereich 2 „Autoabstellfläche“ auf die Grundstücke FlNrn. 434/3 und 434/5 Gem. Dießen und eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplanentwurfs, soweit die Abstimmung mit dem Landratsamt zu keinem anderen Ergebnis führt.

Abstimmung: Ja 7 Nein 0

4. Bekanntgaben und Anfragen

4.1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung

Zur Kenntnis genommen

Ende der Sitzung: 20:37 Uhr

Sandra Perzul Erste Bürgermeisterin	Johanna Schäffert Schriftführung