



Markt Dietenhofen

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 15.05.2017  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 21:00 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

Spörl, Volker

#### Weitere Anwesende

Vogel, Walter	2. Bürgermeister
Neumann, Jürgen	Bauverwaltung
Becker, Gerd	Architekt, nur TOP 1.1
Geyer, Markus	Kommandant FFW, nur TOP 1.1
Geyer, Klaus	nur TOP 1.1

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Ortstermine
- 1.1 An der Steige - Kaufanfrage
- 1.2 Neubau Feuerwehrhaus Kleinhaslach
- 2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
- 2.1 Antrag auf Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO der Frau Sonja und des Herrn Jürgen Heumann, Hopfenweg 4, 90574 Roßtal; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Fl. Nr. 439/12, Gmkg. Haasgang (Am Sommerberg 4) **2017/455**
- 2.2 Antrag auf Änderungsgenehmigung nach § 16 BImSchG der Rudolph Biostrom GbR, Oberschlauersbach 13, 90599 Dietenhofen, Erweiterung einer landwirtschaftlichen Biogasanlage, Fl. Nrn. 612 und 635, Gemarkung Seubersdorf (Seubersdorf ohne Nummer) **2017/456**
- 2.3 Antrag nach dem BImSchG der Naturwärme Neudorfer Höhe GmbH & Co. KG Neudorfer Höhe 8, 90599 Dietenhofen; Neubau Hackschnitzelheizwerk 2017/2018, Fl. Nr. 163, Gemarkung Neudorf (Neudorf ohne Nummer) **2017/457**
- 2.4 Bauantrag des Herrn Thorsten Schuler, Meisterweg 22, 90599 Dietenhofen; Errichtung von Stützmauern am bestehenden Wohnhaus und Errichtung eines Freilaufs für den bestehenden Rinderstall; Fl. Nr. 327 und 458, Gmkg. Dietenhofen (Meisterweg 22) **2017/458**
- 2.5 Bauantrag des Herrn Tobias Niklas, Frickendorf 1, 90599 Dietenhofen; Ausbau Dachgeschoss und Aufstockung und Umbau Zwischenbau für Treppenhaus; Fl. Nr. 800, Gmkg. Ebersdorf (Frickendorf 1) **2017/459**
- 2.6 Bauantrag der Frau Marion de Falco und des Herrn Mario de Falco, Langenzenner Straße 34 a, 90599 Dietenhofen, Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses mit Stellplätzen (3. Tektur), Fl. Nr. 268, Gemarkung Dietenhofen (Langenzenner Straße 34 a) **2017/460**
- 3 Verschiedenes
- 3.1 Information über Änderungen in der Regionalplanung
- 3.2 Bericht über eine Besprechung im Landratsamt bezüglich Bauleitplanung
- 3.3 Geschosswohnungsbau im neuen Baugebiet an der Rüderner Straße?
- 4 Wünsche und Anträge
- 4.1 Reduzierung der Kosten für die Erschließung des Gewerbegebietes "Neudorfer Höhe" durch Eigenleistung
- 4.2 Sachstand bezüglich des Ersatzneubaus der Kindertagesstätte Kunterbunt



## **TOP 1.2    Neubau Feuerwehrhaus Kleinhaslach**

Die Mitglieder des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses sehen sich die Baustelle des Feuerwehrhauses in Kleinhaslach an.

Herr Architekt Becker teilt mit, dass die Tragfähigkeit des bisherigen Schotterfundamentes nicht ausreichend sei. Zusammen mit dem Bodengutachter wurde festgelegt, dass nun das genannte Fundament um 30 cm verstärkt werden soll. Hierfür entstehen Materialkosten für den Schotter in Höhe von ca. 6.000,-- € netto, sowie für das benötigte Dränvlies.

Morgen, Dienstag, den 16.05.2017, wird der Kran aufgestellt.

Wie bereits in der Marktgemeinderatssitzung am 09.05.2017 berichtet, war der Kanalbestandsplan im Bereich der notwendigen Hausanschlüsse falsch. Daher muss nun zusätzlich ein ca. 40 m langer Schmutzwasserhausanschluss zum bestehenden Mischwasserkanal verlegt werden. Dieser verläuft zwar in Privatgrund, ist aber dinglich gesichert, so dass ein Anschluss möglich ist.

Die Straßenquerungen von Regen- und Schmutzwasserkanal, sowie Fernwärme und Leerrohre wurden bereits verlegt. Der Regenwasserkanal ist an die weiterführende Leitung angeschlossen.

Die an der Westseite des Feuerwehrhauses mündenden Dränagen werden gefasst und dem in der Einfahrt verlaufenden Regenwasserkanal zugeführt.

Für den Anschluss des zukünftigen Festplatzes soll von der Ortsgemeinschaft ein Leerrohr unter der Bodenplatte des Gebäudes verlegt werden.

## **TOP 2        Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen**

### **TOP 2.1      Antrag auf Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO der Frau Sonja und des Herrn Jürgen Heumann, Hopfenweg 4, 90574 Roßtal; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Fl. Nr. 439/12, Gmkg. Haasgang (Am Sommerberg 4)**

Frau Sonja und Herr Jürgen Heumann haben am 27.04.2017 einen Antrag auf Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 439/12, Gemarkung Haasgang, gestellt. Da mehrere Befreiungen für das Vorhaben benötigt werden, ist eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO nicht möglich.

Frau Sonja und Herr Jürgen Heumann haben beantragt, dass in diesem Fall ihr Antrag als Bauantrag behandelt werden soll.

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

- Dachneigung (festgesetzt: 24 – 30°; geplant: 45°)
- Dachkerker (festgesetzt: keine Erker, geplant Dachgaube als Zwerchhaus/Zwerchgiebel)
- Höhenlage (festgesetzt: Talseitige Traufhöhe 6,0 m, geplant 6,5 m)
- Zahl der Vollgeschosse (festgesetzt: 2, DG kein Vollgeschoss, geplant 3, DG Vollgeschoss)

Die Erschließung ist gesichert.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem Bauvorhaben von Frau Sonja und Herrn Jürgen Heumann zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 439/12 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

- Dachneigung
- Dacherker
- Höhenlage
- Zahl der Vollgeschosse

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 2.2</b>	<b>Antrag auf Änderungsgenehmigung nach § 16 BImSchG der Rudolph Biostrom GbR, Oberschlauersbach 13, 90599 Diethofen, Erweiterung einer landwirtschaftlichen Biogasanlage, Fl. Nrn. 612 und 635, Gemarkung Seubersdorf (Seubersdorf ohne Nummer)</b>
----------------	--

Die Rudolph Biostrom GbR am 04.05.2017 einen Antrag auf Erweiterung einer landwirtschaftlichen Biogasanlage – Antrag gemäß § 16 BImSchG auf den Grundstücken Fl. Nrn. 612 und 635, Gemarkung Seubersdorf, gestellt. Es ist beabsichtigt, zwei Container als Maschinenräume und eine neue Transformatorenstation zu errichten.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und beurteilt sich somit nach § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB, da es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Die notwendige Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss hat keine Bedenken oder Einwände gegen die Erweiterung des Biogas-Kraftwerks in Bezug auf das BImSchG.

Bezüglich der zwei Container als Maschinenräume und der neuen Transformatorenstation erteilt der Bauausschuss sein Einvernehmen nach § 36 BauGB.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 2.3</b>	<b>Antrag nach dem BImSchG der Naturwärme Neudorfer Höhe GmbH &amp; Co. KG Neudorfer Höhe 8, 90599 Diethofen; Neubau Hackschnitzelheizwerk 2017/2018, Fl. Nr. 163, Gemarkung Neudorf (Neudorf ohne Nummer)</b>
----------------	--

Die Naturwärme Neudorfer Höhe GmbH & Co. KG hat einen Antrag nach § 4 BImSchG zum Neubau eines Hackschnitzelheizwerkes auf dem Grundstück FINr. 163 Gemarkung Neudorf eingereicht.

Die bauplanungsrechtliche Würdigung des Antrags erfolgte in der Sitzung des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses am 19.12.2016 (TOP 1.5).

Öffentliche Belange stehen dem Betrieb nicht entgegen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss hat keine Bedenken im Sinne des BImSchG gegen den Neubau eines Hackschnitzelheizwerkes auf dem Grundstück FINr. 163 der Gemarkung Neudorf.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 2.4      Bauantrag des Herrn Thorsten Schuler, Meisterweg 22, 90599 Dietenhofen; Errichtung von Stützmauern am bestehenden Wohnhaus und Errichtung eines Freilaufs für den bestehenden Rinderstall; Fl. Nr. 327 und 458, Gmkg. Dietenhofen (Meisterweg 22)**

Herr Thorsten Schuler hat einen Bauantrag zur Errichtung von Stützmauern am bestehenden Wohnhaus und Errichtung eines Freilaufs für den bestehenden Rinderstall auf den Grundstücken FINrn. 327 und 458 der Gemarkung Dietenhofen eingereicht.

Das Vorhaben ist dem Außenbereich zuzuordnen und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Da es zur Ausübung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs dient, ist es als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben des Herrn Thorsten Schuler zur Errichtung von Stützmauern am bestehenden Wohnhaus und Errichtung eines Freilaufs für den bestehenden Rinderstall auf den Grundstücken FINrn. 327 und 458 der Gemarkung Dietenhofen.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0**

**TOP 2.5      Bauantrag des Herrn Tobias Niklas, Frickendorf 1, 90599 Dietenhofen; Ausbau Dachgeschoss und Aufstockung und Umbau Zwischenbau für Treppenhaus; Fl. Nr. 800, Gmkg. Ebersdorf (Frickendorf 1)**

Herr Tobias Niklas hat einen Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses und der Aufstockung und den Umbau des Zwischenbaues für ein Treppenhaus auf dem Grundstück FINr. 800 Gemarkung Ebersdorf 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 Tobias Niklas auf dem Grundstück FINr. 800 der Gemarkung Ebersdorf.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0**

**TOP 2.6      Bauantrag der Frau Marion de Falco und des Herrn Mario de Falco, Langenzenner Straße 34 a, 90599 Dietenhofen, Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses mit Stellplätzen (3. Tektur), FINr. 268, Gemarkung Dietenhofen (Langenzenner Straße 34 a)**

Frau Marion und Herr Mario de Falco haben einen Bauantrag zur Errichtung eines Dreifamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 268 der Gemarkung Dietenhofen eingereicht.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Dietenhofen, östlicher Teil“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Bauen außerhalb der Baugrenzen und Baulinien, sowie
- Errichtung eines Gebäudes mit Erd- und Obergeschoss (Unter- und Erdgeschoss vorgesehen).

Die Erschließung ist gesichert.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem Bauvorhaben von Frau Marion und Herrn Mario de Falco zur Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 268 der Gemarkung Dietenhofen.

Desweiteren erteilt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss sein Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Dietenhofen, östlicher Teil“ i. S. d. § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich

- Baugrenzen
- Baulinien
- Geschossigkeit

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

## **TOP 3      Verschiedenes**

### **TOP 3.1    Information über Änderungen in der Regionalplanung**

Herr 1. Bürgermeister Erdel teilt mit, dass ihn die Regierung von Mittelfranken über weitere Entwicklungen der Landesentwicklungsplanung in der Planungsregion 8 informiert hat. Zusätzlich zu den bereits vorhandenen Schutzzonen (Naturpark Frankenhöhe, FFH-Gebiete) sollen nun auch Grünzugzonen zur Versorgung der Region Nürnberg mit Frischluft eingerichtet werden. Betroffen sind in Dietenhofen die Talräume von Bibert, Haslach und Methlach. Die Dietenhofener Kläranlage sei von der Grünzug-Zone ausdrücklich ausgenommen. Der Anbau an die Seniorenwohnanlage läge aber in der Grünzug-Zone. Auch eine Erweiterung der Schutzzone des Naturparks Frankenhöhe sei zu befürchten.

Außer Dietenhofen sind auch andere Gemeinden der kommunalen Allianz, wie Neuendettelsau, aber auch Neuhof oder Dinkelsbühl von der Planung betroffen.

(Auszug aus dem LEP:

7.1.4

Regionale Grünzüge und Grünstrukturen (Z)

In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

Zu 7.1.4 (B)

Regionale Grünzüge dienen der Freihaltung zusammenhängender Landschaftsräume vor Bebauung, gliedern die Siedlungsentwicklung, tragen zur Vermeidung der Zersiedelung bei, verbessern das Bioklima (z.B. durch die Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs) und sichern die landschaftsgebundene und naturnahe Erholung. Regionale Grünzüge umfassen Gebiete, deren Freihaltung von Beeinträchtigung durch Bebauung vordringlich ist. Für die Festle-

gung eines regionalen Grünzugs sind Gebiete geeignet, die mindestens eine der folgenden Funktionen derzeit oder –soweit absehbar –zukünftig erfüllen können:

- die regionale Gliederung der Siedlungsräume mit einer ökologisch-funktionalen und sozial-verträglichen Zuordnung der Freiräume,
- die Verbesserung des Bioklimas und die Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches mit angrenzenden Siedlungskomplexen oder
- die Erholungsvorsorge.

In den Regionalplänen ist für jeden regionalen Grünzug mindestens eine dieser Funktionen festzulegen. Es sind nur Vorhaben zulässig, welche die festgelegte(n) Funktion(en) nicht beeinträchtigen. Die regionalen Grünzüge sind in den Regionalplänen als zeichnerisch verbindliche Darstellungen festzulegen.)

<b>TOP 3.2</b>	<b>Bericht über eine Besprechung im Landratsamt bezüglich Bau- leitplanung</b>
----------------	--

Herr 1. Bürgermeister Erdel berichtet, dass er zusammen mit Herrn Neumann am vergangenen Freitag im Landratsamt Ansbach zu einer Besprechung mit Frau Schock und Frau Grötsch, sowie den Herren Weber und Deffner war. Grund der Besprechung war die Weiterentwicklung des Marktes Diethenhofen.

- Das angedachte interkommunale Gewerbegebiet bei Rügland-Rosenberg wird im Landratsamt Ansbach kritisch gesehen. Eine Änderung der Grenzen des Naturparks Frankenhöhe wird aufgrund des hohen Aufwandes (Kreistagsbeschluss, etc.) als nicht durchführbar gesehen.
- Auch das im Flächennutzungsplan vorgesehene Gewerbegebiet zwischen Bauhof und Betonwerk Auerochs liegt in der Schutzzone des Naturparks Frankenhöhe. Aus den gleichen Gründen wie oben ist eine Änderung der Grenzen des Naturparks ausgeschlossen.
- Das Waldgebiet hinter dem Skaterplatz stünde allerdings als zukünftige Gewerbefläche zur Disposition, da es nicht in der Schutzzone des Naturparks Frankenhöhe liegt.
- Ein neuer § 13 b wurde in das Baugesetzbuch aufgenommen.

**§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Hiermit könnte z.B. der erste Abschnitt des Bebauungsplans an der Rüderner Straße beschleunigt werden.

- In Andorf könnte ein Bebauungsplan für den Bereich zwischen Kreisstraße nach Unternbibert und der Bebauung an der ehemaligen Staatsstraße aufgestellt werden.
- In Leonrod käme eine Fläche am nordwestlichen Ortsrand als Baugebiet in Frage. Diese Fläche liegt außerhalb der Schutzzone des Naturparks. Allerdings scheint ein Teil der Fläche durch extensive Bewirtschaftung bereits den Charakter eines Biotops angenommen zu haben, wie Frau Grötsch bemerkte.

Ein Ausstieg aus dem Naturpark Frankenhöhe ist für den Markt Diethenhofen laut Auskunft der Regierung von Mittelfranken nicht möglich.

### **TOP 3.3 Geschosswohnungsbau im neuen Baugebiet an der Rüderner Straße?**

Herr 1. Bürgermeister Erdel teilt mit, dass in der Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses vom 11.05.2017 Zweifel an der Notwendigkeit von Geschosswohnungsbau im neuen Baugebiet an der Rüderner Straße geäußert wurde. Mehrfamilienhäuser mit zwei bis drei Vollgeschossen seien, wie in der Sachsenstraße zu sehen, auch bei einer Festlegung von Einzelhäusern möglich.

Herr GR Burgis sieht durchaus die Möglichkeit, am Nordostrand des ersten Bauabschnittes Geschosswohnungsbau vorzusehen. Die vorgelagerten Heckenstrukturen würden die Fernwirkung vermindern.

### **TOP 4 Wünsche und Anträge**

#### **TOP 4.1 Reduzierung der Kosten für die Erschließung des Gewerbegebietes "Neudorfer Höhe" durch Eigenleistung**

Herr GR Scheiderer schlägt vor, die Erschließung des Gewerbegebietes Neudorfer Höhe durch Eigenleistung des Marktes Dietenhofen kostengünstiger zu gestalten.

Herr 1. Bürgermeister Erdel ist der Meinung, dass das kaum möglich ist. Auch die Arbeit des gemeindlichen Bauhofes muss verrechnet werden, da sonst die Allgemeinheit für privaten Vorteil zahlt. Laut seinen Informationen sind die Baupreise zwischen 2014 und 2017 um 35 % gestiegen.

Es wird nachgefragt, ob der Kanal durch die geplante Auffüllfläche der Firma Semmer ausreichend dimensioniert ist.

Der derzeitige Kanal DN 300, der gerade noch ausreichend ist, wird nach der Auffüllung durch einen Kanal DN 400 ersetzt. Dies ist im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bauplan festgehalten.

#### **TOP 4.2 Sachstand bezüglich des Ersatzneubaus der Kindertagesstätte Kunterbunt**

Herr GR Burgis fragt bezüglich des Sachstandes des Ersatzneubaus der Kindertagesstätte Kunterbunt nach.

Herr 1. Bürgermeister Erdel teilt mit, dass derzeit Baukosten für das Gebäude in Höhe von 3,1 Mio. € zuzüglich der Kosten für die Verkehrserschließung im Raum stehen.

Bezüglich der Bundeszuschüsse ist ein Gesetz in Arbeit. Die Regierung von Mittelfranken hat aber noch keine Information über die Höhe der Zuschüsse. So kann derzeit noch kein ordentlicher Haushaltsansatz eingestellt und die Planung vorangetrieben werden.

Derzeit ist noch genug Platz in den Kindergärten- und Krippengruppen der bestehenden Einrichtungen vorhanden.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 21:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses.

Rainer Erdel  
Erster Bürgermeister

Volker Spörl  
Schriftführer/in