



Markt Dietenhofen

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES ORTSENTWICKLUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 28.11.2016  
Beginn: 17:30 Uhr  
Ende: 20:10 Uhr  
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Vorsitzender

Erdel, Rainer 1. BGM

#### Ausschussmitglieder

Arlt, Wolfgang  
Bräuer, Jürgen  
Burgis, Wolfgang  
Scheiderer, Klaus  
Simon, Fritz  
Ziegler, Christoph

#### Schritfführer/in

Engelhard, Birgit

#### Verwaltung

Spörl, Volker

#### Weitere Anwesende

Vogel, Walter	2. Bürgermeister
Kuhr, Hans	Gemeinderat, ab 17.45 Uhr
Wolf, Else	Ortssprecherin
Bischoff, Hagen	Fachingenieur Haustechnik, nur TOP 1
Scheuenstuhl, Heinz	Bauingenieur, nur TOP 3
Klemens, Manuela	Leitung KITA Schabernack, nur TOP 3
Herr Rogowski	Vorstand TV 09 Dietenhofen, nur TOP 1

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Sanierung der technischen Gebäudeausstattung der Ballsporthalle Diethofen; Erläuterungsbericht vom 21.09.2016
- 2 Beachvolleyballfeld am Sportzentrum; Anfrage zur Ausführung der Randeinfassung; **2016/360**
- 3 Neubau einer Kindertageseinrichtung; Planungsstand
- 4 Einbau eines Aufzuges im Rathaus; Sachstand **2016/361**
- 5 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
- 5.1 Bauantrag des Herrn Stefan Heckel und Frau Ramona Schindler, Andorf 33, 90599 Diethofen; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Grundstück FINr. 507/3 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 33) **2016/357**
- 5.2 Bauvoranfrage des Herrn Sebastian und Frau Andrea Kubitzka, Frickendorf 16, 90599 Diethofen; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, FINr. 779 Gemarkung Ebersdorf (Frickendorf) **2016/358**
- 5.3 Bauantrag von Frau Nancy und Herrn Andreas Rauh, Am Sommerberg 21, 90599 Diethofen; Umbau und Anbau an das bestehende Wohngebäude, Grundstück FINr. 439/25 Gemarkung Haasgang (Am Sommerberg 21) **2016/359**
- 5.4 Bauantrag des Herrn Andreas Ammon, Herpersdorf 4 1/2, 90599 Diethofen; Umbau und Dacherneuerung, FINr. 5 Gemarkung Herpersdorf b. Diethofen (Herpersdorf 4 1/2) **2016/363**
- 6 Verschiedenes
- 6.1 Naturwärme GmbH & Co. KG; Verlegung einer neuen Fernwärmeleitung als Ersatz für die bisherige Fernwärmeleitung auf dem Grundstück FINr. 165/4 der Gemarkung Neudorf
- 7 Wünsche und Anträge
- 7.1 Verlängerung des Geh- und Radweges bei Kleinhaslach
- 7.2 Schäden an der Asphaltdecke in Adelmansdorf

1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 17:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

<b>TOP 1</b>	<b>Sanierung der technischen Gebäudeausstattung der Ballsporthalle Dietenhofen; Erläuterungsbericht vom 21.09.2016</b>
--------------	--

Herr Dipl.-Ing. (FH) Bischoff, IGA Ansbach, trägt die wesentlichen Bestandteile der Sanierung der Ballsporthalle vor und erläutert den Mitgliedern des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses die Fördermöglichkeiten zu der Maßnahme. In der Kostenberechnung vom 22.09.2016 hat Herr Bischoff Gesamtkosten von 819.129,69 Euro brutto ermittelt. Der Markt Dietenhofen könnte hierzu eine Förderung in Höhe von 128.949 Euro erhalten.

Herr 1. Bürgermeister Erdel erklärt, dass die Wasserversorgung des Hundevereins noch zu klären ist. In der derzeitigen Leitung von der Ballsporthalle zum Vereinsheim des Hundevereins kommt es zur Stagnation des Wassers. Eine Lösung hierzu wäre ein direkter Anschluss des Vereinsheimes des Hundevereins an die öffentliche Wasserversorgung, wobei hier ein hoher Betrag an Erschließungsbeiträgen fällig wird.

Herr 2. Bürgermeister Vogel fragt an, ob die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen auch entzerrt werden können, sodass sich die Kosten auf mehrere Haushaltsjahre verteilen. Herr Bischoff weist daraufhin, dass bei einigen Gewerken eine gegenseitige Abhängigkeit besteht. Die Decken müssten sowohl für die Wasser- als auch für die Sanitärinstallation montiert werden. Die Heizungsinstallation als auch die Lüftungsanlage könnten getrennt voneinander durchgeführt werden.

Herr Rogowski, TV 09 Dietenhofen, erklärt, dass laut der Öko-Design-Richtlinie die Rohrquerschnitte geändert werden müssen, damit der Stromverbrauch nicht steigt. Herr Bischoff entgegnet, dass dies im Bestand häufig nicht möglich ist, aber er wird dies nochmals prüfen.

Herr Bischoff weist daraufhin, dass es sich bei der Maßnahme um einen Umbau im Bestand handelt und immer mit unerwarteten oder nicht vorhersehbaren Kosten zu rechnen ist.

Herr 1. Bürgermeister Erdel erkundigt sich, ob eine Prioritätenliste erstellt werden kann, damit man die Gewerke Zug um Zug durchführen kann. Herr Bischoff wird dies prüfen und ebenso mit der Förderstelle abklären, ob eine Zug-um-Zug-Sanierung möglich ist.

### **Beschluss:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss nimmt den Erläuterungsbericht vom 21.09.2016 sowie die Kostenaufstellung vom 22.09.2016 zur Kenntnis. Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat, den vorgelegten Ingenieurvertrag vom 10.10.2016 der IGA Ansbach zur Sanierung der Technischen Gebäudeausrüstung der Ballsporthalle Dietenhofen vollumfänglich zu genehmigen.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0**

<b>TOP 2</b>	<b>Beachvolleyballfeld am Sportzentrum; Anfrage zur Ausführung der Randeinfassung;</b>
--------------	--

In der Sitzung des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses vom 07.11.2016 wurde an der Umrandung des Beach-Volleyballfeldes mit Betonplatten Kritik geäußert.

Als Verbesserung wurden folgende Alternativen gesehen:

- Umrandung mit Fallschutzplatten  
Eine Umrandung mit Fallschutzplatten müsste auf einem Unterbau aus Einkornbeton hergestellt und verdübelt werden. Daher wurde in der in der Sitzung genannten Kostenschätzung eine größere Breite als bestehend für die Umrandung angenommen (Bruchgefahr bei Dübeln in der Randzone des Betonstreifens).
- Einbau von Kunstrasen  
Kunstrasen wird in Breiten von 2 und 4 m gefertigt. Er wird auf einem Unterbau aus verdichtetem und planiertem Boden verlegt. Befestigung ist durch Befestigungsanker (U-förmig gebogene Drahtspieße) oder Auflast von Sand möglich. Laut im Internet geäußerten Zahlen kostet der m<sup>2</sup> Kunstrasen je nach Qualität zwischen 75,-- und 90,-- € fertig verlegt.

**Beschluss:**

Die Verwaltung soll sich mit Fachleuten des TV 09 (z.B. Herrn Steffen Zeller) in Verbindung setzen und klären, was in anderen Sportanlagen als Umrandung von Beach-Volleyballfeldern verwendet wird. Anschließend sollen ein erneuter Vorschlag für die Sanierung und eine neue Kostenschätzung vorgelegt werden.

**zurückgestellt**

<b>TOP 3</b>	<b>Neubau einer Kindertageseinrichtung; Planungsstand</b>
--------------	---

Herr Dipl.-Ing. (FH) Scheuenstuhl, Ing.büro Scheuenstuhl, Weihenzell, stellt die neue Planung vom 18.11.2016 vor. In Gesprächen mit der Kindertageseinrichtungsleitung wurde die Planung vom 31.10.2016 in einigen Teilbereichen verändert.

Er stellt zudem die Kosten für die Vorplanung vom 31.10.2016 in Höhe von 3.235.000 Euro sowie für die Vorplanung vom 18.11.2016 in Höhe von 3.695.000 Euro vor. Der Markt Dietenhofen würde voraussichtlich einen Zuschuss in Höhe von 1.745.000 Euro erhalten. Er weist daraufhin, dass Kosten des Grundstücks, Erschließungskosten, Kosten für die Außenanlagen, jegliche Wartungskosten sowie Kosten für Bauherrnaufgaben und Finanzierungskosten in der Kostenaufstellung nicht enthalten sind. Die berücksichtigten Kosten für die Außenanlagen (KG 500) beinhalten lediglich die Parkplätze sowie einen Teil der Außenspielflächen. Desweiteren erklärt er, dass bei der neuen Planung vom 18.11.2016 ein VgV-Verfahren für die Planungsleistungen erforderlich ist, da der Schwellenwert von 207.000 Euro überschritten wird.

Es ist zu berücksichtigen, dass noch keine Sonderfachleute am Verfahren beteiligt wurden und die Kosten für diese Gewerke Herr Scheuenstuhl ebenfalls nur geschätzt hat.

**Beschluss:**

Nach eingehender Diskussion beider Vorplanungen empfiehlt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss dem Marktgemeinderat die Vorplanung vom 31.10.2016.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

## **TOP 4 Einbau eines Aufzuges im Rathaus; Sachstand**

Bis zum Jahr 2020 muss in öffentlichen Gebäuden Barrierefreiheit hergestellt werden. Dies bedeutet im Rathaus Dietenhofen, dass, zumindest für das 1. Stockwerk, ein Zugang für gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene Personen geschaffen werden muss.

Die Kosten für den Einbau eines normalen Aufzuges im Rathaus übersteigen die finanziellen Möglichkeiten des Marktes Dietenhofen erheblich. Daher wurde überlegt, einen Aufzug nach Maschinenbaurichtlinie im Treppenhaus des Rathaus-Nebengebäudes einzubauen. In diesem Fall kommt ein Plattformaufzug mit Glaswänden für den Fahrschacht in Frage. Eine eigene Aufzugskabine existiert in diesem Falle nicht.

Dieser Aufzugtyp darf nur von eingewiesenen Personen bedient werden, so dass er nicht von jedermann frei benutzt, sondern nur auf Anforderung durch eingewiesene Personen in Betrieb gesetzt werden kann.

Beim Einbau eines derartigen Aufzuges im obengenannten Treppenhaus müsste die bestehende Treppe durch eine neue Treppe mit geraden Läufen ersetzt werden.

Bei drei Firmen wurde ein Angebot über einen Aufzug eingeholt. Die Angebote lagen der Vorlage für diesen Beschluss bei und sind den Ausschuss-Mitgliedern bekannt. Ausweislich der Angebote ist mit Kosten für den Lift von ca. 35.000,-- € zu rechnen.

Zu den Kosten für den Aufzug kämen noch die Kosten für die Erneuerung der Treppe, so dass grob geschätzt Gesamtkosten in Höhe von maximal 100.000,-- € zu erwarten sind.

Laut Verwaltung müsste zusätzlich noch mit dem ursprünglichen Entwurfsfertiger (Urheberrechtsgesetz) über die Planung gesprochen werden.

Herr 1. Bürgermeister Erdel erklärt, dass er mit einem Baurechtsspezialisten gesprochen habe, der eine Pflicht zur Einbeziehung des Entwurfsfertigers verneint. Die vorgesehenen Umbauten greifen nur gering in das Werk des Architekten ein, außerdem sind mehr als 30 Jahre seit der Planung vergangen.

### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung zu konkretisieren und eine genauere Kostenschätzung zu erstellen. Anschließend kann der Sachverhalt erneut beraten werden.

**zurückgestellt**

## **TOP 5 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen**

**TOP 5.1 Bauantrag des Herrn Stefan Heckel und Frau Ramona Schindler, Andorf 33, 90599 Dietenhofen; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Grundstück FINr. 507/3 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 33)**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben des Herrn Stefan Heckel und Frau Ramona Schindler zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 507/3 der Gemarkung Ebersdorf.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 5.2****Bauvoranfrage des Herrn Sebastian und Frau Andrea Kubitza, Frickendorf 16, 90599 Diethofen; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, FINr. 779 Gemarkung Ebersdorf (Frickendorf)**

Frau Andrea und Herr Sebastian Kubitza haben einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 779 der Gemarkung Ebersdorf am 24.11.2016 eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich und daher beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Da es sich um kein privilegiertes Bauvorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB handelt, ist es als Sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Diethofen ist das Grundstück als geplantes Mischgebiet ausgewiesen. Somit liegt ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vor (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Eine Beeinträchtigung weiterer öffentlicher Belange ist nicht erkennbar.

Die vorhandene Wasserfläche auf dem Grundstück wird verfüllt.

Die Erschließung (Zufahrt, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung) kann über die Grundstücke FINr. 789 und 777 der Gemarkung Ebersdorf erfolgen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Bauvoranfrage des Herrn Sebastian und Frau Andrea Kubitza zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 779 der Gemarkung Ebersdorf unter der Voraussetzung, dass die anfallenden Kosten für die Erschließung von den Bauherren selbst zu tragen sind.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0**

**TOP 5.3****Bauantrag von Frau Nancy und Herrn Andreas Rauh, Am Sommerberg 21, 90599 Diethofen; Umbau und Anbau an das bestehende Wohngebäude, Grundstück FINr. 439/25 Gemarkung Haasgang (Am Sommerberg 21)**

Frau Nancy und Herr Andreas Rauh haben einen Bauantrag zum Umbau und Anbau an das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück FINr. 439/25 der Gemarkung Haasgang eingereicht.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Adelmannsdorf“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Dachform (festgesetzt: Satteldach; geplant: Pultdach)
- Dachneigung (festgesetzt: 24 – 30 Grad; geplant: 12 Grad)
- Kniestockhöhe (festgesetzt: 35 cm; geplant 2,35 m)

In seiner Sitzung am 07.11.2016 hat der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss eine Bauvoranfrage zu dem Bauvorhaben behandelt und sein Einvernehmen in Aussicht gestellt, falls ein Bauantrag gestellt wird.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem Bauvorhaben von Frau Nancy und Herrn Andreas Rauh zum Umbau und Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 439/25 der Gemarkung Haasgang.

Desweiteren erteilt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss sein Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Adelmannsdorf“ i. S. d. § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich

- Dachform
- Dachneigung
- Kniestockhöhe

**einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0**

<b>TOP 5.4</b>	<b>Bauantrag des Herrn Andreas Ammon, Herpersdorf 4 1/2, 90599 Diethofen; Umbau und Dacherneuerung, FINr. 5 Gemarkung Herpersdorf b. Diethofen (Herpersdorf 4 1/2)</b>
----------------	--

Herr Andreas Ammon hat einen Bauantrag zum Umbau und Dacherneuerung des Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 5 Gemarkung Herpersdorf b. Diethofen eingereicht.

Das Baugrundstück liegt innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben des Herrn Andreas Ammon zum Umbau und Dacherneuerung des Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 5 der Gemarkung Herpersdorf b. Diethofen.

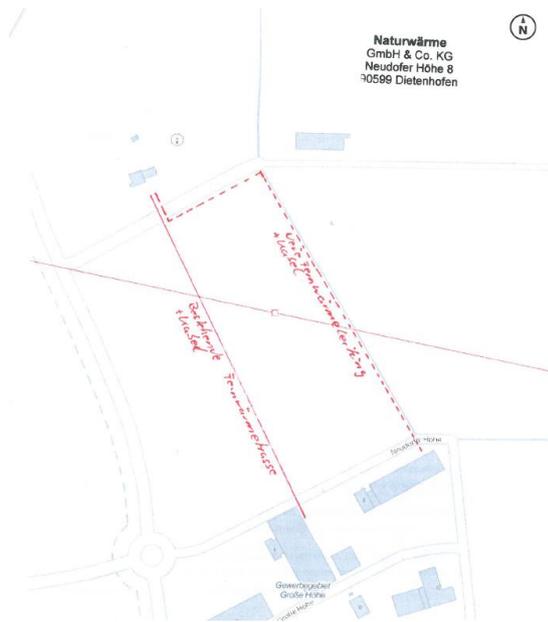
**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 6</b>	<b>Verschiedenes</b>
--------------	----------------------

<b>TOP 6.1</b>	<b>Naturwärme GmbH &amp; Co. KG; Verlegung einer neuen Fernwärmeleitung als Ersatz für die bisherige Fernwärmeleitung auf dem Grundstück FINr. 165/4 der Gemarkung Neudorf</b>
----------------	--

Herr 1. Bürgermeister Erdel erklärt, dass die Naturwärme GmbH & Co. KG zuerst eine Erweiterung der Hackschnitzelanlage auf dem Grundstück FINr. 573/19 Gemarkung Diethofen (Fa. Peter Karch OHG) vorgesehen hat, jedoch die vorgeschlagene Planung aufgrund der grenznahen Bebauung zur Straße abgelehnt wurde. Von einem Erwerb eines Baugrundstücks im künftigen Gewerbegebiet Neudorfer Höhe II wurde zwischenzeitlich abgesehen. Die Hackschnitzelanlage soll nun am Standort der Biogasanlage auf dem Grundstück FINr. 163 der Gemarkung Neudorf errichtet werden. Dazu soll eine neue Fernwärmeleitung - wie im vorgelegten Plan dargestellt – verlegt werden. Die bisherige Fernwärmeleitung, die das künftige Gewerbegebiet Neudorfer Höhe II quert, wird vollständig entfernt. Herr 1. Bürgermeister Erdel hat der Verle-

gung der neuen Fernwärmeleitung sowie dem Entfernen der alten Fernwärmeleitung zugestimmt.



**zur Kenntnis genommen**

## **TOP 7 Wünsche und Anträge**

### **TOP 7.1 Verlängerung des Geh- und Radweges bei Kleinhaslach**

Herr GR Burgis fragt den aktuellen Sachstand zur Geh- und Radwegverlängerung in Kleinhaslach an. Herr Spörl erklärt, dass er den Geh- und Radweg entlang der Straße geplant hat, dies aber nicht möglich ist. Das Staatliche Bauamt Ansbach fordert einen Abstand von 2,50 m zur Straße und somit sind entsprechende Auffüllungen erforderlich, die jedoch im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig sind. Derzeit liegen keine weiteren Planungen vor.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 7.2 Schäden an der Asphaltdecke in Adelmansdorf**

Herr GR Scheiderer weist auf die Schäden in der Asphaltdecke hin, die bei der Erstellung der Wasserversorgung Adelmansdorf entstanden sind. Herr Spörl erklärt, dass teilweise Reparaturen vorgenommen wurden. Die Abnahme erfolgt erst noch und die Asphaltschäden werden hierzu noch in Augenschein genommen.

**zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 20:10 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses.

Rainer Erdel  
Erster Bürgermeister

Schriftführer/in