



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 16.03.2026
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:07 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesenheitsliste

Erste Bürgermeisterin

Perzul, Sandra

Ausschussmitglieder

Hofmann, Michael
Höring, Thomas
Noack, Marcus
Sanktjohanser, Franz
Schlupmann, Marc
Schneider, Alisa
Wernseher, Johannes

Stellvertreter

Roeckl, Ernst, Dr.

für Ausschussmitglied Sanna Müller

Außerdem sind erschienen

Bagusat, Antoinette
Knoller, Maximilian
Zirch, Jürgen

Schriftführerin

Ludwig, Annabella Sachbearbeiterin Bauamt

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Müller, Sanna

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Antrag auf Geschwindigkeitsbegrenzung 3/30/751/2026
2. Antrag auf Verbesserung der Gehsteigsituation 3/30/750/2026
3. Anträge auf Vorbescheid
- 3.1. Neubau von Wohnhäusern mit 3 Varianten, Kempfstr. 5, FINr. 479/3 3/30/736/2026
Gem. Rieden
- 3.2. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Johannisstr. 19b, FINr. 3/30/741/2026
169/4 Gem. Dießen
- 3.3. Neubau eines Einfamilienhauses, Schmiedstr. 10/Heckstr., FINr. 49 3/30/738/2026
Gem. Dettenschwang
- 3.4. Erweiterung von drei Längsparkplätzen auf sechs Querparkplätzen, 3/30/747/2026
Johann-Michael-Fischer-Str., FINr. 18/2 Gem. St. Georgen - informelle
Bauvoranfrage
4. Bauanträge
- 4.1. Neubau einer Garage - Tektur, Unterer Forst 10, FINr. 567 Gem. Rie- 3/30/745/2026
den
- 4.2. Nutzungsänderung einer Wohneinheit in eine Ferienwohnung im 3/30/743/2026
Obergeschoss, Kalkofenweg 2, FINr. 1269 Gem. St. Georgen
5. Anträge auf isolierte Befreiung
- 5.1. Einzäunung der Regenwasserüberlaufbecken, an der Georg-Gröbl- 3/30/737/2026
Straße, FINrn. 987/11 und 987/2 Gem. Rieden
6. Erlass einer Spielplatzsatzung; Abstimmung der Änderungspunkte und 3/30/688/2025
Satzungsbeschluss
7. Bekanntgaben und Anfragen
- 7.1. Einhaltung der Einfriedungssatzung zur Sicherung von Gehwegen und
Straßen
- 7.2. 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. Antrag auf Geschwindigkeitsbegrenzung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Antrag des Seniorenbeirats auf Geschwindigkeitsbegrenzung bei innerörtlichen Staatsstraßen sowie die Stellungnahme des Landratsamtes zur Kenntnis. Eine Entscheidung über mögliche verkehrsrechtliche Maßnahmen wird zurückgestellt, bis die angekündigten Anwendungshinweise des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vorliegen und ausgewertet wurden.

Die Verwaltung wird beauftragt, Ende April 2026 erneut beim Landratsamt anzufragen, ob die Ankündigungshinweise des Bayer. Staatsministeriums bereits vorliegen und den Bau- und Umweltausschuss anschließend zu informieren.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Herr Dr. Stürwald erläutert den Antrag des Seniorenbeirats zur Einführung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf den innerörtlichen Staatsstraßen im Gemeindegebiet.

Bereits vor 4 Jahren hat hierzu eine Besprechung mit der Gemeinde, dem Landratsamt und dem Staatlichen Bauamt Weilheim stattgefunden. Da es damals keine gesetzliche Grundlage für eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf den innerörtlichen Staatsstraßen gab, erfolgte keine Umsetzung. Schon damals war geplant den Kommunen künftig mehr Handlungsspielraum in Hinblick auf die Verkehrssicherheit zu geben.

Als Beispiel wird die Johannisstraße genannt, die mit insgesamt 14 Einmündungen (darunter auch Ein- und Ausfahrten von Gewerbe) eine besondere Gefahrenlage aufweist. Zudem kann eine Tempo-30-Zone die Lärmbelastung reduzieren.

Herr Dr. Röckl merkt an, dass auch die Nachbargemeinden Utting und Schondorf bislang erfolglos versuchen eine Tempo-30-Zone einzuführen. Dennoch sollte die Verwaltung beauftragt werden nach Vorlage der Anwendungshinweise des Bayerischen Staatsministerium mit diesen Gemeinden Kontakt aufzunehmen.

Herr Höring stellt die Frage, ob die Einhaltung der geplanten Geschwindigkeitsbegrenzung in der Johannisstraße überhaupt polizeilich kontrolliert werden könne, da Verkehrszeichen allein nur eine begrenzte Wirkung entfalten.

Herr Sanktjohanser entgegnet, dass eine Entfernung von etwa 200 m für eine Kontrolle ausreichend ist. Zudem sei eine Geschwindigkeitsbegrenzung bereits vor 20 Jahren auch bei dem Bau der Mühlstraße behandelt worden, jedoch ohne Erfolg. Die Einführung einer Tempo-30-Zone soll dennoch weiterhin versucht werden.

2. Antrag auf Verbesserung der Gehsteigsituation

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Antrag des Seniorenbeirats zur Kenntnis.

Hinsichtlich der beantragten Straßen wird folgender Beschluss gefasst:

- **Von-Eichendorff-Straße:** Die Verwaltung wird beauftragt, für den Haushalt 2027 und Folgejahre Mittel für eine Ausbauplanung einzustellen, aufgrund derer dann auch hinsichtlich der benötigten Grundstücksflächen mit den betroffenen Eigentümern gesprochen werden kann.
- **Klosterberg:** Die Anlieger werden durch die Verwaltung angeschrieben und zum Rückschnitt ihrer Hecken und Sträucher aufgefordert. Das im Eigentum der Gemeinde befindliche Grundstück am Klosterberg wird überprüft. Bei Erforderlichkeit wird auch ein Rückschnitt der Hecke durchgeführt.
- **Frontorstraße:** Aufgrund der Enge der Straße wird hier vorerst keine Gehsteigplanung angegangen.
- **Lachener Straße:** Aufgrund der Stellungnahme des Bauamtes wird hier ebenfalls von einer aktuellen Planung eines zweiten Gehsteigs abgesehen.
- **Von-Schorn-Weg:** Die Verwaltung wird beauftragt, für den Haushalt 2027 und Folgejahre Mittel für eine Ausbauplanung einzustellen, aufgrund derer dann auch hinsichtlich der benötigten Grundstücksflächen mit den betroffenen Eigentümern gesprochen werden kann. Dies kann ggf. auch in Zusammenhang mit der Von-Eichendorff-Straße erfolgen.
- **Bereiche am Rathaus:** Die Gehsteige werden im Zuge des Ausbaus Hofmark/Herrenstraße neu mitgestaltet. Sie wurden bereits vermessen und sind mit in der Planung aufgenommen.
- **Schützenstraße:** Die Sanierung der Gehsteige wird nach dem Ausbau der Hofmark/Herrenstraße eingeplant. Mittel für eine Ausbauplanung werden in den entsprechenden Haushaltsjahren eingestellt. Bis dahin wird auch die Planung für „Drei Rosen“ vorangeschritten sein.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

Herr Dr. Stürwald erläutert den Antrag des Seniorenbeirats zur Verbesserung der Gehsteigsituationen an einigen innerörtlichen Straßen im Gemeindegebiet.

Seit Aufhebung der Anliegerstraße beim „Klosterberg“ führt dies zu Problemen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich ein angrenzendes Grundstück beim „Klosterberg“ mit einer überwuchernden Hecke im Eigentum der Gemeinde befindet. Um die Straßensituation zu verbessern, soll die Gemeinde entsprechende Maßnahmen ergreifen.

Zur Frontorstraße wird angemerkt, dass die Gemeinde dort seit ca. 18 Jahren auf der westlichen Straßenseite Pflege- und Schnittmaßnahmen durchführt, obwohl sich diese Fläche nicht im Eigentum der Gemeinde befindet. In diesem Zusammenhang wird angeregt mit den Grundstückseigentümern Gespräche über mögliche Grundstücksabtretungen zu führen.

Herr Sanktjohanser merkt an, dass sich Gespräche bzgl. Grundstücksabtretungen bei der Frontorstraße schwierig gestalten werden, da es sich um dieselben Eigentümer wie im „Von-Schorn-Weg“ handelt. In dem „Von-Schorn-Weg“ laufen bereits seit rund 10 Jahren Gespräche über Grundstücksabtretungen, um Gehwege für Kinder herzustellen.

Herr Dr. Röckl betont die Bedeutung der Verbesserung der Gehwege der Schützenstraße und fragt an, ob eine Anliegerregelung für den Klosterberg wiedereingeführt werden kann.

Frau Perzul erklärt hierzu, dass es für eine Anliegerregelung derzeit keine rechtliche Grundlage gibt.

3. Anträge auf Vorbescheid

3.1. Neubau von Wohnhäusern mit 3 Varianten, Kempfstr. 5, FINr. 479/3 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von Wohnhäusern mit drei Varianten, Kempfstr. 5, FINr. 479/3 Gem. Rieden, nach den Plänen vom 20.01.2026, eingegangen am 22.01.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen ausschließlich für die Variante 1 (Neubau von zwei Einfamilienhäusern) gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt, unter dem Vorbehalt einer entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung für die Bachverlegung und Öffnung des Bachs innerhalb des Grundstücks.

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 1

3.2. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Johannisstr. 19b, FINr. 169/4 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Johannisstr. 19b, FINr. 169/4 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 25.01.2025, eingegangen am 29.01.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung einer noch zu sichernden Erschließung (insbes. Zufahrt, Wasser, Kanal) über das Privatgrundstück FINr. 169/7 Gem. Dießen 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 0 Nein 9

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Frau Perzul merkt an, dass sich die Eigentümerin des Grundstücks FINr. 169/7 Gem. Dießen heute gemeldet hat. Die Eigentümerin hat mitgeteilt, dass sie keinesfalls bereit ist, ihr Grundstück zur Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten durch Grunddienstbarkeiten zur Verfügung zu stellen. Daher ist von einer nicht gesicherten Erschließung auszugehen.

3.3. Neubau eines Einfamilienhauses, Schmiedstr. 10/Heckstr., FINr. 49 Gem. Dettenschwang

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses, Schmiedstr. 10, FINr. 49 südl. Teilfläche Gem. Dettenschwang, nach den Plänen vom 24.01.2026, eingegangen am 26.01.2026, 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 9 Nein 0

3.4. Erweiterung von drei Längsparkplätzen auf sechs Querparkplätzen, Johann-Michael-Fischer-Str., FINr. 18/2 Gem. St. Georgen - informelle Bauvoranfrage

Beschluss:

Zu der informellen Voranfrage für die Erweiterung von drei Längsparkplätzen auf sechs Querparkplätze, Johann-Michael-Fischer-Str., FINr. 18/2 Gem. St. Georgen, eingegangen am 20.02.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Aussicht gestellt. Für die nicht zu erhaltenden Bäume, Sträucher etc. sind Ersatzpflanzungen durchzuführen.

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 Bodenbeschaf-

fenheit, 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 1

Herr Wernseher hat an der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung nicht teilgenommen.

4. Bauanträge

4.1. Neubau einer Garage - Tektur, Unterer Forst 10, FINr. 567 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Tekturantrag für den Neubau einer Garage (Neuanordnung zweier Stellplätze, Einbau eines zweiten Garagentors und eines Kellerraumes), Unterer Forst 10, FINr. 567 Gem. Rieden, nach den Plänen von Februar 2026, eingegangen am 09.02.2026, 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 9 Nein 0

4.2. Nutzungsänderung einer Wohneinheit in eine Ferienwohnung im Obergeschoss, Kalkofenweg 2, FINr. 1269 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Nutzungsänderung einer Wohneinheit in eine Ferienwohnung im OG,

Kalkofenweg 2, FINr. 1269 Gem. St. Georgen, nach den Plänen vom 29.06.2025, eingegangen am 09.02.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt unter der Voraussetzung einer positiven Beurteilung durch die Fachbehörden (insbesondere Landratsamt u. Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten).

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

5. Anträge auf isolierte Befreiung

5.1. Einzäunung der Regenwasserüberlaufbecken, an der Georg-Gröbl-Straße, FINrn. 987/11 und 987/2 Gem. Rieden

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung für die Einzäunung der Regenrückhaltebecken, an der Georg-Gröbl-Straße, FINrn. 987/11 und 987/2 Gem. Rieden, eingegangen am 21.01.2026, wird aus Sicherheitsgründen zugestimmt. Ein begehbarer Grünstreifen ist entlang der Staatsstraße freizuhalten.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

Herr Schlüppmann fragt an, ob ein begehbarer Grünstreifen entlang der Staatsstraße und der Einzäunung für Passanten des östlich gelegenen Parkplatzes freigehalten werden kann.

6. Erlass einer Spielplatzsatzung; Abstimmung der Änderungspunkte und Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis, befürwortet die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen/Ergänzungen und beschließt folgende Änderungspunkte:

1. Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung eines Spielplatzes soll nicht mehr an ein einzelnes Gebäude mit mehr als 5 Wohnungen geknüpft sein, sondern für das gesamte Bauvorhaben gelten, auch wenn sich das Bauvorhaben auf mehrere Gebäude verteilt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

2. Der anzusetzende Anteil des Bodenrichtwerts wird von 50 % auf 75 % erhöht.

Abstimmung: Ja 5 Nein 4

Die Verwaltung wird beauftragt die Punkte vorzubereiten und erneut vorzulegen.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

Herr Wernseher fragt an, ob die Pflicht zur Herstellung eines Spielplatzes an das gesamte Bauvorhaben und nicht nur an ein einzelnes Gebäude mit mehr als 5 Wohnungen geknüpft werden kann.

Herr Schlüppmann beantragt den anzusetzenden Anteil des Bodenrichtwerts von 50 % auf 75 % zu erhöhen.

7. Bekanntgaben und Anfragen

7.1. Einhaltung der Einfriedungssatzung zur Sicherung von Gehwegen und Straßen

Herr Schlüppmann weist auf die Regelung der Einfriedungssatzung hin, wonach Hecken eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten dürfen und bittet die Bürger zur Sicherung der Gehwege und Straßen ihre Hecken entsprechend zurückzuschneiden.

Zur Kenntnis genommen

7.2. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung

Keine.

Zur Kenntnis genommen

Ende der Sitzung: 21:07 Uhr

Sandra Perzul
Erste Bürgermeisterin

Annabella Ludwig
Schriftführung