



Markt Dießen am Ammersee

Luftkurort

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Montag, 18.05.2026
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:39 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesenheitsliste

Erste Bürgermeisterin

Perzul, Sandra

Ausschussmitglieder

Bippus, Volker
Noack, Marcus
Sander, Anni
Schneider, Alisa
Smolka, Kieran
Wernseher, Johannes

Stellvertreter

Wimmer, Dominik für Ausschussmitglied Baur Alexander

Außerdem sind erschienen

Bachmann, Rainer, Dr.
Brink, Anna
Gruber, Anton
Knoller, Maximilian

Schriftführerin

Ludwig, Annabella Sachbearbeiterin Bauamt

Verwaltung

Schäffert, Johanna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Baur, Alexander

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. 3. Änderung des Flächennutzungsplans für Solarpark Dettenschwang-Süd, Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie erneutes Beteiligungsverfahren 3/30/758/2026
2. Bebauungsplan Dießen IV g - Solarpark Dettenschwang-Süd, Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie erneutes Beteiligungsverfahren 3/30/757/2026
3. Anträge auf Vorbescheid
- 3.1. Errichtung einer Batteriespeicheranlage, am Vogelherdweg, FINr. 699 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/792/2026
- 3.2. Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Ringstr. 48, FINrn. 603/8, 604/19 und 604/25 Gem. Rieden - informelle Bauvoranfrage 3/30/770/2026
4. Bauanträge
- 4.1. Neubau eines Betriebsleiterhauses mit Auszubildendenappartement und Doppelgarage, Kronberg 4, FINr. 553 Gem. Obermühlhausen 3/30/782/2026
- 4.2. Errichtung eines Funkmastes in Stahlgitterausführung, Nähe St 2055, FINr. 9 Gem. Bayerdießen 3/30/780/2026
- 4.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Prälatenstr. 18, FINr. 206/1 Gem. St. Georgen 3/30/786/2026
- 4.4. Errichtung eines Carports, Landsberger Str. 43, FINrn. 1891/3, 1891/5 Gem. Dießen 3/30/773/2026
- 4.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Am alten Sportplatz 8, FINr. 501/4 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt 3/30/784/2026
- 4.6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Bierdorf 2c, FINr. 636 Gem. Rieden 3/30/774/2026
5. Garagen- und Stellplatzsatzung; Klarstellung der Regelung § 3 Abs. 7 der Satzung 3/30/791/2026
6. Antrag auf Erstaufforstung der Grundstücke FINrn. 451, 454, 455 Gem. St. Georgen 3/30/789/2026
7. Bekanntgaben und Anfragen
- 7.1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung
- 7.2. Anfrage Ausschussmitglied Wimmer bzgl. Sachstand; Antrag des Seniorenbeirats auf Geschwindigkeitsbegrenzung
- 7.3. Anfrage Ausschussmitglied Wernseher bzgl. Carl-Orff-Museum; Stellplatznachweis

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. 3. Änderung des Flächennutzungsplans für Solarpark Dettenschwang-Süd, Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie erneutes Beteiligungsverfahren

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie die diesbezüglichen Ausführungen des Planungsbüros zur Kenntnis und beschließt, die Verfahrensunterlagen zur 3. Flächennutzungsplanänderung für den Solarpark Dettenschwang-Süd entsprechend dem vorstehenden Abwägungsvorgang anzupassen. Der Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung wird zusammen mit diesen Änderungen/Ergänzungen gebilligt. Es ist ein erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen. Dieses wird beschränkt auf die geänderten/ergänzten Teile sowie auf die Dauer von drei Wochen.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

2. Bebauungsplan Dießen IV g - Solarpark Dettenschwang-Süd, Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie erneutes Beteiligungsverfahren

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie die diesbezüglichen Ausführungen zur Kenntnis und beschließt, die Verfahrensunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Dießen IV g – Solarpark Dettenschwang-Süd entsprechend dem vorstehenden Abwägungsvorgang anzupassen. Der Bebauungsplanentwurf wird zusammen mit diesen Änderungen/Ergänzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt. Es ist ein erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen. Dieses wird beschränkt auf die geänderten/ergänzten Teile sowie auf die Dauer von drei Wochen.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

3. Anträge auf Vorbescheid

3.1. Errichtung einer Batteriespeicheranlage, am Vogelherdweg, FINr. 699 Gem. Dießen - Wiedervorlage Landratsamt

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung einer Batteriespeicheranlage, am Vogelherdweg, FINr. 699 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 29.12.2023, eingegangen am 29.12.2025, wiedervorgelegt durch das Landratsamt am 05.05.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen, vorbehaltlich der positiven Beurteilung durch die Fachbehörden, 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

3.2. Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Ringstr. 48, FINrn. 603/8, 604/19 und 604/25 Gem. Rieden - informelle Bauvoranfrage

Beschluss:

Zu der informellen Voranfrage für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Ringstr. 48, FINrn. 603/8, 604/19 und 604/25, nach den Plänen vom 01.04.2026, eingegangen am 02.04.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Aussicht gestellt.

Abstimmung: Ja 0 Nein 8

Damit ist der Antrag abgelehnt.

4. Bauanträge

4.1. Neubau eines Betriebsleiterhauses mit Auszubildendenapartment und Doppelgarage, Kronberg 4, FINr. 553 Gem. Obermühlhausen

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Betriebsleiterhauses mit Auszubildendenapartment und Doppelgarage, Kronberg 4, FINr. 553 Gem. Obermühlhausen, eingegangen am 16.04.2026, 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 2 Nein 6

Damit ist der Antrag abgelehnt.

4.2. Errichtung eines Funkmastes in Stahlgitterausführung, Nähe St 2055, FINr. 9 Gem. Bayerdießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Funkmastes in Stahlgitterausführung, Nähe Staatsstraße St 2055, FINr. 9 Gem. Bayerdießen, nach den Plänen vom 16.01.2026, eingegangen am 10.04.2026, 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 7 Nein 1

4.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Prälatenstr. 18, FINr. 206/1 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Prälatenstr. 18, FINr. 206/1 Gem. St. Georgen, nach den Plänen vom 05.04.2026, eingegangen am 27.04.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die Vorgaben der Garagen- und Stellplatzsatzung sind einzuhalten.

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

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

4.4. Errichtung eines Carports, Landsberger Str. 43, FINrn. 1891/3, 1891/5 Gem. Dießen

Beschluss:

Zu dem Bauantrag für den Neubau eines Doppelcarports, Landsberger Str. 43, FINrn. 1891/3, 1891/5 Gem. Dießen, nach den Plänen vom 25.03.2026, eingegangen am 01.04.2026, 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 0

4.5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Am alten Sportplatz 8, FINr. 501/4 Gem. Rieden - Wiedervorlage Landratsamt

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Am alten Sportplatz 8, FINr. 501/4 Gem. Rieden, nach den Plänen vom 27.04.2026, eingegangen am 27.04.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der

erforderlichen Befreiungen bzgl. Kniestock, Traufhöhe und begrüntes Flachdach/Garage erteilt.

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 8 Nein 0

4.6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Bierdorf 2c, FINr. 636 Gem. Rieden

Beschluss:

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Bierdorf 2c, FINr. 636 Gem. Rieden, nach den Plänen vom 09.03.2026, eingegangen am 08.04.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschl. der erforderlichen Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften (Doppelgarage) erklärt.

Die Geländeänderungen sowie die mögliche Überschneidung der Abstandsflächen des antragsgegenständlichen Grundstücks mit dem südlich gelegenen Nachbargrundstück FINr. 637/2 Gem. Rieden sind durch das LRA zu überprüfen.

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.

5. Garagen- und Stellplatzsatzung; Klarstellung der Regelung § 3 Abs. 7 der Satzung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, § 3 Abs. 7 der Garagen- und Stellplatzsatzung zu überprüfen und insbesondere für offene Stellplätze einen Änderungsvorschlag zu unterbreiten.

Zum Bauvorhaben Johannisstr. 33, 33a-c wird beschlossen, dass dem vorgelegten Stellplatznachweis (insbesondere auch den geplanten 6 Stellplätzen entlang der Krankenhausstraße) zugestimmt und eine ggf. erforderliche Abweichung von der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung befürwortet wird. Die Zugänglichkeit zum Tiefenbach für die Wahrnehmung der gemeindlichen Unterhaltungspflicht muss weiterhin und auf Dauer gewährleistet sein.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

6. Antrag auf Erstaufforstung der Grundstücke FINrn. 451, 454, 455 Gem. St. Georgen

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Erstaufforstungsantrag bzgl. der FINrn. 451, 454 und 455 Tfl. Gem. St. Georgen einschließlich der Ausführungen zur Kenntnis. Gegen die Erstaufforstung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern

- der gesetzliche Mindestabstand von 2 m zur Burgwaldstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit eingehalten wird und
- das in diesem Bereich verlaufende Teilstück des König-Ludwig-Wanderweges weiterhin begehbar bleibt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

7. Bekanntgaben und Anfragen

7.1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nicht öffentlichen Sitzung

Zur Kenntnis genommen

7.2. Anfrage Ausschussmitglied Wimmer bzgl. Sachstand; Antrag des Seniorenbeirats auf Geschwindigkeitsbegrenzung

Zur Kenntnis genommen

7.3. Anfrage Ausschussmitglied Wernseher bzgl. Carl-Orff-Museum; Stellplatznachweis

Zur Kenntnis genommen

Ende der Sitzung: 21:39 Uhr

Sandra Perzul
Erste Bürgermeisterin

Annabella Ludwig
Schriftführung