



# Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

## Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

---

Sitzungsdatum: Montag, 16.01.2023  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 20:53 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

### Anwesenheitsliste

#### Erste Bürgermeisterin

Perzul, Sandra

#### Ausschussmitglieder

Baur, Hannelore  
Hofmann, Michael  
Höring, Thomas  
Sanktjohanser, Franz  
Vetterl, Johann  
Wernseher, Johannes

#### Stellvertreter

Kramer, Holger für Ausschussmitglied Gabriele Übler

#### Außerdem sind erschienen

Bagusat, Antoinette  
Knoller, Maximilian  
Kratzer, Roland zu TOP N 2.1, ab 20.30 Uhr

#### Schriftführerin

Schäffert, Johanna

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### Ausschussmitglieder

Übler, Gabriele

## Tagesordnung

### Öffentliche Sitzung

1. Bauanträge
  - 1.1. Neubau von zwei Doppelhäusern (DHH 1 u. 2) mit Garagen u. Carports, Von-Eichendorff-Str. 21b/c, FINr. 1598/41 Gem. Dießen 3/30/198/2022
  - 1.2. Neubau von zwei Doppelhäusern (DHH 3 u. 4) mit Garagen u. Carports, Von-Eichendorff-Str. 21/21a, FINr. 1598/41 Gem. Dießen 3/30/199/2022
  - 1.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung u. Carport (Variante 1: Grenzbebauung Nordseite), Fischermartlstr. 1, FINr. 413/2 Gem. Dießen 3/30/206/2023
  - 1.4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung u. Carport (Variante 2: Flachdach Nordseite), Fischermartlstr. 1, FINr. 413/2 Gem. Dießen 3/30/207/2023
  - 1.5. Aufteilung Wohnhaus in zwei Wohnungen sowie Anbau einer Außentreppe und Widerkehr, Achbergerstr. 36, FINr. 322/13 Gem. Dettenschwang 3/30/202/2022
  - 1.6. Nutzungsänderung Lagerraum DG in Sozialraum, Sozialraum EG in Büroraum, Einbau Treppe (Bauhofgebäude IV), Gruberberg 3, FINr. 606/1 Gem. Dettenhofen 3/30/203/2022
  - 1.7. Nutzungsänderung Personalwohnheim EG zu Therapieräumen, Klosterhof 24, FINrn. 1659, 1662 Gem. St. Georgen 3/30/204/2022
  - 1.8. Neubau Wohnhaus und Abbruch Anbau Altbau, St.-Georg-Str. 46a, FINrn. 152/2, 152/3 Gem. St. Georgen 3/30/201/2022
  - 1.9. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Birkenau 13, FINr. 472/1 Gem. Dettenschwang 3/30/200/2022
2. Erlass einer Satzung über das besondere Vorkaufsrecht des Marktes Dießen gem. § 25 BauGB für den Schackypark, FINrn. 548/7, 549, 581 Tfl. (Nonnengraben) Gem. Dießen; Satzungsbeschluss 3/30/042/2022
3. Erlass einer Satzung über das besondere Vorkaufsrecht des Marktes Dießen gem. § 25 BauGB für das Grundstück FINr. 45 Gem. Dettenhofen (an der St.-Martin-Straße); Satzungsbeschluss 3/30/208/2023
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. Bauanträge**

#### **1.1. Neubau von zwei Doppelhäusern (DHH 1 u. 2) mit Garagen u. Carports, Von-Eichendorff-Str. 21b/c, FINr. 1598/41 Gem. Dießen**

##### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Doppelhauses (DHH 1 und 2), Von-Eichendorff-Str. 21b/c, FINr. 1598/41 Gem. Dießen, nach den Plänen des Arch. Dipl.-Ing. (FH) Fabian Selaskowski, Pähl, vom 22.12.2022, eingegangen am 22.12.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Befreiungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan erteilt (soweit die künftigen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans für den Bereich B2 eingehalten werden).

Der an der südlichen Grundstücksgrenze (im Von-Baab-Weg) stehende gemeindliche Baum (Weißdorn) ist entsprechend DIN 18920 vor Beschädigungen/Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.

##### **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**

#### **1.2. Neubau von zwei Doppelhäusern (DHH 3 u. 4) mit Garagen u. Carports, Von-Eichendorff-Str. 21/21a, FINr. 1598/41 Gem. Dießen**

##### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Doppelhauses (DHH 3 und 4), Von-Eichendorff-Str. 21/21a, FINr. 1598/41 Gem. Dießen, nach den Plänen des Arch. Dipl.-Ing. (FH) Fabian Selaskowski, Pähl, vom 22.12.2022, eingegangen am 22.12.2022, wird das gemeindliche

Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Befreiungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan erteilt (soweit die künftigen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans für den Bereich B2 eingehalten werden).

Der an der südlichen Grundstücksgrenze (im Von-Baab-Weg) stehende gemeindliche Baum (Weißdorn) ist entsprechend DIN 18920 vor Beschädigungen/Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.

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

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung u. Carport  
1.3. (Variante 1: Grenzbebauung Nordseite), Fischermartlstr. 1, FINr.  
413/2 Gem. Dießen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport (Variante 1: Grenzbebauung Nordseite), Fischermartlstr. 1, FINr. 413/2 Gem. Dießen, nach den Plänen des Ingenieurbüros Frank, Großkitzighofen, vom 20.12.2022, eingegangen am 23.12.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt einschl. evtl. erforderlicher Abweichungen von den Abstandsflächen.

Aufgrund der historisch gewachsenen Bebauung und Struktur im Bereich der Fischermartlstraße wird eine Ausnahme bzgl. des Stellplatznachweises dahingehend befürwortet, dass zwei Stellplätze (Carport und offener Stellplatz) hintereinander angelegt werden können. Der 3. Stellplatz wurde bereits abgelöst.

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 8**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

**1.4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung u. Carport  
(Variante 2: Flachdach Nordseite), Fischermartlstr. 1, FINr. 413/2  
Gem. Dießen**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport (Variante 2: Flachdach Nordseite), Fischermartlstr. 1, FINr. 413/2 Gem. Dießen, nach den Plänen des Ingenieurbüros Frank, Großkitzighofen, vom 14.12.2022, eingegangen am 23.12.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt einschl. evtl. erforderlicher Abweichungen von den Abstandsflächen.

Aufgrund der historisch gewachsenen Bebauung und Struktur im Bereich der Fischermartlstraße wird eine Ausnahme bzgl. des Stellplatznachweises dahingehend befürwortet, dass die beiden Stellplätze (Carport und offener Stellplatz) hintereinander angelegt werden können. Der 3. Stellplatz wurde bereits abgelöst.

**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 3 Nein 5**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

**1.5. Aufteilung Wohnhaus in zwei Wohnungen sowie Anbau einer Außen-  
terrasse und Widerkehr, Achbergerstr. 36, FINr. 322/13 Gem.  
Dettenschwang**

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag für die Aufteilung des Wohnhauses in zwei Wohnungen sowie Anbau einer Außentreppe und Widerkehr, Achbergerstraße 36, FINr. 322/13 Gem. Dettenschwang, nach den Plänen der Arch.in Monika Gaertner, Dießen, vom 09.12.2022, eingegangen am 13.12.2022, 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 8 Nein 0**

**1.6. Nutzungsänderung Lagerraum DG in Sozialraum, Sozialraum EG in Büroraum, Einbau Treppe (Bauhofgebäude IV), Gruberberg 3, FINr. 606/1 Gem. Dettenhofen**

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für die Nutzungsänderung Lagerraum DG in Sozialraum, Sozialraum EG in Büroraum, Einbau Treppe (Bauhofgebäude IV), Gruberberg 3, FINr. 606/1 Gem. Dettenhofen, nach den Plänen des Dipl.-Ing. Arch. Helmut Jaschek, Dießen, vom 12.12.2022, eingegangen am 19.12.2022, 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 8 Nein 0**

## **1.7. Nutzungsänderung Personalwohnheim EG zu Therapieräumen, Klosterhof 24, FINrn. 1659, 1662 Gem. St. Georgen**

### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Nutzungsänderung des Personalwohnheims im EG zu Therapieräumen, Klosterhof 24, FINrn. 1659,1662 Gem. St. Georgen, nach den Plänen der Worbs und Neuner Architekten, München, vom 28.11.2022, eingegangen am 06.12.2022, 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 8 Nein 0**

## **1.8. Neubau Wohnhaus und Abbruch Anbau Altbau, St.-Georg-Str. 46a, FINrn. 152/2, 152/3 Gem. St. Georgen**

### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses und Abbruch eines Anbaus, St.-Georg-Str. 46a, FINr. 152/2, 152/3 Gem. St. Georgen, nach den Plänen des Büros für Architektur und Stadtplanung Schuster Kretschmann Part GmbH, Dießen, vom 19.12.2022, eingegangen am 22.12.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen (Baugrenzenüberschreitung sowie GRZ-Überschreitung durch die Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) erteilt.

Die beiden Grundstücke FINrn. 152/2 und 152/3 Gem. St. Georgen sind miteinander zu verschmelzen, da die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße 700 qm beträgt (beide Grundstücke zusammen haben 795 qm).

### **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**

#### **1.9. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Birkenau 13, FINr. 472/1 Gem. Dettenschwang**

##### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Birkenau 13, FINr. 472/1 Gem. Dettenschwang, nach den Plänen des Dipl.-Ing. Rainer Wetzels, München, vom 14.12.2022, eingegangen am 19.12.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erteilt mit der Maßgabe, dass das Wohnhaus wie beim Vorbescheid mind. 3,08 m Abstand zur Straßengrenze einhält.

##### **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. Erlass einer Satzung über das besondere Vorkaufsrecht des Marktes Dießen gem. § 25 BauGB für den Schackypark, FINrn. 548/7, 549, 581 Tfl. (Nonnengraben) Gem. Dießen; Satzungsbeschluss**

##### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt den Erlass einer Vorkaufssatzung mit folgendem Inhalt:

### **Satzung**

#### **über das besondere Vorkaufsrecht des Marktes Dießen für den Schacky-Park**

Der Markt Dießen erlässt gemäß § 25 Abs. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 16.01.2023 folgende



## **Vorkaufssatzung**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 548/7, 549 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 581 (Nonnengraben) Gemarkung Dießen. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Kartenausschnitt, der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend und Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt:

### **§ 2 Vorkaufsrecht**

Dem Markt Dießen steht zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und der städtebaulichen Entwicklung für die vom Markt in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des § 25 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ein Vorkaufsrecht zu.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dießen, den ...

.....  
Sandra Perzul  
Erster Bürgermeisterin

## **Begründung**

Gemäß § 25 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Mit einer Vorkaufssatzung wird für den Markt lediglich ein Vorkaufsrechtatbestand begründet. Ob im konkreten einzelnen Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils konkret geprüft werden. Hier gelten hohe Anforderungen im Hinblick auf die notwendige Ermessensausübung und die Darlegung des Wohls der Allgemeinheit.

§ 25 BauGB setzt voraus, dass der Markt in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

### **1. Entstehung und Bedeutung des Schacky-Parks**

Beim Schacky-Park handelt es sich um einen denkmalgeschützten Landschaftspark. Angelegt wurde der Park ab 1904 durch die Barone Ludwig und Julia von Schacky auf Schönfeld. Sie haben die ehemals baumlosen Wiesen im Süden des Marktes Dießen käuflich erworben und dort einen englischen Garten angelegt. Die Parkanlage nach englischem Vorbild enthält befestigte Wege, Laubengänge und Baumgruppen. Daneben befindet sich in der Anlage ein Monopteros, ein Teehaus, ein Apfelspalier und mehrere Brunnen und Statuen.

Nach dem Tod des Freiherr von Schacky im Jahr 1913 wurde das Gelände verkauft und gelangte schließlich im Jahr 1933 in das Eigentum der heutigen Besitzerin. Ab diesem Zeitpunkt wurde der Park als Kuhweide genutzt. Teilflächen sind vom Dießener Reitverein ge-

pachtet. Im Jahr 2004 hat der Markt Dießen den östlichen Teil des Parks gepachtet und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Im Jahr 2005 wurde der Förderkreis Schacky-Park Dießen a. Ammersee e. V. gegründet, der sich seitdem um die Sanierung, Erhaltung und Pflege der unter Denkmalschutz stehenden Parkanlage kümmert.

Im Geltungsbereich liegt auch ein Teil des Nonnengrabens, FINr. 281 Gem. Dießen, ein Gewässer 3. Ordnung. Eigentümer dieses Grundstücks sind die Eigentümer der Uferflurstücke.

## **2. Städtebauliche Ziele des Marktes Dießen**

Es stellt ein wichtiges städtebauliches Ziel des Marktes dar, den Schacky-Park langfristig in seiner Gesamtheit – auch unter Einschluss des derzeit vom Reitverein genutzten Grundstücksteils – als öffentliche Grünfläche zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Dabei spielt insbesondere eine kontrollierte dauernde öffentliche Zugänglichkeit zum Park eine zentrale Rolle.

Der Pachtvertrag des Marktes Dießen läuft Ende Juni 2035 aus. Die Fortsetzung einer öffentlichen Nutzung ist nicht gesichert.

Im Flächennutzungsplan ist der Schacky-Park als Grünfläche mit Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt, als Waldfläche und zum Teil als Sondergebiet für den Reit- und Fahrverein dargestellt.

## **3. Städtebauliche Maßnahmen**

Zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels des Marktes, den Park zu erhalten, zu pflegen und dauerhaft der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, strebt der Markt einen Erwerb der Fläche an. In städtebaulicher Hinsicht soll die Flächennutzungsplandarstellung im gesamten Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche „Landschaftspark“ dargestellt werden. Konkretisiert werden soll diese Zielsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung durch einen Bebauungsplan, der die Gesamtfläche als öffentliche Grünfläche mit vorbenannter Zweckbestimmung festsetzt.

Bis zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung soll über eine Vorkaufssatzung der Flächenerwerb und damit die Umsetzung des städtebaulichen Ziels gesichert werden. Mit dem Erlass des Bebauungsplans und der Zweckbestimmung einer öffentlichen Grünfläche würde dem Markt dann ein Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zustehen. Der Erwerb der Fläche ist zur Sicherung vorstehender städtebaulicher Zielsetzungen und Maßnahmen ein geeignetes und angemessenes städtebauliches Instrument. Es ist kaum ersichtlich, dass durch andere vertragliche Regelungen eine dementsprechende dauerhafte Sicherung dieser städtebaulichen Zielsetzungen erreicht werden kann. Auch eine Fortsetzung schuldrechtlicher Vereinbarungen sichert dies nicht. Sie böte insbesondere keine gesicherte Grundlage für wirtschaftliche Aufwendungen zum Erhalt dieser derzeit noch im Privateigentum stehenden, für das Allgemeinwohl bedeutsamen kulturellen Einrichtung. Der Erhalt und die denkmalgerechte öffentliche Nutzung des Parks werden in geeigneter Weise nur durch einen Erwerb durch den Markt Dießen erreicht und langfristig gesichert. Dies rechtfertigt auch den Erlass einer Vorkaufssatzung und einen auf dieser Basis fußenden möglichen Eingriff in die Privatautonomie. Selbstredend wird sich der Markt Dießen weiterhin um den freihändigen Erwerb der Flächen bemühen.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

**3. Erlass einer Satzung über das besondere Vorkaufsrecht des Marktes Dießen gem. § 25 BauGB für das Grundstück FINr. 45 Gem. Dettenhofen (an der St.-Martin-Straße); Satzungsbeschluss**

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen hinsichtlich des Erlasses einer Vorkaufssatzung für das Grundstück FINr. 45 Gem. Dettenhofen, an der St.-Martin-Straße, zur Kenntnis und beschließt die Vorkaufssatzung mit folgendem Inhalt:

**Satzung**

**über das besondere Vorkaufsrecht des Marktes Dießen für das Grundstück  
FINr. 45, Gemarkung Dettenhofen**

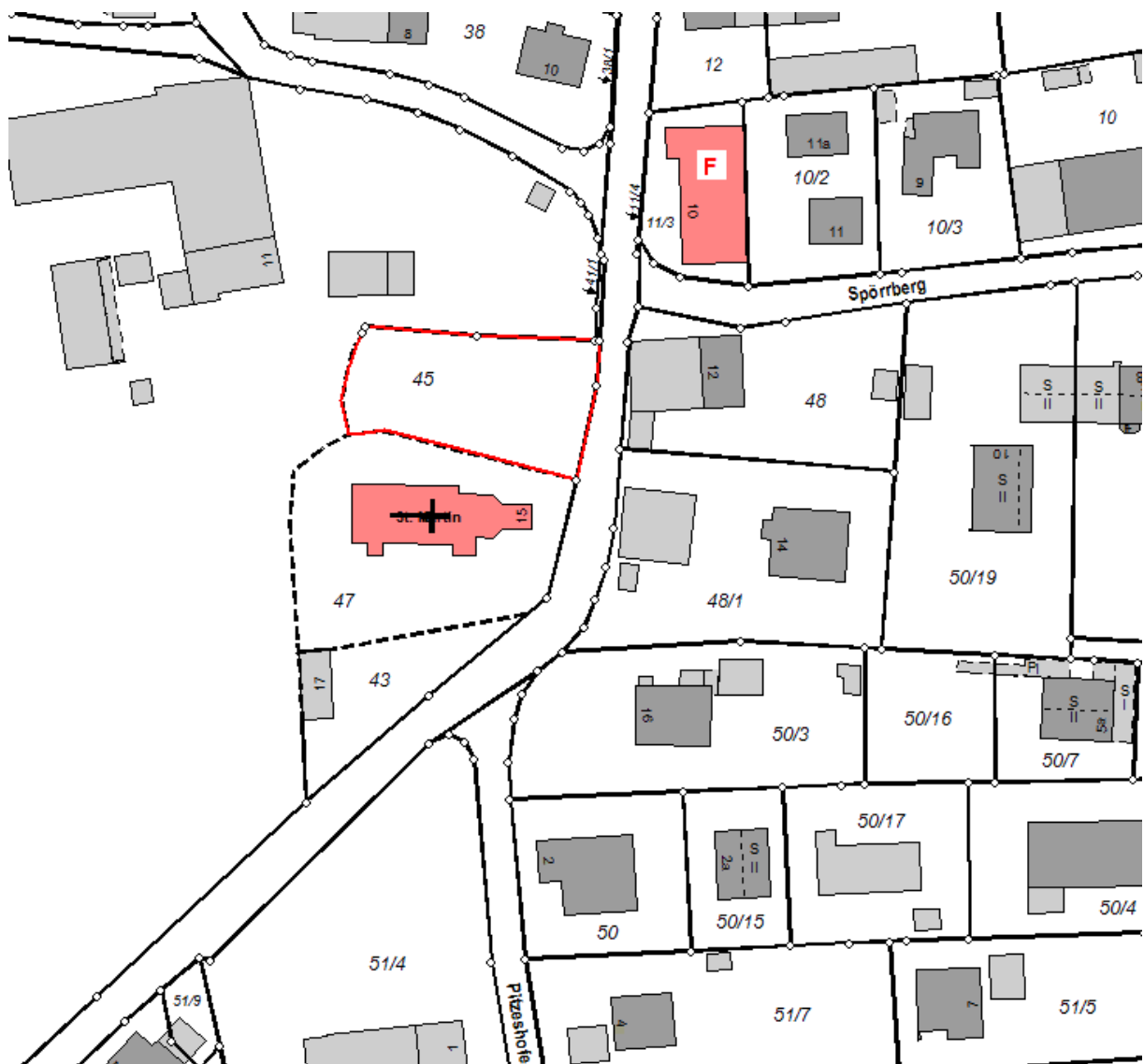
Der Markt Dießen erlässt gemäß § 25 Abs. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 16.01.2023 folgende

**Vorkaufssatzung**

**§ 1**

**Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf das Grundstück FINr. 45 der Gemarkung Dettenhofen (an der St.-Martin-Straße). Der Geltungsbereich ist in nachfolgendem Kartenausschnitt, der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend ist, dargestellt:



## § 2 Vorkaufsrecht

Dem Markt Dießen steht zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und der städtebaulichen Entwicklung für die vom Markt in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des § 25 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ein Vorkaufsrecht zu.

## § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dießen, den .....

.....  
Sandra Perzul  
Erster Bürgermeisterin

## Begründung

Gemäß § 25 BauGB kann der Markt in Gebieten, in denen er städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihm ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Mit einer Vorkaufssatzung wird für den Markt lediglich ein Vorkaufsrechtatbestand begründet. Ob im konkreten einzelnen Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils konkret geprüft werden. Hier gelten hohe Anforderungen im Hinblick auf die notwendige Ermessensausübung und die Darlegung des Wohls der Allgemeinheit.

§ 25 BauGB setzt voraus, dass der Markt in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

### 1. Ausgangslage

Das Grundstück FINr. 45 Gemarkung Dettenhofen liegt unmittelbar benachbart zur Kirche und gegenüber dem Feuerwehrhaus. Das Grundstück ist seit langen Jahren vom Markt Dießen als Parkplatzfläche und als Standort für den Glascontainer gepachtet. Auf dem Grundstück werden u.a. die benötigten Stellplätze für Kirche und Feuerwehr bereitgestellt.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Grünfläche mit Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild dargestellt.

### 2. Städtebauliche Ziele

Der Markt Dießen verfolgt für das Grundstück das städtebauliche Ziel, die im Flächennutzungsplan dargestellte Funktion als Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild festzuschreiben sowie Teilflächen dieses Grundstücks als Parkplatzfläche für Kirchenbesucher und die Freiwillige Feuerwehr zu nutzen. Im näheren Umfeld sind keine Parkmöglichkeiten für vorbenannte Nutzungen vorhanden. Es ist daher das städtebauliche Ziel, die Parksituation für die vorbenannten Nutzungen städtebaulich zu lösen. Andere Flächen im näheren Umfeld dieser öffentlichen Nutzungen stehen hierfür nicht zur Verfügung bzw. sind nicht geeignet. Darüber hinaus beabsichtigt der Markt Dießen, weiterhin dort Wertstoffsammelbehälter aufzustellen. Das Grundstück soll grünordnerisch gestaltet und aufgewertet werden, um die teilweise Nutzung als Parkplatzfläche und Fläche für Wertstoffsammelbehälter ortsbildverträglich zu gestalten.

### 3. Städtebauliche Maßnahmen

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes soll zunächst bauleitplanerisch durch die Änderung des Flächennutzungsplans und im Anschluss durch Aufstellung eines Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen (öffentliche Grünfläche, Pflanzmaßnahmen, öffentliche Stellplätze und Wertstoffsammelfläche) städtebaulich gesichert werden.

Der Flächenerwerb durch den Markt Dießen ist Voraussetzung für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele und Maßnahmen.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 0**

## **4. Bekanntgaben und Anfragen**

### **4.1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung**

**Zur Kenntnis genommen**

Ende der Sitzung: 20:53 Uhr

Sandra Perzul  
Erste Bürgermeisterin

Johanna Schäffert  
Schriftführung