Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Montag, 08.12.2025
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	21:35 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesenheitsliste

Erste Bürgermeisterin

Perzul, Sandra

Ausschussmitglieder

Hofmann, Michael
Höring, Thomas
Müller, Sanna
Noack, Marcus
Sanktjohanser, Franz
Schlüpmann, Marc
Schneider, Alisa
Wernseher, Johannes

Außerdem sind erschienen

Bagusat, Antoinette
Knoller, Maximilian

Schriftführerin

Schäffert, Johanna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1.	Anträge auf Vorbescheid	
1.1.	Neubau eines Mehrgenerationenhauses, Schaidhaufstr. 4, FlNr. 869/6 Gem. Rieden	3/30/699/2025
1.2.	Abriss und Neubau eines Einzelhandelsbetriebes (Edeka) mit Tiefgarage, Lachener Str. 5, FlNr. 1539 Gem. Dießen - informelle Voranfrage	3/30/701/2025
1.3.	Neubau eines Doppelhauses mit Garage, Am Winkelsteg 1, FlNr. 351/5 Gem. St. Georgen	3/30/696/2025
2.	Bauanträge	
2.1.	Neubau einer offenen Güllegrube, Kronberg 4, FlNr. 553 Gem. Obermühlhausen	3/30/693/2025
2.2.	Neubau eines Milchviehstalles mit Laufhof, Kronberg 4, FlNr. 553 Gem. Obermühlhausen	3/30/694/2025
2.3.	Anbau an das Wohn- u. Bürogebäude und Neubau einer Garage, Waffenschmiedweg 39, FlNr. 171 Gem. St. Georgen - Wiedervorlage Landratsamt	3/30/695/2025
2.4.	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage, Bahnhofstr. 26, FlNr. 1527 Gem. Dießen - Tektur	3/30/698/2025
2.5.	Ausbau des Dachgeschosses im Westflügel zu Wohnzwecken, St. Alban 13, FlNr. 866 Gem. Rieden	3/30/702/2025
3.	Auftragsvergaben	
3.1.	Wasserversorgung; Erneuerung Wasserversorgungsleitung Lachener Straße, Nachtragsgenehmigung	3/31/120/2025
4.	Bekanntgaben und Anfragen	
4.1.	Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung	
4.2.	Anfrage Ausschussmitglied Höring bzgl. Sachstand Mehrzweckhalle	
4.3.	Inbetriebnahme der Photovoltaikanlagen Kinderhaus Riederau und Blaues Haus	

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 Mehrgenerationenhauses, Schaidhaufstr. 4, FlNr. 869/6 Gem. Rieden

Beschluss:
Zu dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrgenerationenhauses, Schaidhaufstr. 4, FlNr. 869/6 Gem. Rieden, nach den Plänen vom 13.11.2025, eingegangen am 18.11.2025, 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, TRENOG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 9

Damit ist der Antrag abgelehnt.

1.2. Abriss und Neubau eines Einzelhandelsbetriebes (Edeka) mit Tiefgarage, Lachener Str. 5, FlNr. 1539 Gem. Dießen - informelle Voranfrage

Beschluss:
Zu der informellen Voranfrage zum Neubau eines Einzelhandelsbetriebes (Edeka) mit Tiefgarage, Lachener Str. 5, FlNr. 1539 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 19.11.2025, eingegangen am 20.11.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB bedingt in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben wird grundsätzlich positiv bewertet. Allerdings besteht insbesondere noch Abstimmungsbedarf bzgl. des Abstands des Neubaus zur Lachener Straße (Gebäudeflucht

entlang der Lachener Straße, Grünstreifen).

Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Edeka-Markt wird grundsätzlich befürwortet. Die planerischen Details sind noch mit den Vertretern des Antragstellers abzustimmen. Die durch das Verfahren entstehenden Planungskosten (einschl. evtl. Gutachten, anwaltlicher Beratung etc.) sind vom Antragsteller zu tragen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.3. Neubau eines Doppelhauses mit Garage, Am Winkelsteg 1, FlNr. 351/5 Gem. St. Georgen

Beschluss:
Zu dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Doppelhauses mit drei Varianten, Am Winkelsteg 1, FlNr. 351/5 Gem. St. Georgen, nach den Plänen vom 12.09.2025, eingegangen am 06.11.2025, 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, TRENOG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 9

Damit ist der Antrag abgelehnt.

2. Bauanträge

2.1. Neubau einer offenen Güllegrube, Kronberg 4, FlNr. 553 Gem. Obermühlhausen

Beschluss:
Zu dem Bauantrag auf Neubau einer offenen Güllegrube, Kronberg 4, FlNr. 553 Gem. Obermühlhausen, nach den Plänen vom 30.09.2025, eingegangen am 04.11.2025, 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, TRENOG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2.2. Neubau eines Milchviehstalles mit Laufhof, Kronberg 4, FlNr. 553 Gem. Obermühlhausen

Beschluss:
Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Milchviehstalls mit Laufhof, Kronberg 4, FlNr. 553 Gem. Obermühlhausen, nach den Plänen vom 30.09.2025, eingegangen am 05.11.2025, 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, TRENOG und NWFreiV, ATV-Arbeitsblätter, und sind ggfs. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2.3. Anbau an das Wohn- u. Bürogebäude und Neubau einer Garage, Waffenschmiedweg 39, FlNr. 171 Gem. St. Georgen - Wiedervorlage Landratsamt

Beschluss:
Zu dem Bauantrag auf Anbau an das Wohn- und Bürogebäude und den Neubau einer Garage, Waffenschmiedweg 39, FlNr. 171 Gem. St. Georgen, nach den Plänen vom 16.10.2025, eingegangen am 06.11.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Ausnahme für das begrünte Flachdach erklärt.

Auf die Vorlage eines Grüngestaltungsplans für die vereinigten Grundstücke FlNrn. 171 und 171/5 St. Georgen wird nicht verzichtet. Eine diesbzgl. Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen wird nicht befürwortet.

Es wird darum gebeten, die zwischen den beiden Grundstücken geplante 1,75 m hohe Mauer naturfreundlich bzw. naturnah zu gestalten (keine Betonwand).

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 9 Nein 0

2.4. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage, Bahnhofstr. 26, FlNr. 1527 Gem. Dießen - Tektur

Beschluss:
Zu dem Tekturantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Bahnhofstr. 26, FlNr. 1527 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 04.11.2025, eingegangen am 12.11.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Die Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage ist verkehrssicher zu regeln. Soweit die Tiefgarage über die Gebäude hinausreicht, ist diese mit mind. 60-80 cm Oberboden zu überdecken.

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 5 Nein 4

2.5. Ausbau des Dachgeschosses im Westflügel zu Wohnzwecken, St. Alban 13, FlNr. 866 Gem. Rieden

Beschluss:
Zu dem Bauantrag auf Ausbau des Dachgeschosses im Westflügel zu Wohnzwecken, St. Alban 13, FlNr. 866 Gem. Rieden, nach den Plänen vom 28.10.2025, eingegangen am 26.11.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

3. Auftragsvergaben

3.1. Wasserversorgung; Erneuerung Wasserversorgungsleitung Lachener Straße, Nachtragsgenehmigung

Beschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und genehmigt vorgelegten Nachträge 1 bis 4 mit einer Gesamtsumme von 96.384,99 € brutto. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind für das kommende Haushaltsjahr 2026 vorzusehen.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

4. Bekanntgaben und Anfragen

4.1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung

Zur Kenntnis genommen

4.2. Anfrage Ausschussmitglied Höring bzgl. Sachstand Mehrzweckhalle

Zur Kenntnis genommen

4.3. Inbetriebnahme der Photovoltaikanlagen Kinderhaus Riederau und Blaues Haus

Zur Kenntnis genommen

Ende der Sitzung: 21:35 Uhr

Sandra Perzul
Erste Bürgermeisterin

Johanna Schäffert
Schriftführung