



Markt Dietenhofen

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES ORTSENTWICKLUNGS-, BAU-, UMWELT- UND ENERGIEAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum:	Montag, 13.05.2024
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:31 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Erdel, Rainer

### Ausschussmitglieder

Arlt, Wolfgang  
Auerochs, Peter  
Bräuer, Jürgen  
Burgis, Wolfgang  
Scheiderer, Klaus  
Ziegler, Christoph

### Schrifführung

Wilhelm, Milena

### Weitere Anwesende

MGR Norbert Koschek

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
- 1.1 Antrag auf Vorbescheid für die Erweiterung des bestehenden Hotels auf dem Grundstück FINr. 880/20 Gemarkung Dietenhofen (Mühlstraße 12) **BA/942/20  
20-2026**
- 1.2 Antrag auf isolierte Befreiung für die Änderung der Dachfarbe auf dem Grundstück FINr. 613/12 Gemarkung Dietenhofen (Kopernikusstraße 39) **BA/948/20  
20-2026**
- 1.3 Antrag auf Nutzungsänderung einer Garage/Abstellraum zur Wohnung auf dem Grundstück FINr. 444/4 Gemarkung Dietenhofen (Birkenweg 10 a) **BA/954/20  
20-2026**
- 1.4 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Swimmingpools mit Technikraum auf dem Grundstück FINr. 668+668/4 Gemarkung Dietenhofen (Rüderner Straße 42) **BA/955/20  
20-2026**
- 1.5 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Fertigteilgarage mit zusätzlichem Carport auf dem Grundstück FINr. 700/97 Gemarkung Dietenhofen (Dompfaffweg) **BA/943/20  
20-2026/1**
- 1.6 Antrag auf Genehmigungsfreistellung für Wohnhausneubau mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 692/96 Gemarkung Dietenhofen (Kranichweg 5) **BA/956/20  
20-2026**
- 2 Künftiges Vorgehen bei Anträgen auf isolierte Befreiungen im Baugebiet Nördlich der Rüderner Straße Bauabschnitt 1+2 **BA/933/20  
20-2026/1**
- 3 Wünsche und Anträge
- 3.1 Straßenbeleuchtung Andorf

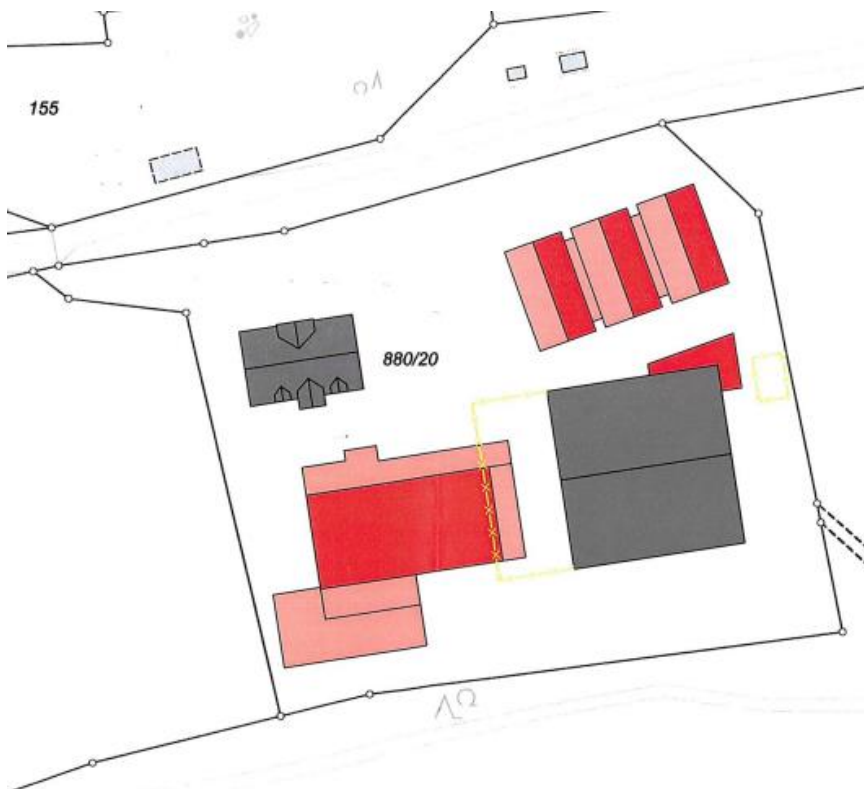
1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1    Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen**

#### **TOP 1.1    Antrag auf Vorbescheid für die Erweiterung des bestehenden Hotels auf dem Grundstück FINr. 880/20 Gemarkung Dietenhofen (Mühlstraße 12)**

Für die Erweiterung des bestehenden Hotels auf dem Grundstück FINr. 880/20 Gemarkung Dietenhofen (Mühlstraße 12) wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Eine Privilegierung liegt nicht vor (§ 35 Abs. 1 BauGB). Es ist daher ein Sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Dietenhofen stellt dieses Grundstück als Sondergebiet dar. Öffentliche Belange werden daher durch die Ausführung und Benutzung nicht beeinträchtigt, somit kann das Bauvorhaben als sonstiges Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden.

Die Erschließung ist gesichert.

1. Bürgermeister Erdel spricht die Löschwasserversorgung des Anwesens an. Gemäß einer vergangenen Stellungnahme des Bayerischen Gemeindetages ist die Gemeinde bei einer vorhandenen Wasserleitung nicht für die weitere Bevorratung mit Löschwasser zuständig.

MGR Burgis ist dahingehend der Meinung, dass die Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Gemeinde obliegt. Der spezielle Schutz des Anwesens liegt beim Hotelbetreiber.

1. Bürgermeister Erdel vertritt weiterhin der Meinung, dass wenn sobald eine Wasserleitung vorhanden ist, die Löschwasserversorgung gesichert und demnach nicht mehr die Gemeinde zuständig ist.

MGR Burgis gibt an, dass dies bestimmt durch neuere Rechtsprechungen geregelt ist.

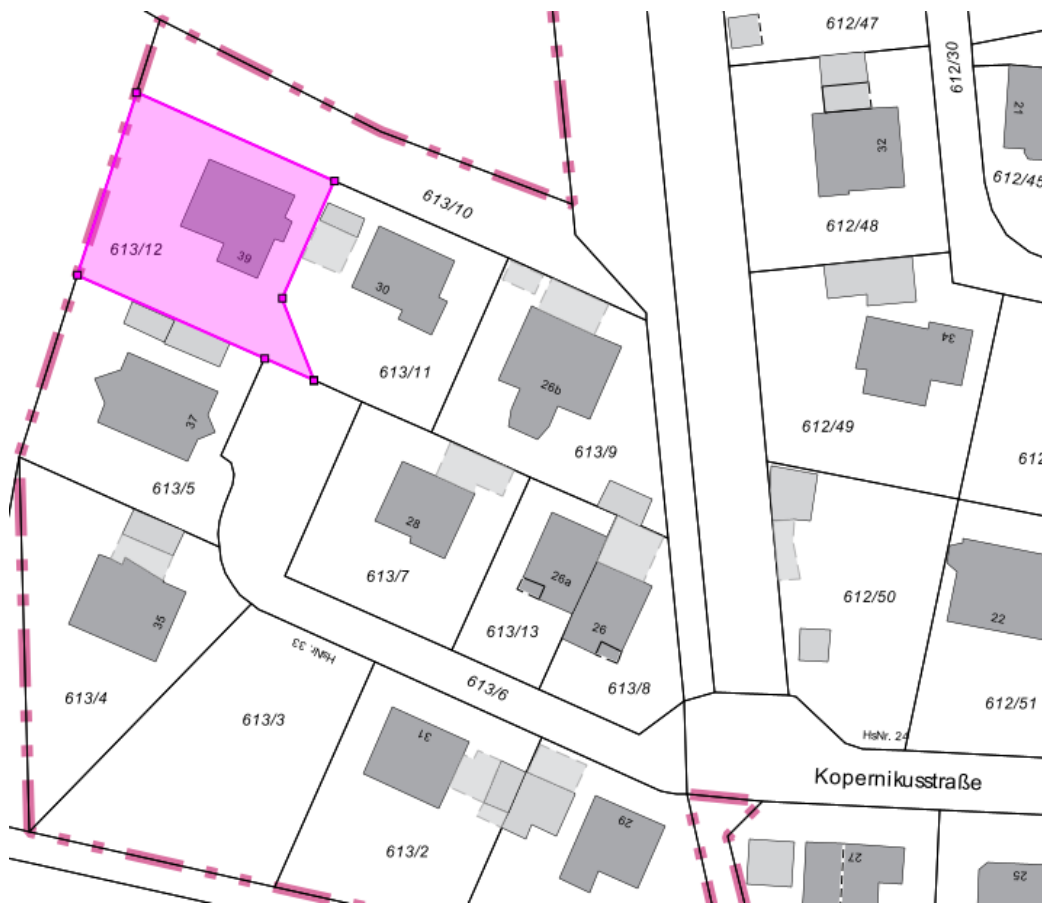
**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid für die Erweiterung des bestehenden Hotels auf dem Grundstück FINr. 880/20 Gemarkung Dietenhofen (Mühlstraße 12) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0**

<b>TOP 1.2    Antrag auf isolierte Befreiung für die Änderung der Dachfarbe auf dem Grundstück FINr. 613/12 Gemarkung Dietenhofen (Kopernikusstraße 39)</b>
---

Für die Änderung der Ziegelfarbe auf dem Grundstück FINr. 613/12 Gemarkung Dietenhofen (Kopernikusstraße 39) wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „VEP Kopernikusstraße West“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist folgende Befreiung erforderlich:

- Dacheindeckung (zulässig: Biber- bzw. Pfannendeckung in rot – braun; geplant: Pfannendeckung in grau).

Die Erschließung ist gesichert.

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Änderung der Dachfarbe auf dem Grundstück FINr. 613/12 Gemarkung Dietenhofen (Kopernikusstraße 39) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „VEP Kopernikusstraße West“ hinsichtlich der

- Dacheindeckung (zulässig: Biber- bzw. Pfannendeckung in rot – braun; geplant: Pfannendeckung in grau)

erteilt.

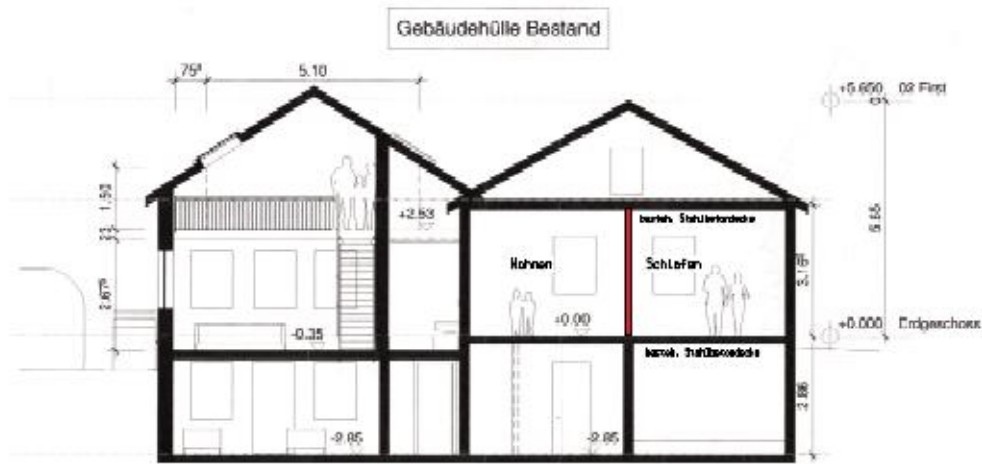
**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 1.3 Antrag auf Nutzungsänderung einer Garage/Abstellraum zur Wohnung auf dem Grundstück FINr. 444/4 Gemarkung Dietenhofen (Birkenweg 10 a)**

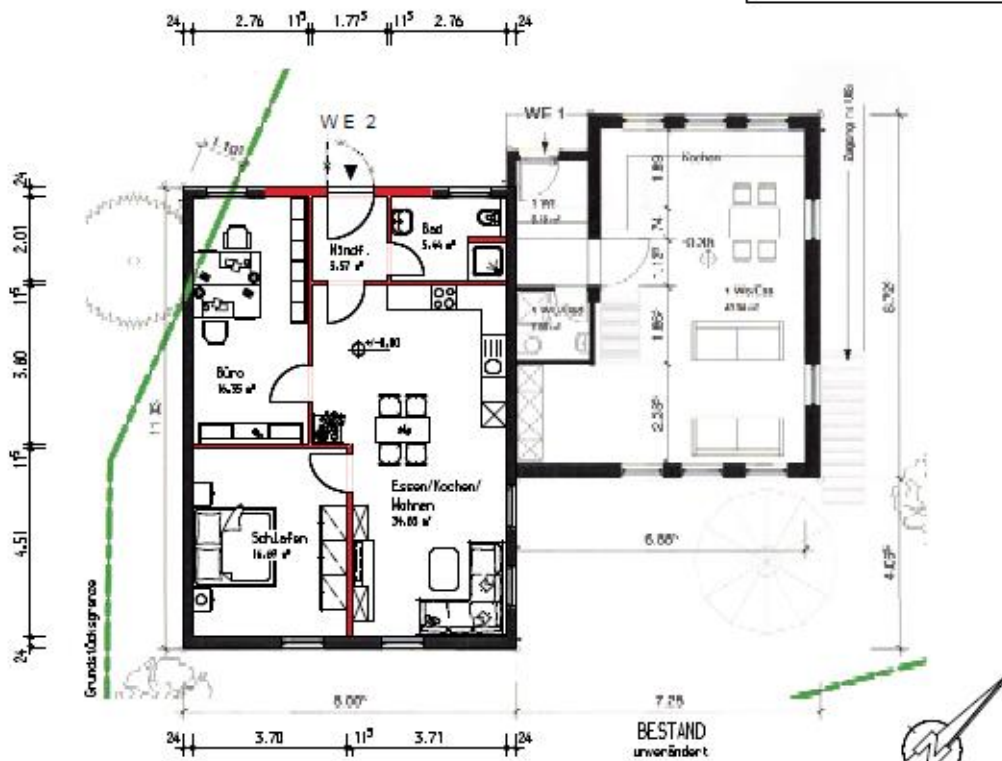
Für die Nutzungsänderung einer Garage/Abstellraum zur Wohnung auf dem Grundstück FINr. 444/4 Gemarkung Dietenhofen (Birkenweg 10 a) wurde ein Antrag auf Nutzungsänderung eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Langen-  
zener Straße“.



## QUERSCHNITT



## ERDGESCHOSS

Das Ursprungsgebäude wurde mit dem Bauantrag Nr. 0045/2005 „Anbau eines Nebengebäudes“ errichtet. Die damalige Befreiung „Bauen außerhalb der Baugrenzen“ bleibt bestehen. Das Gebäude überbaut geringfügig die gemeindliche Straße FINr. 451 (Birkenweg) und das Nachbargrundstück FINr. 445/5 (Birkenweg 10).

Weitere Befreiungen sind nicht notwendig.

Die Erschließung ist gesichert.

MGR Burgis erkundigt sich, ob die betroffenen Nachbarn des Grundstückes FINr. 445/5 Gemarkung Dietenhofen (Birkenweg 10) Kenntnis über die Überbauung haben.

Frau Wilhelm entgegnet, dass die Nachbarn für das Bauvorhaben beteiligt wurden und dass somit davon ausgegangen werden kann, dass Sie darüber in Kenntnis gesetzt wurden.

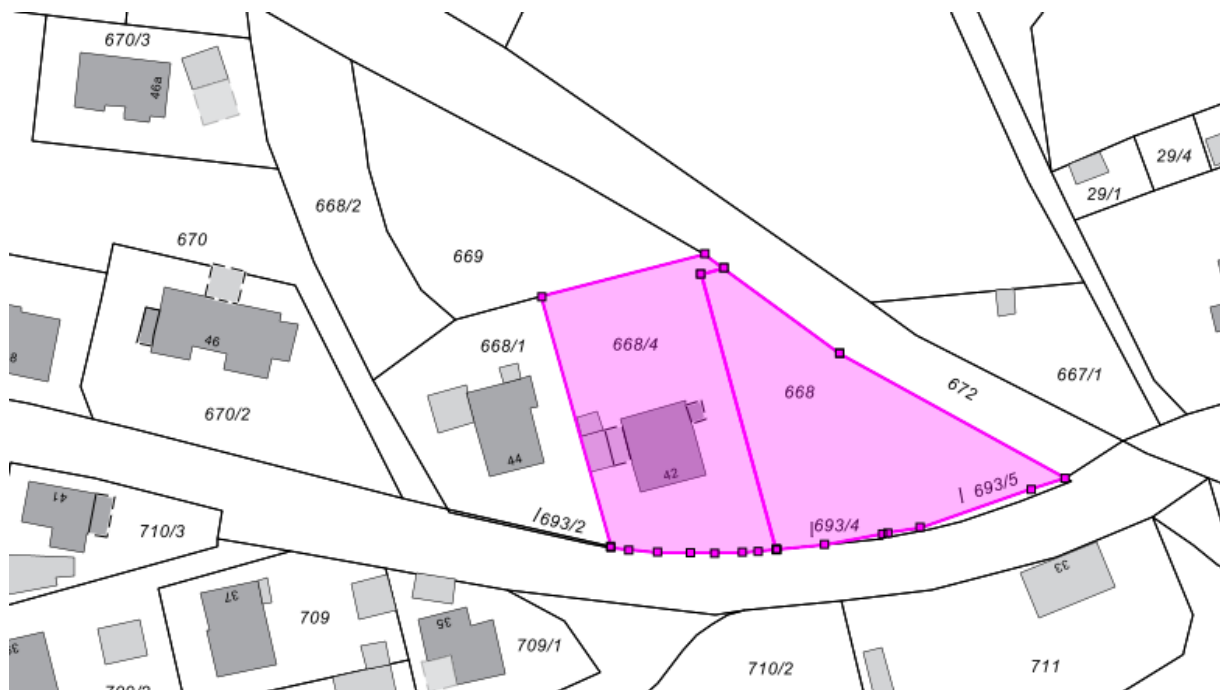
**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Nutzungsänderung einer Garage/Abstellraum zur Wohnung auf dem Grundstück FINr. 444/4 Gemarkung Dietenhofen (Birkenweg 10 a) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 1.4</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Swimmingpools mit Technikraum auf dem Grundstück FINr. 668+668/4 Gemarkung Dietenhofen (Rüderner Straße 42)</b>
----------------	--

Für die Errichtung eines Swimmingpools mit Technikraum auf dem Grundstück FINr. 668+668/4 Gemarkung Dietenhofen (Rüderner Straße 42) wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.







Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung eines Swimmingpools mit Technikraum auf dem Grundstück FINr. 668+668/4 Gemarkung Dietenhofen (Rüderner Straße 42) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Südwest“ hinsichtlich der

- Überschreitung der Baugrenze
- Garagen und sonstige Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 1.5 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Fertigteilgarage mit zusätzlichem Carport auf dem Grundstück FINr. 700/97 Gemarkung Dietenhofen (Dompfaffweg)**

Für die Errichtung einer Fertigteilgarage mit zusätzlichem Carport auf dem Grundstück FINr. 700/97 Gemarkung Dietenhofen (Dompfaffweg) wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.



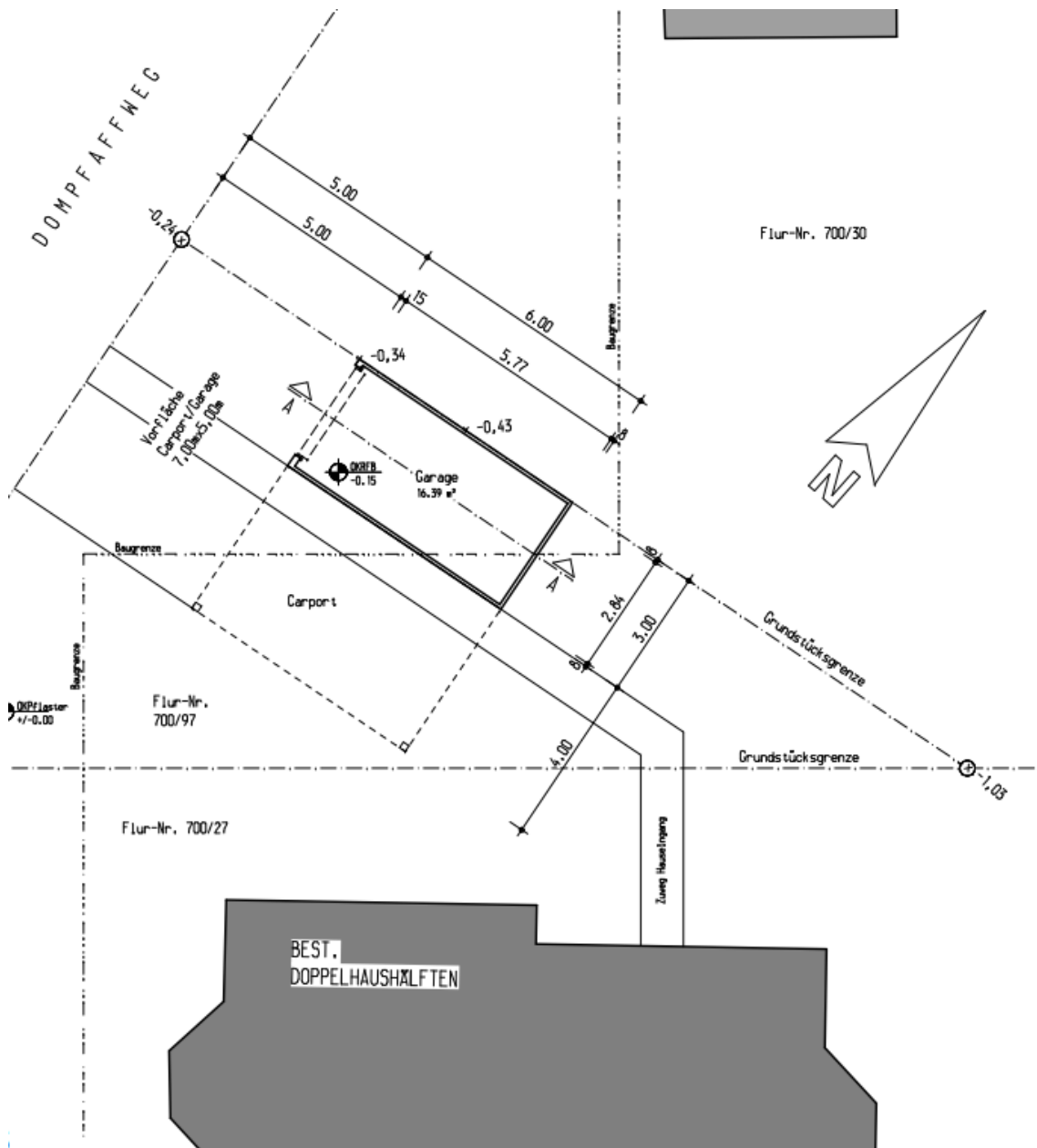
Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17a „Rüderner Straße“.

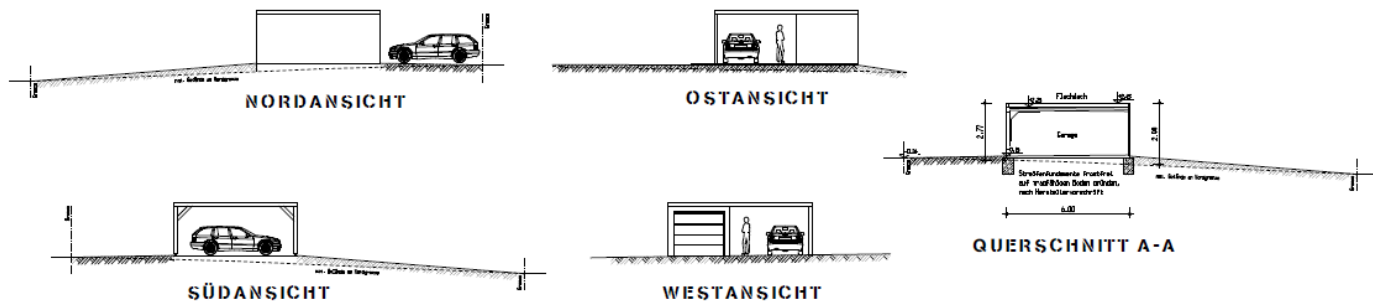
Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen notwendig:

- Überschreitung der Baugrenze
- Nichteinhaltung der vorgegebenen Flächen für Garagen
- Dachform (zulässig: Sattel- oder Walmdach; geplant: Flachdach)
- Dachneigung (zulässig: 32°-38°; geplant: 0°)
- Dacheindeckung (zulässig: Tonziegel in rot oder rotbraun; geplant: Abdichtung)

Die Erschließung ist gesichert.

Der Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche wird mit einer Länge von 5 m und einer Breite von 7 m eingehalten.





### Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung einer Fertigteilgarage mit zusätzlichem Carport auf dem Grundstück FINr. 700/97 Gemarkung Dietenhofen (Dompfaffweg) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17a „Rüderner Straße“ hinsichtlich der

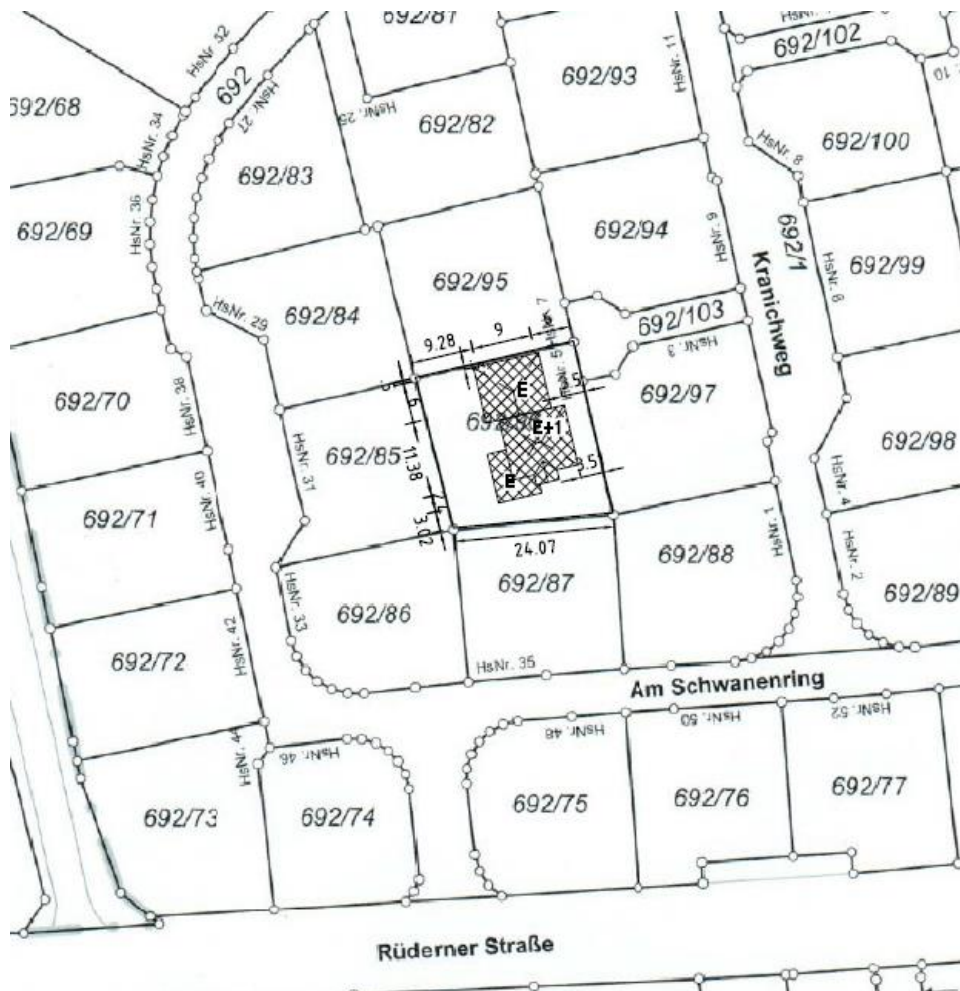
- Überschreitung der Baugrenze
- Nichteinhaltung der vorgegebenen Flächen für Garagen
- Dachform (zulässig: Sattel- oder Walmdach; geplant: Flachdach)
- Dachneigung (zulässig: 32°-38°; geplant: 0°)
- Dacheindeckung (zulässig: Tonziegel in rot oder rotbraun; geplant: Abdichtung)

erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 1.6 Antrag auf Genehmigungsfreistellung für Wohnhausneubau mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 692/96 Gemarkung Dietenhofen (Kranichweg 5)**

Für den Wohnhausneubau mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 692/96 Gemarkung Dietenhofen (Kranichweg 5) wurde ein Bauantrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegt.



Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 Nördlich der Rüderner Straße BA 2.

Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt und die Erklärung, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, erteilt.

### **Beschlussvorschlag:**

Zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

## **TOP 2 Künftiges Vorgehen bei Anträgen auf isolierte Befreiungen im Baugebiet Nördlich der Rüderner Straße Bauabschnitt 1+2**

Für den Geltungsbereich des Baugebietes Nördlich der Rüderner Straße Bauabschnitt 1 wurden bei der Verwaltung des Marktes Diethenhofen inzwischen einige Anträge für Isolierte Befreiungen eingereicht.

In den meisten Fällen handelt es sich um bauliche Anlagen, die sich bereits im Bestand befinden.

Der Marktgemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 09.04.2024 über die generelle Erteilung von isolierten Befreiungen in beiden Bauabschnitten des neuen Baugebietes Nr. 39+40 „Nördlich der Rüderner Straße“ beraten. Auch wurde Herr Bierwagen vom Ingenieurbüro Christofori hierzu eingeladen, da er an der Durchführung der Bauleitplanung sowie Aufstellung der Bebau-

ungspläne in diesem Baugebiet beteiligt bzw. federführend war.

Bei einer ausführlichen und konstruktiven Diskussion wurden unter anderem die artenschutzrechtlichen Auflagen besprochen, die zwingend zu berücksichtigen sind. Bei den Bauvorhaben und ihren Genehmigungen soll Gleichbehandlung herrschen, egal ob sich manche Bauherren bei ihren Bauvorhaben im Vorfeld Gedanken gemacht und die Vorgaben richtig umgesetzt haben oder erst im Nachgang Anträge für Befreiungen gestellt werden.

Aus diesem Grund empfiehlt der Marktgemeinderat dem Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschuss die Festsetzungen der gültigen Satzung bei Anträgen zur Erteilung von isolierten Befreiungen wie folgt zu berücksichtigen:

- Von der Einfriedungshöhe von 1,5m über dem Gelände soll nicht abgewichen werden. Ausnahme bis 1,8 m kann entlang der viel befahrenen Rüderner Straße erteilt werden.
- Zäune sind sockellos auszuführen. Hierbei ist ein Mittelmaß von 15 cm als Abstand zwischen Zaun und Boden ausreichend.
- Durch Veränderungen des natürlichen Geländes erforderlichen Geländeabfangungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von > 0,50 m abzutreten und des Weiteren entsprechend der nachfolgenden Maßgaben auszuführen:
  - Als dauerhaft begrünte landschaftsgerechte an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Böschungen,  
oder
  - An die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Natursteinmauern aus Naturstein mit max. 0,50 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelelemente,  
oder
  - Winkelstützmauern aus Betonsteinelemente („L-Steine“) mit max. 0,50 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelelemente  
oder
  - Gabionen mit max. 0,50 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelelemente.
- Die Grünordnung gemäß § 8 der gültigen Satzung ist von den Bauherren einzuhalten und entsprechend der Festsetzungen fristgerecht umzusetzen. Die Bauverwaltung wird gebeten, die Einhaltung der Grünordnung regelmäßig vor Ort zu überprüfen und ggf. die Grundstückseigentümer schriftlich auf die Einhaltung der Vorgaben hinzuweisen und entsprechende Nachweise einzufordern.

Bereits eingereichte noch nicht genehmigte Anträge auf isolierte Befreiungen sind gemäß dieser Festlegung zu behandeln und zu genehmigen oder bei Verweigerung der Befreiung ein entsprechender Rückbau des Bauwerkes anzuordnen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschuss folgt der Empfehlung des Marktgemeinderates und beschließt die im Sachverhalt aufgeführte Vorgehensweise bei der Behandlung von Anträgen auf Erteilung von isolierten Befreiungen im Baugebiet Nr. 39+40 „Nördlich der Rüderner Straße“ zu befolgen und umzusetzen.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0**

## **TOP 3    Wünsche und Anträge**

### **TOP 3.1    Straßenbeleuchtung Andorf**

MGR Scheiderer erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand der Straßenbeleuchtung in Andorf Richtung der Anwesen FINr. 507/3, 507/5 und 507/8 Gemarkung Ebersdorf. Er informiert den Ausschuss, dass die Eigentümer dazu bereit wären, sich an der Bereitstellung der Straßenbeleuchtung zu beteiligen.

1. Bürgermeister Erdel entgegnet, dass hierfür eine aktuelle Kostenschätzung einzuholen ist und dies gerne in einer kommenden Ausschusssitzung behandelt werden kann.

MGR Arlt entgegnet, dass auch geprüft werden sollte, ob nicht schon eine Stromleitung vorbeiführt, an der man die Straßenbeleuchtung anschließen kann.

MGR Scheiderer nennt die Möglichkeit, auch Solarleuchten in Betracht zu ziehen. Als Beispiel nennt er Leuchten der Firma Ecolight.

Im Laufe des Gespräches wird ebenfalls bekannt, dass eine Straßenbeleuchtung zwischen der OS Andorf und der ST Frickendorf notwendig wird.

Für die benötigte Straßenbeleuchtung werden Angebote zur Kostenschätzung eingeholt.

#### **Beschluss:**

Zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 19:31 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Rainer Erdel  
Erster Bürgermeister

Milena Wilhelm  
Schriftführung