



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 20.04.2026
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:34 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesenheitsliste

Erste Bürgermeisterin

Perzul, Sandra

Ausschussmitglieder

Hofmann, Michael
Müller, Sanna
Noack, Marcus
Sanktjohanser, Franz
Schlöpmann, Marc
Schneider, Alisa
Wernseher, Johannes

Stellvertreter

Hackl, Thomas

für Ausschussmitglied Thomas Höring

Außerdem sind erschienen

Bagusat, Antoinette
Knoller, Maximilian
Kratzer, Roland

Schriftführerin

Schäffert, Johanna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Höring, Thomas

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Anträge auf Vorbescheid
- 1.1. Abriss und Neubau eines Einzelhandelsbetriebes (Edeka) mit Tiefgarage, Lachener Str. 5, FINr. 1539 Gem. Dießen - informelle Voranfrage - Wiedervorlage 3/30/776/2026
- 1.2. Neubau eines Doppelhauses mit Garage, Am Winkelsteg 1, FINr. 351/5 Gem. St. Georgen - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/752/2026
- 1.3. Umbaumaßnahmen am Bestandsgebäude, Am Steinigen Graben 7, FINr. 511/7 Gem. Rieden - informelle Voranfrage 3/30/772/2026
- 1.4. Neubau eines Doppelhauses mit Stellplätzen und Garagen - Tektur Anbau Wintergarten und Fassadenänderungen, Malerweg 1, FINr. 502 Gem. Rieden - informelle Bauvoranfrage 3/30/768/2026
2. Bauanträge
- 2.1. Nutzungsänderung der gewerblichen Einheit zu Wohnzwecken, Waffenschmiedweg 39, FINr. 171 Gem. St. Georgen - Bauturbo 3/30/756/2026
- 2.2. Neubau einer Garage, Bergstraße 26a, FINr. 61/2 Gem. Obermühlhausen 3/30/763/2026
- 2.3. Errichtung eines Ersatzneubaus für den sanierungsbedürftigen Anbau, Seeweg-Süd 22, FINr. 658/11 Gem. Rieden 3/30/755/2026
- 2.4. Errichtung einer Doppelhaushälfte (Haus 1, westl.), Johann-Michael-Fischer-Str. 40b, FINr. 1686/5 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/753/2026
- 2.5. Errichtung einer Doppelhaushälfte (Haus 2, östl.), Johann-Michael-Fischer-Str. 40a, FINr. 1686/3 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/754/2026
- 2.6. Nutzungsänderung von Kellerräumen zu einer Ferienwohnung und Errichtung einer Kelleraußentreppe, Baderfeld 18, FINr. 194/3 Gem. St. Georgen 3/30/748/2026
- 2.7. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Am alten Sportplatz 8, FINr. 501/4 Gem. Rieden 3/30/767/2026
- 2.8. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und zwei Stellplätzen, Bannzeile 33, 33a, FINrn. 1639/12, 1639/15 Gem. Dießen 3/30/760/2026
- 2.9. Nutzungsänderung im Anwesen des bestehenden Doppelhauses, Fritz-Winter-Str. 22/22a, FINr. 1693/3 Gem. Dießen 3/30/764/2026
- 2.10. Neubau eines Einfamilienhauses, Oberer Forst 10, FINr. 1008/21 Gem. Rieden 3/30/761/2026
3. Erlass einer Spielplatzsatzung; Satzungsbeschluss 3/30/762/2026
4. Bebauungsplan Dießen IV g - Solarpark Dettenschwang-Süd, Ergänzung der bisherigen Planung durch Batteriespeicheranlage, weiteres Vorgehen 3/30/777/2026
5. Bekanntgaben und Anfragen
- 5.1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung
- 5.2. Sachstand Standortsuche Spielplatz Obermühlhausen

- 5.3. Garagen- und Stellplatzsatzung; Rückfrage Landratsamt bzgl. Regelung § 3 Abs. 7 der Satzung

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen bzgl. einer möglichen Verschiebung bzw. Verkleinerung des geplanten Neubaus zur Kenntnis und stimmt einer Bebauung im gewünschten Umfang (einschl. des hierfür notwendigen Bauleitplanverfahrens) grundsätzlich zu, unter der Maßgabe, dass zunächst der im nordwestlichen Bereich bestehende Großbaum durch entsprechende Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen erhalten wird.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

1.2. Neubau eines Doppelhauses mit Garage, Am Winkelsteg 1, FINr. 351/5 Gem. St. Georgen - Wiedervorlage Landratsamt

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen („Variante B“), Am Winkelsteg 1, FINr. 351/5 Gem. St. Georgen, nach den Plänen vom 25.01.2026, wiedervorgelegt durch das Landratsamt am 09.03.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die erforderlichen Stellplätze sind so anzuordnen, dass keine Verkehrsgefährdung oder -beeinträchtigung entsteht. Auf die Garagen- und Stellplatzsatzung wird verwiesen.

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 1

1.3. Umbaumaßnahmen am Bestandsgebäude, Am Steinigen Graben 7, FINr. 511/7 Gem. Rieden - informelle Voranfrage

Zur Kenntnis genommen

1.4. Neubau eines Doppelhauses mit Stellplätzen und Garagen - Tektur Anbau Wintergarten und Fassadenänderungen, Malerweg 1, FINr. 502 Gem. Rieden - informelle Bauvoranfrage

Beschluss:

Zu der informellen Voranfrage für den Anbau eines Wintergartens an der östlichen Doppelhaushälfte, Malerweg 1, FINr. 502 Gem. Rieden, eingegangen am 26.03.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB ausschließlich für die **Variante 2** in Aussicht gestellt, einschließlich der erforderlichen Befreiung (Baugrenzüberschreitung um 2,20 qm).

Ein inhaltlich und planerisch identischer Bau- bzw. Tekturantrag kann auf dem Verwaltungsweg erledigt werden. Eine nochmalige Behandlung im Bau- und Umweltausschuss ist entbehrlich.

Abstimmung: Ja 1 Nein 8

Damit ist die Voranfrage abgelehnt.

2. Bauanträge

2.1. Nutzungsänderung der gewerblichen Einheit zu Wohnzwecken, Waffenschmiedweg 39, FINr. 171 Gem. St. Georgen - Bauturbo

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Nutzungsänderung der gewerblichen Einheit (1. OG) zu Wohnzwecken, Waffenschmiedweg 39, FINr. 171 Gem. St. Georgen, nach den Plänen vom 06.09.2025, eingegangen am 08.09.2025, wird die Zustimmung gemäß § 36a Abs. 1 BauGB i.V. m. § 31 Abs. 3 BauGB (Zahl der Wohneinheiten) erklärt.

Bezugnehmend auf die Beschlussfassung vom 18.12.2025 wird nochmals darum gebeten, die zwischen den beiden Gebäuden geplante Mauer naturnah zu gestalten (keine Betonwand).

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

2.2. Neubau einer Garage, Bergstraße 26a, FINr. 61/2 Gem. Obermühlhausen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Errichtung einer Garage, Bergstr. 26a, FlNr. 61/2 Obermühlhausen, eingegangen am 23.03.2026, 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 8 Nein 1

2.3. Errichtung eines Ersatzneubaus für den sanierungsbedürftigen Anbau, Seeweg-Süd 22, FINr. 658/11 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Ersatzneubaus für den sanierungsbedürftigen Anbau, Seeweg-Süd 22, FINr. 658/11 Gem. Rieden, nach den Plänen (ohne Datum), eingegangen am 09.03.2026 bzw. ergänzt/nachgereicht am 24.03, 13.04. und 14.04.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Abstimmung: Ja 3 Nein 6

Damit ist der Antrag abgelehnt.

2.4. Errichtung einer Doppelhaushälfte (Haus 1, westl.), Johann-Michael-Fischer-Str. 40b, FINr. 1686/5 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für den Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 1, westl.), Johann-Michael-Fischer-Str. 40b, FINr. 1686/5 Gem. Dießen, nach den geänderten Plänen vom 03.03.2026, wiedervorgelegt durch das Landratsamt am 10.03.2026, 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 0 Nein 9

Damit ist der Antrag abgelehnt.

2.5. Errichtung einer Doppelhaushälfte (Haus 2, östl.), Johann-Michael-Fischer-Str. 40a, FINr. 1686/3 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für den Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 2, östl.), Johann-Michael-Fischer-Str. 40a, FINr. 1686/3 Gem. Dießen, nach den geänderten Plänen vom 03.03.2026, wiedervorgelegt durch das Landratsamt am 10.03.2026, 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 0 Nein 9

Damit ist der Antrag abgelehnt.

2.6. Nutzungsänderung von Kellerräumen zu einer Ferienwohnung und Errichtung einer Kelleraußentreppe, Baderfeld 18, FINr. 194/3 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Nutzungsänderung von Kellerräumen zu einer Ferienwohnung und Errichtung einer Kelleraußentreppe, Baderfeld 18, FINr. 194/3 Gem. St. Georgen, nach den Plänen vom 24.02.2026, eingegangen am 04.03.2026, sowie ergänzende Unterlagen vom 15.04.2026, eingegangen am 15.04.2026 (Ansicht und korrigierte Grundrisse) und 17.04.2026 (Schnitte), 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 6 Nein 3

2.7. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Am alten Sportplatz 8, FINr. 501/4 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Am alten Sportplatz 8, FINr. 501/4 Gem. Rieden, nach den Plänen vom 02.03.2026, eingegangen am 26.03.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Befreiungen bzgl. Kniestock, Traufhöhe und begrüntes Flachdach bei Garage erteilt.

Den erforderlichen Befreiungen bzgl. der überdachten Zuwegung außerhalb der Baugrenzen sowie des Zwerchgiebels wird nicht zugestimmt.

Auf dem Grundstück sind gemäß Bebauungsplan mind. 4 Bäume zu pflanzen.

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 7

Damit ist der Antrag abgelehnt.

2.8. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und zwei Stellplätzen, Bannzeile 33, 33a, FINrn. 1639/12, 1639/15 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplätzen, Bannzeile 33, FINr. 1639/12 und 1639/15 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 17.03.2026, eingegangen am 18.03.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Befreiungen (Zwerchgiebel, Aufschüttungen/Abgrabungen) und Ausnahme (Garage mit begrüntem Flachdach) erteilt.

Die bestehende Terrasse des Bestandsgebäudes Bannzeile 33 ist spätestens mit der Neuerrichtung des beantragten Einfamilienhauses auf das max. zulässige Maß (9,2 qm) zu reduzieren. Eine Befreiung für eine GR-Überschreitung im vorliegenden Umfang wird nicht befürwortet.

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

2.9. Nutzungsänderung im Anwesen des bestehenden Doppelhauses, Fritz-Winter-Str. 22/22a, FINr. 1693/3 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag zur Nutzungsänderung im bestehenden Doppelhaus, Fritz-Winter-Str. 22/22a, FINr. 1693/3 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 10.02.2026, eingegangen am 25.03.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Ausnahme 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

2.10. Neubau eines Einfamilienhauses, Oberer Forst 10, FINr. 1008/21 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses, Oberer Forst 10, FINr. 1008/21 Gem. Rieden, nach den Plänen vom 03.03.2026, eingegangen am 18.03.2026, 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.

Hinweis Wasserwirtschaftsamt bei Blecheindeckung:

Nach § 2 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist das Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen, von denen Anteile über 50 m² der Gesamtfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, nicht erlaubnisfrei.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen werden. Sofern jedoch über 50 m² Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Landsberg zu beantragen.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

3. Erlass einer Spielplatzsatzung; Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt folgende

**Satzung
zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis
eines Spielplatzes für Kinder**

(Spielplatzsatzung)

Der Markt Dießen erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), folgende Satzung:

**§ 1
Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im gesamten Gemeindegebiet des Marktes Dießen einschließlich aller Ortsteile. Ausgenommen sind Nutzungsänderungen.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

**§ 2
Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung**

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 1 ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.
- (2) Der Kinderspielplatz ist spätestens mit der Nutzungsaufnahme des Gebäudes fertig zu stellen und gegenüber des Marktes Dießen schriftlich anzuzeigen.

**§ 3
Größe, Lage und Ausstattung**

- (1) Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m². Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein.
- (2) Der Spielplatz soll möglichst verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Er muss gegen Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen so abgeschirmt werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können. Anlagen in diesem Sinne sind zum Beispiel Verkehrsflächen, Stellplätze, Tiefgaragenentlüftung, Abfallentsorgungseinrichtungen etc.
- (3) Für je 50 m² Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend schattenspendenden Elementen (z. B. Bäume, begrünte Pergolen und Sträucher) auszustatten. Die Spielgeräte müssen den aktuellen sicherheitstechnischen Anforderungen entsprechen.

chen. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen oder giftige Gehölze enthalten.

- (4) Die Größe, Ausstattung, Bepflanzung und Lage sind im Lageplan bzw. Freiflächengestaltungsplan des zur Genehmigung beantragten Bauvorhabens anzugeben.

§ 4

Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

- (1) Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks angelegt werden. Der Spielplatz muss fußläufig (max. 500 m) und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. Die Benutzung des Grundstücks ist gegenüber dem Landratsamt Landsberg am Lech rechtlich zu sichern.
- (2) Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann gegenüber der Marktgemeinde Dießen abgelöst werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden kann.
- (3) Der Ablösebetrag wird wie folgt berechnet:
Ablösebetrag = (0,75 x Bodenrichtwert + Herstellungskosten) x Spielplatzfläche

Die Herstellungskosten sind mit 120 € pro m² angesetzt. Die Herstellungskosten werden an den Baupreisindex für Außenanlagen des Statistischen Bundesamtes angepasst.

- (4) Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag darf in diesem Fall 5.000 Euro je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.
- (5) Auf Antrag kann von der Anlegung des Spielplatzes sowie der Spielplatzablöse gänzlich abgesehen werden, wenn ein öffentlicher Spielplatz in fußläufiger Entfernung von nicht mehr als 500 m entfernt liegt und für Kinder fußläufig und gefahrlos zu erreichen ist.
- (6) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor Erteilung einer Genehmigungsfreistellungserklärung abzuschließen.

§ 5

Unterhaltung

Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. Wartungsarbeiten und Sicherheitskontrollen sind durchzuführen. Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.

§ 6

Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech) im Einvernehmen mit dem Markt Die-

ßen erteilt werden. Über Abweichungen bei verfahrensfreien Vorhaben entscheidet der Markt Dießen (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 11. Mai 2026 in Kraft.

Dießen am Ammersee,

- S -

Sandra Perzul
Erste Bürgermeisterin

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

4. Bebauungsplan Dießen IV g - Solarpark Dettenschwang-Süd, Ergänzung der bisherigen Planung durch Batteriespeicheranlage, weiteres Vorgehen

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen bzgl. der Ergänzung der bisherigen Bebauungsplanunterlagen durch Batteriespeicher zur Kenntnis und stimmt der Errichtung von Batteriespeichern, die der geplanten Photovoltaikanlage dienen, grundsätzlich zu. Mit der noch bevorstehenden Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen ist dann auch über den konkreten Standort für die Batteriespeicheranlage zu beschließen.

Abstimmung: Ja 8 Nein 1

5. Bekanntgaben und Anfragen

5.1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung

Zur Kenntnis genommen

5.2. Sachstand Standortsuche Spielplatz Obermühlhausen

Zur Kenntnis genommen

5.3. Garagen- und Stellplatzsatzung; Rückfrage Landratsamt bzgl. Regelung § 3 Abs. 7 der Satzung

Zur Kenntnis genommen

Ende der Sitzung: 21:34 Uhr

Sandra Perzul
Erste Bürgermeisterin

Johanna Schäffert
Schriftführung