



Markt Dietenhofen

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

---

Sitzungsdatum:	Montag, 20.02.2017
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:30 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Vorsitzender**

Erdel, Rainer 1. BGM

#### **Ausschussmitglieder**

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

#### **Schriftführer/in**

Spörl, Volker

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
- 1.1 Bauvoranfrage von Frau Sonja und Herr Jürgen Heumann, Hopfenweg 4, 90574 Roßtal; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Grundstück FINr. 439/12 Gemarkung Haasgang (Am Sommerberg 4) **2017/396**
- 1.2 Bauvoranfrage der Frau Dr. Martina und des Herrn Roland Scharrer, Am Moosrangen 21, 90614 Ammerndorf; Errichtung eines Einfamilienhauses, Grundstück FINr. 439/11 Gemarkung Haasgang (Am Sommerberg 6) **2017/397**
- 1.3 Bauantrag des Herrn Johannes Weiß, Herpersdorf 15, 90599 Diethofen; Wohnhausanbau und Aufstockung, Grundstück FINr. 118/3 und 108/23 Gemarkung Herpersdorf (Herpersdorf 15) **2017/399**
- 1.4 Tekturantrag zum Bauantrag von Frau Silke und Herrn Florian Blank, Silberbuck 21, 90599 Diethofen; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage - Tektur Errichtung eines Edelstahlaußenkamins, FINr. 721 Gemarkung Diethofen (Silberbuck 25) **2017/398**
- 1.5 Antrag auf isolierte Befreiung des Herrn Ralf Heinrich, Birkenweg 23, 90599 Diethofen; Errichtung eines Gartenzaunes über 1,2 m-Doppelstabmattenzaun-; FINr. 449/2, Gmkg. Diethofen (Birkenweg 23) **2017/400**
- 1.6 Bauantrag des Herrn Herbert Schmidt, Rothleiten 8, 90599 Diethofen; Geräteraumanbau an bestehende Garagen- und Carportkombination; FINr. 207/6, Gmkg. Herpersdorf (Rothleiten 8) **2017/401**
- 2 Verschiedenes
- 2.1 Mitteilung über das Ergebnis der Angebotseröffnung für die Kanalbauarbeiten in der Ansbacher Straße
- 2.2 Schreiben der Bayerischen Obersten Baubehörde zur Förderung von Fahrradabstellplätzen
- 2.3 Bericht aus der Sitzung der Bürgermeister der kommunalen Allianz
- 2.4 Neue Entwicklungen im sozialen Wohnungsbau
- 2.5 Neueste Entwicklungen um die Erweiterung der Seniorenresidenz
- 3 Wünsche und Anträge
- 3.1 Planung der Zu- und Abfahrt für den Ersatzneubau KITA Villa Kunterbunt
- 3.2 Sanierung der Gehsteige im Amselweg

1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 18:00 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>Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen</b>
--------------	--

<b>TOP 1.1</b>	<b>Bauvoranfrage von Frau Sonja und Herr Jürgen Heumann, Hopfenweg 4, 90574 Roßtal; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Grundstück FINr. 439/12 Gemarkung Haasgang (Am Sommerberg 4)</b>
----------------	---

Frau Sonja und Herr Jürgen Heumann haben eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück FINr. 439/12 der Gemarkung Haasgang eingereicht.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 – Adelmanssdorf. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 30 BauGB.

Bei der Durchführung des Bauvorhabens wären – soweit aus den Unterlagen zu entnehmen ist – folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig:

- Dachneigung (zulässig: 24 – 30 Grad; geplant: 45 Grad)
- Zwerchhaus (lt. Bebauungsplan sind Dachgauben, Erker und sonstige Aufbauten unzulässig)
- Kniestockhöhe (zulässig: max. 35 cm; geplant: 38 cm)
- Traufhöhe (zulässig: 6,00 m, geplant: 6,45 m)

**Beschluss:**

Falls ein Bauantrag gestellt wird, wäre der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss bereit, sein Einvernehmen zu erteilen.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0**

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bauvoranfrage der Frau Dr. Martina und des Herrn Roland Scharrer, Am Moosrangen 21, 90614 Ammerndorf; Errichtung eines Einfamilienhauses, Grundstück FINr. 439/11 Gemarkung Haasgang (Am Sommerberg 6)</b>
----------------	---

Frau Dr. Martina und Herr Roland Scharrer haben eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 439/11 der Gemarkung Haasgang eingereicht.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 – Adelmanssdorf. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 30 BauGB.

Bei der Durchführung des Bauvorhabens wären – soweit aus den Unterlagen zu entnehmen ist – folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig:

- Überschreitung der Baugrenzen im Norden
- Dachneigung (zulässig: 24 – 30 Grad, geplant: 38 Grad)
- Fassade in pastellfarbenen Tönen

**Beschluss:**

Falls ein Bauantrag gestellt wird, wäre der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss bereit, sein Einvernehmen zu erteilen.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 1.3</b>	<b>Bauantrag des Herrn Johannes Weiß, Herpersdorf 15, 90599 Diethofen; Wohnhausanbau und Aufstockung, Grundstück FINr. 118/3 und 108/23 Gemarkung Herpersdorf (Herpersdorf 15)</b>
----------------	--

Herr Johannes Weiß hat einen Bauantrag zum Wohnhausanbau und Aufstockung auf dem Grundstücken FINr. 118/3 und 108/23 Gemarkung Herpersdorf eingereicht.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile und daher ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es 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.

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 19.12.2016 mit einer Bauvoranfrage zum geplanten Bauvorhaben befasst. Das Einvernehmen wurde in Aussicht gestellt, wenn ein Bauantrag eingereicht wird. Desweiteren wurde einer Abstandsflächenübernahmeerklärung für das Grundstück FINr. 108 Gemarkung Herpersdorf zugestimmt. Die Abstandsflächenübernahmeerklärung ist zwischenzeitlich nicht mehr erforderlich, da das Landratsamt Ansbach bereit wäre, der beantragten Abweichung nach Art. 63 BayBO zuzustimmen.

**Beschluss:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben des Herrn Johannes Weiß zum Wohnhausanbau und Aufstockung auf dem Grundstücken FINr. 118/3 und 108/23 Gemarkung Herpersdorf.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 1.4</b>	<b>Tekturantrag zum Bauantrag von Frau Silke und Herrn Florian Blank, Silberbuck 21, 90599 Diethofen; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage - Tektur Errichtung eines Edelstahlaußenkamins, FINr. 721 Gemarkung Diethofen (Silberbuck 25)</b>
----------------	---

Frau Silke und Herr Florian Blank haben eine Tektur zum Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 721 Gemarkung Diethofen eingereicht. Gegenstand der Tektur ist die Errichtung eines Edelstahlaußenkamins und Änderungen der Fensteröffnungen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 b „Fasanenweg“. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 30 BauGB.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden bereits im Baugenehmigungsbescheid vom 22.11.2016 erteilt. Weitere Befreiungen sind aufgrund der Tekturplanung nicht erforderlich.

**Beschluss:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Tekturantrag vom 22.01.2017 der Eheleute Silke und Florian Blank zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 721 Gemarkung Dietenhofen.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 1.5</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung des Herrn Ralf Heinrich, Birkenweg 23, 90599 Dietenhofen; Errichtung eines Gartenzaunes über 1,2 m-Doppelstabmattenzaun-; FINr. 449/2, Gmkg. Dietenhofen (Birkenweg 23)</b>
----------------	---

Herr Ralf Heinrich hat einen Antrag auf isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 – Langenzenner Weg zur Errichtung eines Gartenzaunes mit einer Höhe von mehr als 1,2 m am 20.02.2017 beim Markt Dietenhofen eingereicht.

Die Errichtung des Gartenzaunes ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a) BayBO verfahrensfrei, wenn seine Höhe unter 2,0 m liegt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 – Langenzenner Weg. Unter § 7 Nr. 7 des Bebauungsplanes ist festgesetzt, dass „als Einfriedung der Grundstücke (sind) an öffentlichen Verkehrsflächen nur Zäune mit einer Höhe von 1,2 m einschließlich Sockel zulässig“ sind. Von dieser Festsetzung ist eine Befreiung zur Errichtung des Gartenzaunes erforderlich.

**Beschluss:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt seine Zustimmung zum Antrag auf isolierte Befreiung des Herrn Ralf Heinrich zur Errichtung eines Gartenzaunes mit einer Höhe von mehr als 1,2 m auf dem Grundstück FINr. 449/2 der Gemarkung Dietenhofen (Birkenweg 23). Desweiteren erteilt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss sein Einvernehmen zu Befreiungen zu den Festsetzungen den Bebauungsplanes Nr. 16 – Langenzenner Weg i. S. d. § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich

- der Errichtung eines Gartenzaunes mit einer Höhe von mehr als 1,2 m (bis zu 2,0 m).

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 1.6</b>	<b>Bauantrag des Herrn Herbert Schmidt, Rothleiten 8, 90599 Dietenhofen; Geräteraumanbau an bestehende Garagen- und Carportkombination; FINr. 207/6, Gmkg. Herpersdorf (Rothleiten 8)</b>
----------------	---

Herr Herbert Schmidt hat einen Bauantrag zum Geräteraumanbau an bestehende Garagen- und Carportkombination auf dem Grundstück FINr. 207/6 Gemarkung Herpersdorf eingereicht. Der Bauantrag betrifft einen Teil eines Grenzbaues, der einschließlich des nun beantragten Teilstückes an der Grenze zum östlichen Nachbargrundstück ca. 11,70 m lang ist. Die Nachbarn haben die Bauvorlage nach Auskunft des Bauwerbers nicht unterschrieben.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile und daher ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es 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.

**Beschluss:**

Die Mitglieder des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses möchten sich die Situation im Rahmen eines Ortstermins in der Sitzung am 25.02.2017 ansehen.

**zurückgestellt**

## **TOP 2      Verschiedenes**

### **TOP 2.1      Mitteilung über das Ergebnis der Angebotseröffnung für die Kanalbauarbeiten in der Ansbacher Straße**

Herr Bürgermeister Erdel teilt mit, dass am vergangenen Freitag die Angebotseröffnung für die Kanalbauarbeiten in der Ansbacher Straße stattgefunden hat. Neun Firmen haben ein Leistungsverzeichnis angefordert, nur eine Firma hat ein Angebot abgegeben. Es handelt sich um die Firma Dauberschmidt aus Dinkelsbühl. Sie bietet die Arbeiten für etwa 1,45 Mio € an. Ähnlich wie im Fall des Kanalbaus im Hagelsbergweg liegt das Angebot ca. 20 % unter der Kostenschätzung. Da im Hagelsbergweg aber auch andere Angebote vorliegen, die in der Nähe des Angebotes der Firma Dauberschmidt liegen, kann davon ausgegangen werden, dass das Preisniveau derzeit besonders günstig ist. Die Firma Dauberschmidt ist als leistungsfähig bekannt. Vorbehaltlich der Nachrechnung wird das Angebot der Firma Dauberschmidt in der nächsten Sitzung des Gemeinderates zur Annahme vorgeschlagen.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 2.2      Schreiben der Bayerischen Obersten Baubehörde zur Förderung von Fahrradabstellplätzen**

Herr 1. Bürgermeister Erdel teilt mit, dass ihm ein Schreiben der Bayerischen obersten Baubehörde vorliegt. Hierin wird dafür geworben Bayern zum Fahrradland Nummer 1 in Deutschland zu machen. An Haltestellen und Bahnhöfen sollen fahrradabstellanlagen entstehen. Hierfür sind Zuschüsse in Höhe von 50 % der zuwendungsfähigen Kosten, bei besonderem Bedarf (träfe für Dietenhofen zu) sogar 75 %, angekündigt. Die Mitglieder des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses sind, ebenso wie der 1. Bürgermeister, der Meinung, dass in Dietenhofen nur am Rathausplatz eine Fahrradabstellanlage notwendig sein könnte. Hier sind aber bereits Fahrradständer vorhanden, die nach langjähriger Erfahrung nie zu Gänze genutzt werden. Eine Erweiterung der Anlagen ist somit nicht nötig.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 2.3      Bericht aus der Sitzung der Bürgermeister der kommunalen Allianz**

Herr 1. Bürgermeister Erdel berichtet, dass in der letzten Sitzung der Bürgermeister der kommunalen Allianz „Kernfranken“ die Bedeutung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erneut angesprochen wurde. Herr Bürgermeister Jürgen Pfeiffer aus Heilsbronn wies darauf hin, dass am Bahnhof seiner Stadt 201 Park & Ride-Parkplätze vorhanden sind. Benötigt würden aber bis zu 700 Parkplätze in Bahnhofsnähe. Derzeit wird ein Gelände im Eigentum der Deutschen Bahn von einigen Kraftfahrern als Ausweichstellfläche genutzt. Die Bahn hat diese Fläche aber nicht für parkende Fahrzeuge freigegeben, da sie sie nach eigener Angabe als Lagerplatz oder für Baustelleneinrichtung benötigt. Daher werden von der Bundespolizei immer wieder Verwarnungen für dort stehende Fahrzeuge verteilt.

Herr Bürgermeister Pfeiffer erklärt, dass die Stadt Heilsbronn das Gelände der Baywa/Raiffeisen am Bahnhof übernehmen will und beabsichtigt, dort ein Parkhaus bzw. Parkdecks zu errichten. Die geschätzten Kosten je Stellplatz belaufen sich auf 10.000,-- €, so dass mit Gesamtkosten für die Parkdecks von 7.000.000,-- € zu rechnen sei.

Er fordert die Kommunen der kommunalen Allianz auf, sich an den entstehenden Kosten zu beteiligen, da ja auch die Einwohner der übrigen Allianz-Gemeinden vom Bau der Parkplätze profitieren.

die Mitglieder des Bauausschusses und der erste Bürgermeister sind einhellig der Meinung, dass eine Kostenbeteiligung an einem derartigen Projekt für den Markt Dietenhofen nicht in Frage kommt.

Herr 1. Bürgermeister Erdel berichtet, dass er mehrfach darauf angesprochen wurde, ob nicht ein Pendelbus zwischen Dietenhofen und dem Bahnhof in Heilsbronn eingesetzt werden könne. Er hat selbst ausprobiert, dass es möglich wäre, einen Kleinbus zwischen Heilsbronn und Dietenhofen im Stundentakt einzusetzen. Eine Fahrt von Heilsbronn bis Dietenhofen Ebersdorf über Münchzell-Kehlmünz-Kleinhaslach-Dietenhofen-Leonrod-Stolzmühle dauert bei einem Schnitt von 40 km/h etwa eine halbe Stunde. Bei der Bedienung der Strecke durch ein neues Nahverkehrsunternehmen müsste auf die Buslinie 717 Rücksicht genommen werden, die diese Verbindung bereits bedient.

Nach grober Rechnung fielen etwa 400,-- €/Tag Betriebskosten für 10 Fahrten auf der Strecke Dietenhofen-Heilsbronn und zurück an.

Nun soll zuerst eine Art Markterkundung auf der Homepage der Gemeinde und im Amtsblatt vorgenommen werden.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 2.4 Neue Entwicklungen im sozialen Wohnungsbau**

Herr 1. Bürgermeister Erdel berichtet, dass derzeit ein Zuschuss von 90 % der zuwendungsfähigen Kosten für den sozialen Wohnungsbau ausgelobt ist. Diese Förderung gilt nach seiner Information sowohl für kommunale, als auch privatwirtschaftliche Träger.

In Dietenhofen bestehen derzeit keine Gebäude, die der Bindungswirkung des sozialen Wohnungsbaus unterworfen sind.

Die gemeindlichen Gebäude in der Albrecht-Dürer-Straße bieten zwar kostengünstigen Wohnraum, sind aber nicht der Mietpreisbindung des sozialen Wohnungsbaus unterworfen.

Herr Bürgermeister Erdel könnte sich vorstellen, Ersatzbauten für diese Gebäude entweder am aktuellen Standort oder auch an einem anderen Standort zu errichten. Das Problem bei einem Neubau am aktuellen Standort wäre, dass die derzeitigen Mieter während der Bauphase an anderer Stelle untergebracht werden müssten. Ob das möglich wäre, sei fraglich.

Herr Bürgermeister Erdel erklärt weiter, dass unter bestimmten Umständen die Ausweisung von Wohngebieten bis zu einer Größe von 1 ha im Anschluss an bestehende Ortsteile erleichtert möglich sein wird.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 2.5 Neueste Entwicklungen um die Erweiterung der Seniorenresidenz**

Herr 1. Bürgermeister Erdel teilt mit, dass sich in letzter Zeit bezüglich der Erweiterung der Seniorenwohnanlage neue Erkenntnisse ergeben haben. So konnte eine Einigung zwischen dem Investor und den Eigentümern des bestehenden Gebäudes bezüglich Verbindungsgang etc. erzielt werden. Somit steht dem Bau des zweiten Bauabschnittes nichts mehr im Wege.

Frau Wagner möchte die stationäre Pflege im Neubau konzentrieren. Die Diakonie denkt darüber nach, in der derzeitigen Pflegestation eine Tagespflege einzurichten.

zur Kenntnis genommen

**TOP 3      Wünsche und Anträge**

**TOP 3.1      Planung der Zu- und Abfahrt für den Ersatzneubau KITA Villa Kunterbunt**

Herr GR Scheiderer fragt an, ob schon eine Planung für die Verkehrsführung zum Ersatzneubau der KITA Villa Kunterbunt vorliegt.

Herr Bürgermeister Erdel teilt mit, dass er eine Einbahnlösung mit Zufahrt über die östliche Pestalozzistraße und abfahrt über den Hallenbadparkplatz vorschlägt. Herr Spörl soll bis zur Sitzung am Samstag eine entsprechende Skizze vorlegen.

**TOP 3.2      Sanierung der Gehsteige im Amselweg**

Herr GR Simon schlägt vor, eine Sanierung der Gehsteige im Amselweg ins Auge zu fassen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses.

Rainer Erdel  
Erster Bürgermeister

Volker Spörl  
Schriftführer/in