



Markt Dietenhofen

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 12.06.2017  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 21:30 Uhr  
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Vorsitzender

Erdel, Rainer 1. BGM

#### Ausschussmitglieder

Arlt, Wolfgang  
Bräuer, Jürgen  
Pfeiffer, Rainer  
Scheiderer, Klaus  
Simon, Fritz  
Ziegler, Christoph

Vertretung für Herrn Wolfgang Burgis

#### Schritfführer/in

Neumann, Jürgen Schritfführer/in

#### Weitere Anwesende

Vogel, Walter  
Zucker, Wolfgang  
Geyer, Markus

2. Bürgermeister  
Gemeinderat. Nur TOP 1  
Kommandant FFW, nur TOP 1

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Ortstermin: Feuerwehrhaus Kleinhaslach
- 2 Nachtragsangebot Neubau "Feuerwehrgerätehaus Kleinhaslach"
- 3 Vorstellung eines Entwurfs für den Bebauungsplan "Nördlich der Rüderner Straße"
- 4 Möglichkeiten der Bebauung in Dietenhofen **2017/463**
- 5 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
- 5.1 Bauantrag des Herrn Herbert Schmidt, Rothleiten 8, 90599 Dietenhofen; Geräteraumanbau an bestehende Garagen- und Carportkombination; Fl. Nr. 207/6, Gmkg. Herpersdorf (Rothleiten 8) **2017/470**
- 5.2 Bauanfrage der Fam. Pogue, Sachsenstraße 5, 90599 Dietenhofen, Errichtung eines offenen Doppelcarports, FLNr. 848/2, Gemarkung Dietenhofen (Sachsenstraße 5) **2017/477**
- 5.3 Antrag des Stefan Schneider, Ginsterweg 7, 90599 Dietenhofen, auf isolierte Befreiung: Sichtschutzzaun aus Gabionen und Holzschutzelementen bis zu einer Höhe von 200cm bezüglich der Hanglage des Grundstücks; Fl. Nr. 854/7, Gmkg. Dietenhofen (Ginster) **2017/471**
- 5.4 Bauantrag des Herrn Reinhardt Scheiderer, Ebersdorf 3, 90599 Dietenhofen; Errichtung eines Carports; Fl. Nr. 4, Gmkg. Ebersdorf (Ebersdorf 3) **2017/472**
- 5.5 Antrag des Herrn Bernd Blind und der Frau Michaela Böhm, Oberschlauersbach 35, 90599 Dietenhofen, auf Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO; Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Fl. Nr. 848/7, Gmkg. Dietenhofen (Sachsenstraße 6) **2017/473**
- 5.6 Bauantrag des Herrn Erich Schuster, Adelsmannsdorf 10, 90599 Dietenhofen; Abbruch der Scheune, Neubau einer Maschinenhalle; Fl. Nr. 292 und 293, Gmkg. Haasgang (Adelsmannsdorf 10) **2017/474**
- 5.7 Bauvoranfrage der Frau Stephanie Scheiderer, Ebersdorf 7, 90599 Dietenhofen; Wohnhausbau mit Doppelgarage; Fl. Nr. 215, Gmkg. Ebersdorf (Ebersdorf) **2017/475**
- 5.8 Bauanfrage der Frau Daniela Schroll und des Herrn Johannes Bürkel, Kleinhaslach 66, 90599 Dietenhofen; Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage; Fl. Nr. 122/2, Gmkg. Kleinhaslach (Kleinhaslach 64) **2017/476**

1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 19:00 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

### **TOP 1 Ortstermin: Feuerwehrhaus Kleinhaslach**

Die Mitglieder des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses sehen sich die Situation vor Ort an. Derzeit wird die Sauberkeitsschicht eingebaut und die Schalung der Bodenplatte vorbereitet.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 2 Nachtragsangebot Neubau "Feuerwehrgerätehaus Kleinhaslach"**

1. Bürgermeister Erdel stellt das Nachtragsangebot der Fa. Auerochs für das Feuerwehrhaus Kleinhaslach (Erhöhung der Schotterschicht) vor.

Der Nachtrag wird in der Marktgemeinderatssitzung am 13.06.2017 erneut vorgelegt und behandelt.

Mit dem Vorgehen besteht Einverständnis.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 3 Vorstellung eines Entwurfs für den Bebauungsplan "Nördlich der Rüderner Straße"**

Herr Architekt Bierwagen vom Ingenieurbüro Christofori und Partner stellt die unten dargestellten vier Varianten des Bebauungsplanes "An der Rüderner Straße" vor.

Die vorgestellten Pläne gliedern sich in zwei Hauptgruppen 1a und 1b sowie 2a und 2b.

Die Varianten 1a und 1b unterscheiden sich jeweils im nördlichen Bereich zwischen Geschosswohnungsbau und großzügig geplanten Grundstücken.

Dies gilt ebenfalls für die Variante 2a und 2b, wobei die Grundstücke und die Straßenführung unterschiedlich zur Variante 1a und 1b angelegt sind.

In der Variante 2 wurde gegenüber der Variante 1 eine zentrale Grünfläche mit Spielplatz und Sitzflächen geplant.

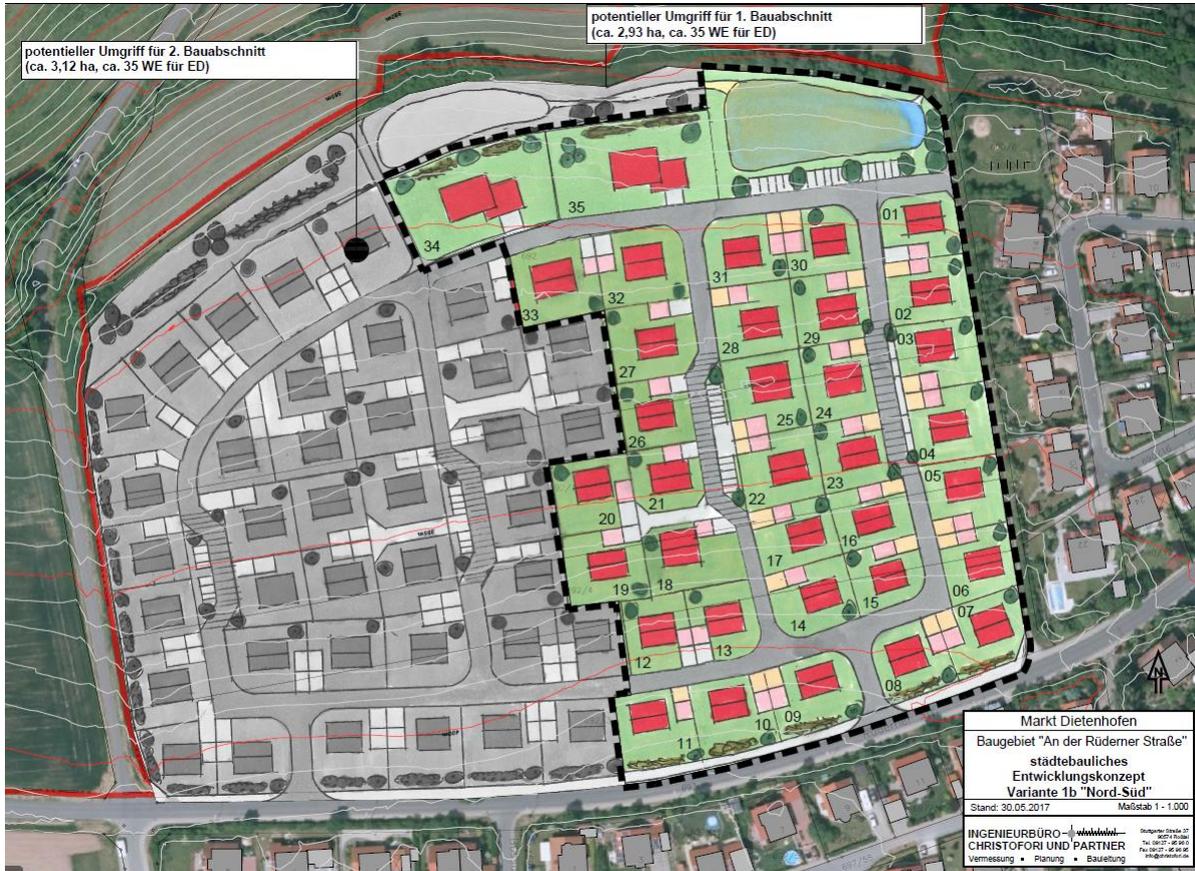
Eine Kostenschätzung der Erschließungskosten wurde vorgelegt, dabei liegen die Kosten der Variante 2 ca. 16% über die der Variante 1

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss regt an, die Regenrückhaltung im nordöstlichen Baugebiet entfallen zu lassen und das Regenwasser von dort aus nach Westen mit einem natürlichen Gefälle, Richtung Flurbereinigungsweg, abzuleiten. Der Graben neben dem Flurbereinigungsweg soll das anfallende Oberflächenwasser dann in die Bibert ableiten.

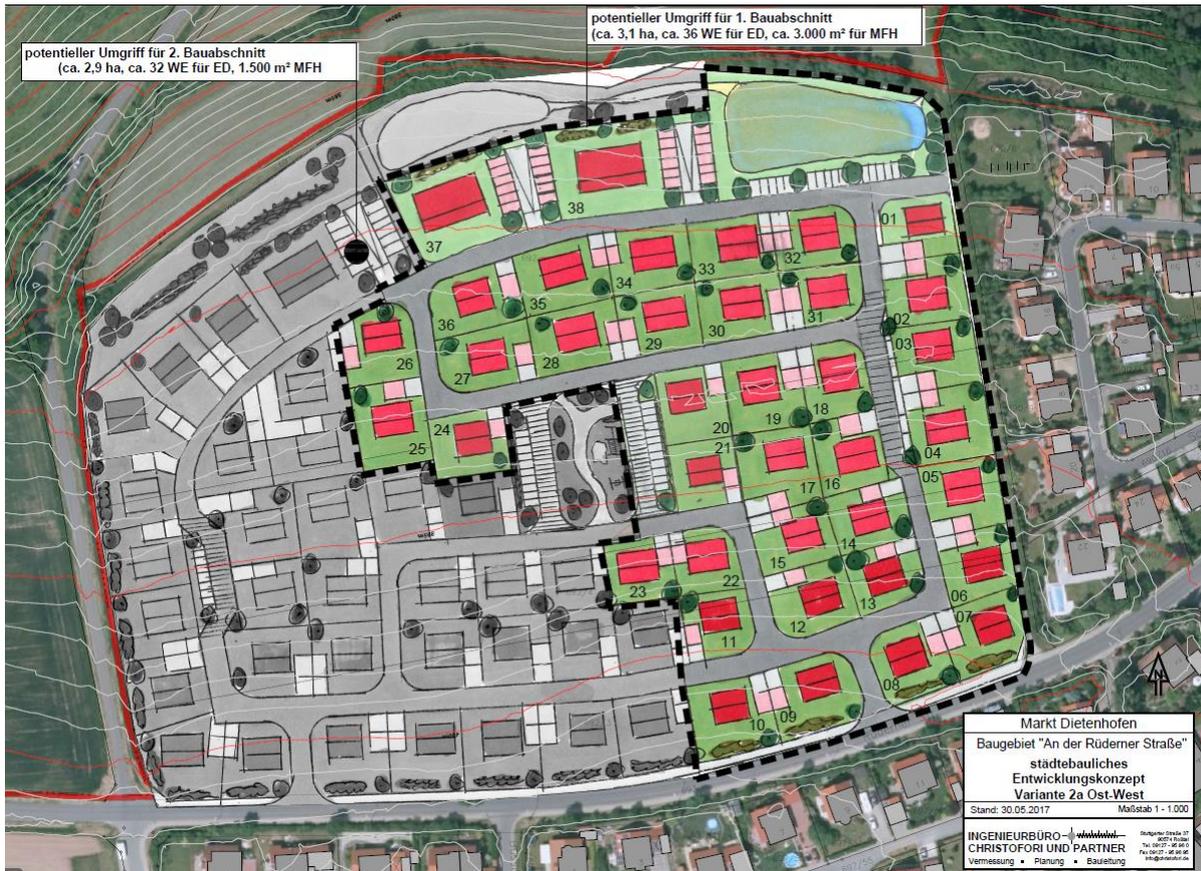
Variante 1 a



Variante 1 b



Variante 2 a



Variante 2 b



**Beschluss:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss spricht sich für die weitere Ausarbeitung der Variante 1a und 1b aus.

Das Planungsbüro soll den Vorschlag der Oberflächenentwässerung prüfen, die Varianten 1a und 1b überarbeiten und das Ergebnis bei der nächsten Ortsentwicklungs- und Bauausschusssitzung vorstellen.

**mehrheitlich beschlossen Ja 5 Nein 2**

**TOP 4 Möglichkeiten der Bebauung in Dietenhofen**

1. Bürgermeister Erdel schlägt vor, die Möglichkeiten der Bebauung in Dietenhofen in einer der kommenden Ortsentwicklungs- und Bauausschusssitzungen zu behandeln. Bis dahin hat der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss die Möglichkeit, anhand des ihnen vorliegenden Flächennutzungsplans, Varianten zu einer möglichen Bebauung in Dietenhofen zu erarbeiten.

Mit dem Vorgehen besteht Einverständnis.

**Beschluss:**

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 5 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen****TOP 5.1 Bauantrag des Herrn Herbert Schmidt, Rothleiten 8, 90599 Dietenhofen; Geräteraumanbau an bestehende Garagen- und Carportkombination; Fl. Nr. 207/6, Gmkg. Herpersdorf (Rothleiten 8)**

Herr Herbert Schmidt legte einen Bauantrag zum Geräteraumanbau an Garagen- und Carportkombination auf dem Flurstück Nr. 207/5 der Gemarkung Herpersdorf bei Dietenhofen vor. In der Sitzung des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses vom 15.03.2017 wurde das Einvernehmen zum Bauantrag des Herrn Herbert Schmidt verweigert, da er keine Nachbarunterschriften zu seiner Planung vorlegen konnte.

Nachdem die Nachbarschaftsunterschriften eingeholt wurden, beabsichtigt das Landratsamt Ansbach, das gemeindliche Einvernehmen gemäß Art. 67 BayBO zu ersetzen. Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt nunmehr sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben des Herrn Herbert Schmidt zum Geräteraumanbau an bestehende Garagen- und Carportkombination auf dem Grundstück FINr. 207/6 der Gemarkung Herpersdorf b. Dietenhofen.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 5.2 Bauanfrage der Fam. Pogue, Sachsenstraße 5, 90599 Diethofen, Errichtung eines offenen Doppelcarports, FLNr. 848/2, Gemarkung Diethofen (Sachsenstraße 5)**

Die Fam. Pogue hat eine Bauanfrage zur Errichtung eines Doppelcarports auf dem Grundstück FlNr. 848/2; Gemarkung Diethofen eingereicht.

Bei der Durchführung der Baumaßnahme werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 Petersburg notwendig:

- Überschreitung der Baugrenzen im Osten um ca. 2,00 m, 4,00 m im Bebauungsplan vorgesehen.
- Begrenzung der Aufstellfläche vor der Garage auf einen Meter, 5,00m im Bebauungsplan vorgesehen
- Errichtung des Carports in zimmermannsmäßiger Holzbauweise, Stahlkonstruktion in filigraner Bauweise im Bebauungsplan vorgesehen.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Falls ein Bauantrag gestellt wird, stellt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Bauvoranfrage zu einem möglichen Bauantrag der Fam. Pogue zur Errichtung eines Doppelcarports auf dem Flurstück Nr. 848/2, Gemarkung Diethofen, in Aussicht.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 5.3 Antrag des Stefan Schneider, Ginsterweg 7, 90599 Diethofen, auf isolierte Befreiung: Sichtschutzzaun aus Gabionen und Holzschutzelementen bis zu einer Höhe von 200cm bezüglich der Hanglage des Grundstücks; Fl. Nr. 854/7, Gmkg. Diethofen (Ginster)**

Herr Stefan Schneider hat einen Antrag auf isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 Diethofen Süd zur Errichtung eines Sichtschutzzauns aus Gabionen mit einer Höhe von mehr als 1,25 m am 18.05.2017 beim Markt Diethofen eingereicht.

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

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Diethofen Süd. Unter § 8 Nr. 1 des Bebauungsplanes ist festgesetzt, dass „als Einfriedung der Grundstücke nur Holzlatenzäune und Maschendrahtzäune bis 1,25 m zulässig“ sind. Von dieser Festsetzung ist eine Befreiung zur Errichtung der Gabionen erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt seine Zustimmung zum Antrag auf isolierte Befreiung des Herrn Stefan Schneider zur Errichtung einer Gabionenwand mit einer Höhe von mehr als 1,25 m auf dem Grundstück FlNr. 854/7 der Gemarkung Diethofen (Ginsterweg 7). Des Weiteren erteilt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss sein Einvernehmen zu Befreiungen zu den Festsetzungen den Bebauungsplanes Nr. 5– Diethofen Süd i. S. d. § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich

- der Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von mehr als 1,25 m (bis zu 2,0 m).

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 5.4 Bauantrag des Herrn Reinhardt Scheiderer, Ebersdorf 3, 90599**

**Diethofen; Errichtung eines Carports; Fl. Nr. 4, Gmkg.  
Ebersdorf (Ebersdorf 3)**

Herr Reinhard Scheiderer hat einen Bauantrag zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 4 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 Reinhard Scheiderer zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 4 der Gemarkung Ebersdorf.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 5.5 Antrag des Herrn Bernd Blind und der Frau Michaela Böhm,  
Oberschlauersbach 35, 90599 Diethofen, auf Genehmigungs-  
freistellung gemäß Art. 58 BayBO; Neubau eines Wohnhauses  
mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Fl. Nr. 848/7, Gmkg.  
Diethofen (Sachsenstraße 6)**

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss erklärt, dass er für das Bauvorhaben des Herrn Bernd Blind und der Frau Michaela Böhm im Baugebiet Nr. 36 in Diethofen gemäß Art. 58 BayBO kein Baugenehmigungsverfahren durchführen lassen will.

Der Beschluss soll Herrn Blind und Frau Böhm mitgeteilt werden.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 5.6 Bauantrag des Herrn Erich Schuster, Adelsmannsdorf 10,  
90599 Diethofen; Abbruch der Scheune, Neubau einer Ma-  
schinenhalle; Fl. Nr. 292 und 293, Gmkg. Haasgang (Adels-  
mannsdorf 10)**

Herr Erich Schuster hat einen Bauantrag zum Neubau einer Maschinenhalle auf den Grundstücken FINrn. 292 und 293 Gemarkung Haasgang 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.

Das Vorhaben betrifft Belange des Denkmalschutzes (Wohnhaus ist denkmalgeschützt).

Die Erschließung ist gesichert.

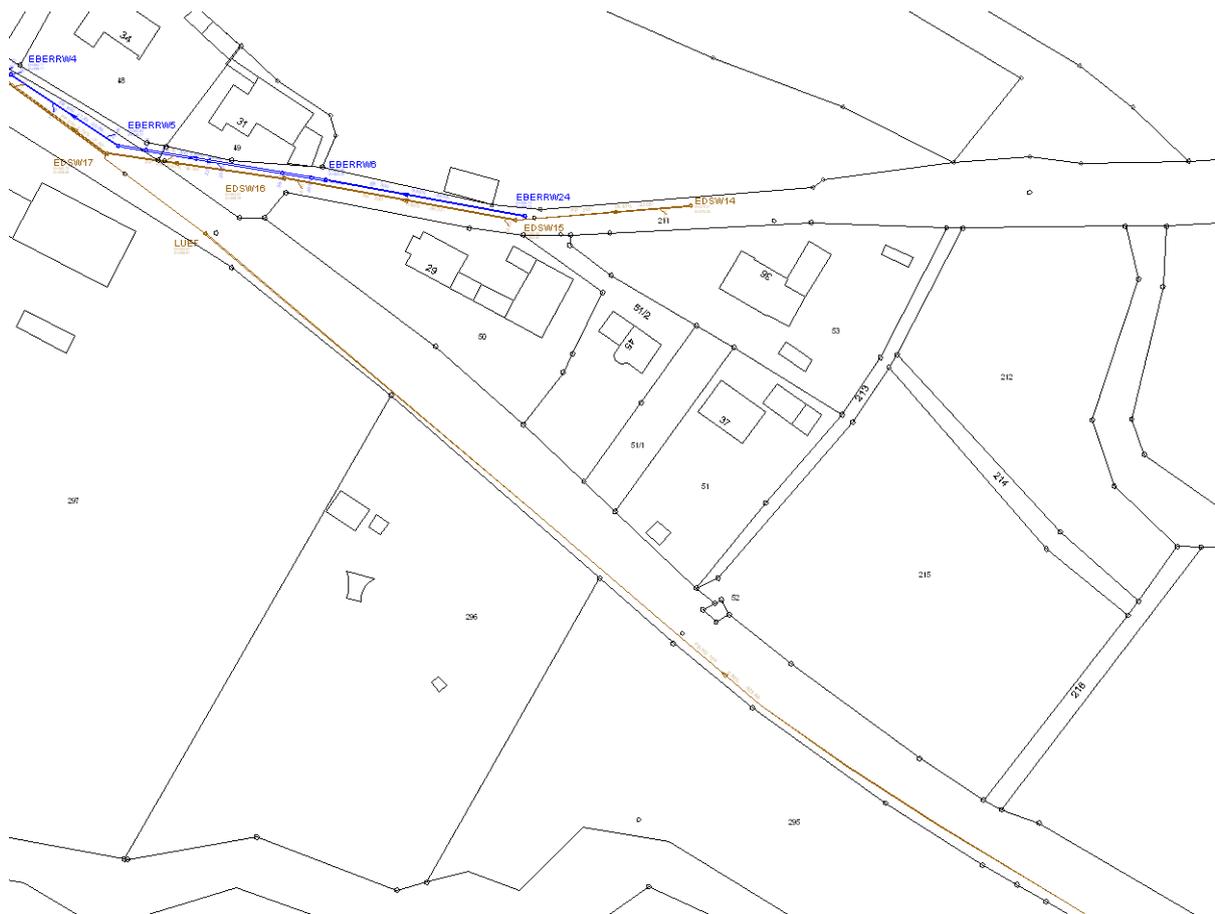
**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben des Herrn Erich Schuster zur Errichtung einer Maschinenhalle, FINrn.292 und 293 der Gemarkung Haasgang.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

**Bauvoranfrage der Frau Stephanie Scheiderer, Ebersdorf 7,  
TOP 5.7 90599 Dietenhofen; Wohnhausbau mit Doppelgarage; Fl. Nr.  
215, Gmkg. Ebersdorf (Ebersdorf)**

Frau Stefanie Scheiderer hat einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides zum Wohnhausbau mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 215 der Gemarkung Ebersdorf am 07.06.2017 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 Dietenhofen ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche vorgesehen. Der Nordrand des Grundstückes ist als Biotop kartiert. Somit liegt ein Widerspruch des Vorhabens zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vor (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Das Grundstück liegt an der freien Strecke der Kreisstraße AN 24. Eine direkte Zufahrt zur Kreisstraße, wie geplant, bedarf einer Erlaubnis des Staatlichen Bauamtes, welche erfahrungsgemäß im vorliegenden Fall schwierig zu erlangen ist.

Der nächstgelegene Anschlusspunkt an den Schmutzwasserkanal liegt ca. 165 m vom Grund-

stück entfernt.

Die Erschließung des Grundstücks ist somit derzeit nicht gesichert.

Eine Bebauung des Grundstückes wäre nur in enger Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Ansbach möglich. Voraussichtlich wäre ein Bebauungsplan mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Ein Gespräch mit den zuständigen Sachbearbeitern des Landratsamtes Ansbach, der zuständigen Genehmigungsbehörde, sollte dringend vor weiteren Planungsschritten geführt werden. Auch die Übernahme der voraussichtlich erheblichen Kosten der Erschließung müsste geklärt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Bauvoranfrage der Frau Stefanie Scheiderer zum Wohnhausbau mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 215 der Gemarkung Ebersdorf unter der Voraussetzung, dass die anfallenden Kosten für die Erschließung von der Bauherrin selbst zu tragen sind.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 5.8</b>	<b>Bauanfrage der Frau Daniela Schroll und des Herrn Johannes Bürkel, Kleinhaslach 66, 90599 Diethenhofen; Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage; Fl. Nr. 122/2, Gmkg. Kleinhaslach (Kleinhaslach 64)</b>
----------------	--

Frau Daniela Schroll und Herr Johannes Bürkel haben eine Bauanfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 122/2; Gemarkung Kleinhaslach eingereicht.

Bei der Durchführung der Baumaßnahme werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.23 Kleinhaslach Ost notwendig:

- Dachform: Festgesetzt min 40°; geplant 25 °
- Kniestock: Festgesetzt 25 cm; geplant 1,25 m
- Baugrenze im Osten: Überschreitung um 2,00 m

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss stellt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zu einem möglichen Bauantrag der Frau Daniela Schroll und des Herrn Johannes Bürkel zur Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Flurstück Nr. 122/2, Gemarkung Kleinhaslach, in Aussicht.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 21:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses.

Rainer Erdel

Jürgen Neumann

Erster Bürgermeister

Schriftführer/in