



Markt Dietenhofen

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 18.03.2019  
Beginn: 18:00 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

Abwesend ab 19.50 Uhr (TOP 2.5)  
Abwesend ab 19.30 Uhr (TOP 2.4)

#### Schriftführer/in

Engelhard, Birgit

#### Weitere Anwesende

Vogel, Walter 2. BGM  
Frau Dipl.-Ing. S. Wolf, Landschaftsarch. Zu TOP 1

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Ersatzneubau der Kindertageseinrichtung Kunterbunt; Vorstellung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen
- 2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
  - 2.1 Bauantrag zur Umnutzung der Lagerhalle in Werkstatt, Errichten einer offenen Lagerhalle und Wintergartens sowie 2 Ställen, Überdachen der ehem. Mistleige, Umnutzung der Reithalle in Gewerberäume u. Lagerhalle auf den Grundstücken FINr. 154, 168/1 Gem. Kehl Münz (Hörleinsdorf 15) **2019/064**
  - 2.2 Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids zum Anbau eines Wintergartens und Aufstockung der Nebengebäude, Errichten einer Dachterrasse und Umnutzen der Nebengebäude auf dem Grundstück FINr. 154 Gemarkung Kehl Münz (Hörleinsdorf 15) **2019/065**
  - 2.3 Formlose Voranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück FINr. 700/46 Gemarkung Dietenhofen (Meisenweg 5) **2019/066**
  - 2.4 Tekturantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit Kellergeschoss auf dem Grundstück FINr. 439/11 Gemarkung Haasgang (Am Sommerberg 6) **2019/067**
  - 2.5 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 123/1 Gemarkung Kleinhaslach **2019/068**
  - 2.6 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung bezüglich der Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück FINr. 205/5 Gemarkung Dietenhofen (Peter-Henlein-Straße 17) **2019/069**
  - 2.7 Bauantrag auf Errichtung von Parkplätzen am Friedhof auf den Grundstücken FINr. 271, 272 und 273 Gemarkung Dietenhofen **2019/070**
- 3 Wünsche und Anträge
  - 3.1 Glasfaseranschluss für Grund- und Mittelschule
  - 3.2 Senkungen in den Gehwegen am Amselweg
  - 3.3 Ableitung der Straßenentwässerung Rüdern - Götteldorf

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>Ersatzneubau der Kindertageseinrichtung Kunterbunt; Vorstellung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen</b>
--------------	--

Für den Neubau der Kindertageseinrichtung Kunterbunt am Meisterweg, der Errichtung von Friedhofsparkplätzen und für den Neubau der Erschließungsstraße ist der Eingriff in Natur und Landschaft auf Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zu bilanzieren und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Frau Dipl.-Ing. Wolf, Landschaftsarchitektin, hat die Ermittlung des Kompensationsbedarfs vorgenommen und die Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Ausführlich erläutert sie den Ausschussmitgliedern die Berechnungen des Kompensationsbedarfes für alle drei Vorhaben. Laut dem saP-Gutachten hat die bestehende Heckenstruktur auf den Grundstücken FINr. 272 und 273 Gemarkung Diethofen eine Leitfunktion für Vögel und Fledermäuse. Teilweise kann auch direkt neben den Bauvorhaben ein Ausgleich erfolgen, in dem das Biotop auf dem Grundstück FINr. 272 im Herbst fachmännisch entbuscht wird. Weiter ist es erforderlich, auf einer Teilfläche des Grundstücks FINr. 1705 Gem. Kleinhaslach eine Streuobstwiese zu errichten und eine Hecke neu zu pflanzen und somit einen Ausgleich für den Eingriff zu schaffen.

### **Beschluss:**

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 2</b>	<b>Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen</b>
--------------	--

<b>TOP 2.1</b>	<b>Bauantrag zur Umnutzung der Lagerhalle in Werkstatt, Errichten einer offenen Lagerhalle und Wintergartens sowie 2 Ställen, Überdachen der ehem. Mistlege, Umnutzung der Reithalle in Gewerberäume u. Lagerhalle auf den Grundstücken FINr. 154, 168/1 Gem. Kehl Münz (Hörleinsdorf 15)</b>
----------------	---

Für verschiedene Bauvorhaben auf den Grundstücken FINr. 154 und 168/1 Gemarkung Kehl-münz wurde ein Bauantrag eingereicht.

Die Baugrundstücke befinden sich im Außenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor. Sonstige Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB können zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Auf den Grundstücken FINr. 603 und 601 Gemarkung Kehl Münz soll ein wassergebundener Parkplatz errichtet werden. Im Lageplan ist der wassergebundene Parkplatz nicht dargestellt, jedoch wird dies in der beigefügten Betriebsbeschreibung erwähnt als auch auf dem „Grundriss Flurnummer 154“ dargestellt. Der Parkplatz liegt teilweise auf dem Grundstück FINr. 601 Ge-

markung Kehl Münz, welches sich im Eigentum des Marktes Diethofen befindet. Das Grundstück ist als ökologische Ausgleichsfläche, Flächentyp 3, ausgewiesen. Es handelt sich dabei um eine Ausgleichs- und Ersatzfläche, die im Rahmen eines Flurneuordnungsverfahrens durch das Amt für ländliche Entwicklung Ansbach festgesetzt worden ist. Eine Errichtung eines Parkplatzes auf dieser Fläche ist nicht möglich, da dies öffentliche Belange beeinträchtigt. Die Beurteilung der gesicherten Erschließung des Parkplatzes kann nicht abschließend beurteilt werden, da die geplante Zufahrt in den Plänen nicht dargestellt ist.

Die Erschließung der anderen baulichen Anlagen ist gesichert.

### **Beschlussvorschlag:**

#### 1. Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag zu der Umnutzung der Lagerhalle in eine Werkstatt, Errichten einer offenen Lagerhalle, Überdachen der ehem. Mistlege und Errichten eines Wintergartens, Umnutzung der Reithalle in Gewerberäume und Maschinen-Lagerhalle, Überdachung des Zwischenbaus sowie der Errichtung von zwei Ställen auf den Grundstücken FINr. 154 und 168/1 Gemarkung Kehl Münz.

#### 2. Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag hinsichtlich der Errichtung eines wassergebundenen Parkplatzes auf dem Grundstück FINr. 603 Gemarkung Kehl Münz.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0**

<b>TOP 2.2</b>	<b>Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids zum Anbau eines Wintergartens und Aufstockung der Nebengebäude, Errichten einer Dachterrasse und Umnutzen der Nebengebäude auf dem Grundstück FINr. 154 Gemarkung Kehl Münz (Hörleinsdorf 15)</b>
----------------	--

Zum Anbau eines Wintergartens und weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück FINr. 154 Gemarkung Kehl Münz wurde ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids eingereicht.

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

Öffentliche Belange werden im vorliegenden Fall nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung ist gesichert.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Vorbescheid zum Anbau eines Wintergartens und Aufstockung der Nebengebäude sowie Errichten einer Dachterrasse und Umnutzung der Nebengebäude auf dem Grundstück FINr. 154 Gemarkung Kehl Münz.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0**

**TOP 2.3 Formlose Voranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück FINr. 700/46 Gemarkung Dietenhofen (Meisenweg 5)**

**Beschlussvorschlag:**

Falls ein entsprechender Bauantrag gestellt wird, stellt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss die Erteilung seines Einvernehmens zu den Befreiungen hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Dachneigung in Aussicht.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 2.4 Tekturantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit Kellergeschoss auf dem Grundstück FINr. 439/11 Gemarkung Haasgang (Am Sommerberg 6)**

Zu dem Bauvorhaben Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 439/11 Gemarkung Haasgang wurde ein Tekturantrag vorgelegt. Gegenstand des Tekturantrages ist die Errichtung eines Kellergeschosses und eines Außenschwimmbeckens.

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

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden bereits mit dem Baugenehmigungsbescheid vom 28.11.2017 erteilt.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem Tekturantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit Kellergeschoss auf dem Grundstück FINr. 439/11 Gemarkung Haasgang.

**einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0**

**TOP 2.5 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 123/1 Gemarkung Kleinhaslach**

Zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 123/1 Gem. Kleinhaslach wurde eine Bauvoranfrage eingereicht.

Bereits in der Sitzung am 18.06.2018 hat sich der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss mit der Bauvoranfrage befasst. Die Antragsunterlagen sind derzeit beim Landratsamt Ansbach anhängig und mit Schreiben vom 15.02.2019 teilte das Landratsamt Ansbach mit, dass noch mit dem Markt Dietenhofen die straßenmäßige Erschließung sowie die Wasserversorgung zu klären sind. Deshalb wird die Bauvoranfrage nochmals zur Beschlussfassung vorgelegt.

**Straßenmäßige Erschließung:**

Seitens der Bauherren ist eine Zufahrt über das Grundstück FINr. 37/1 Gemarkung Kleinhaslach sowie über eine Teilfläche des Grundstücks FINr. 124 Gem. Kleinhaslach angedacht. Laut Straßenbestandsverzeichnis handelt es sich bei dem Grundstück FINr. 37/1 um einen Feld- und Waldweg, der im Rahmen der Flurbereinigung mit einer Asphaltdecke versehen wurde. Bei dem Grundstück FINr. 124 handelt es sich jedoch um eine ökologische Ausgleichsfläche des Flächentyps 3, welche in einem Flurneuordnungsverfahren vom Amt für ländliche Entwicklung Ansbach festgesetzt wurde.

Das Baugrundstück grenzt an das Grundstück FINr. 37/5 an, welches als Ortsstraße gewidmet ist.

Somit wäre eine Zufahrt zum Baugrundstück über die Verkehrsfläche FINr. 37/5 Gemarkung Kleinhaslach möglich.

#### Wasserversorgung:

Zu einem möglichen Wasseranschluss wurde der Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenbergruppe um Stellungnahme gebeten. Der Zweckverband teilt mit, dass das Baugrundstück nicht unmittelbar durch eine Ortsnetzversorgungsleitung erschlossen ist. Gemäß § 4 Abs. 3 der Wasserabgabensatzung kann ein Anschluss erfolgen, wenn der Grundstückseigentümer die Mehrkosten, die mit dem Bau und Betrieb zusammenhängen, übernimmt und auf Verlangen Sicherheit leistet.

Somit wären die Kosten des Anschlusses ab Grenze der Ortsstraße (FINr. 5/2 oder 5/25) zu übernehmen. An der Grenze wäre ggf. ein Wasserzählerschacht zu setzen. Zudem wäre eine Sondervereinbarung zwischen dem Zweckverband und dem Eigentümer abzuschließen.

Der Sachverhalt wird eingehend beraten. Ein Verkauf einer Teilfläche des Grundstücks FINr. 124 Gem. Kleinhaslach für eine Zufahrt erfolgt nicht.

Ob eine Umwidmung des Feld- und Waldweges FINr. 37/1 Gemarkung Kleinhaslach in eine öffentliche Straße erfolgen kann bzw. ob die Widmung der Ortsstraße auf dem Grundstück FINr. 37/5 Gem. Kleinhaslach erweitert werden kann, liegt in der Zuständigkeit des Marktgemeinderates. Daher wird die Zurückstellung der Bauvoranfrage vorgeschlagen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück FINr. 123/1 Gemarkung Kleinhaslach.

**zurückgestellt      Ja 5    Nein 0**

<b>TOP 2.6      Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung bezüglich der Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück FINr. 205/5 Gemarkung Dietenhofen (Peter-Henlein-Straße 17)</b>
--

Zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück FINr. 205/5 Gemarkung Dietenhofen wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.

Es ist die Errichtung einer Stützmauer mit einer Höhe zwischen 1,10 m und 1,80 m geplant. Dabei handelt es sich um ein verfahrensfreies Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 – Dietenhofen Ost. Unter Nr. 9.2 des Bebauungsplanes ist festgesetzt, dass Stützmauern im Hanggelände bis max. 1 m errichtet werden können. Von dieser Festsetzung ist eine Befreiung zur Errichtung der Stützmauer erforderlich.

An der geplanten Stelle war bereits eine Stützmauer vorhanden, die durch die neue Stützmauer ersetzt werden soll. Die neue Stützmauer ist ca. 10 cm höher.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück FINr. 205/5 Gemarkung Dieten-

hofen. Desweiteren wird das Einvernehmen zu einer Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Dietenhofen – Ost“ bezüglich der Errichtung einer Stützmauer, die höher als 1 m ist, erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

**TOP 2.7 Bauantrag auf Errichtung von Parkplätzen am Friedhof auf den Grundstücken FINr. 271, 272 und 273 Gemarkung Dietenhofen**

Der Markt Dietenhofen plant die Errichtung von Parkplätzen am Friedhof auf den Grundstücken FINr. 271, 272 und 273 Gemarkung Dietenhofen.

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Eine Privilegierung gem. Abs. 1 liegt nicht vor, jedoch können Sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn deren Errichtung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zu der Errichtung von Parkplätzen am Friedhof auf den Grundstücken FINr. 271, 272 und 273 Gemarkung Dietenhofen.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

**TOP 3 Wünsche und Anträge**

**TOP 3.1 Glasfaseranschluss für Grund- und Mittelschule**

Herr MGR Scheiderer erkundigt sich, ob ein Glasfaseranschluss für die Grund- und Mittelschule beantragt wurde. Herr 1. Bgm. Erdel teilt mit, dass dies bereits mit den entsprechenden finanziellen Förderungen beantragt wurde.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 3.2 Senkungen in den Gehwegen am Amselweg**

Herr MGR Simon teilt mit, dass sich im Amselweg das Pflaster in den Gehwegen teilweise gesetzt hat. Dies sollte überprüft werden.

Herr 1. Bgm. Erdel sagt eine Überprüfung zu. Falls hier bauliche Maßnahme erforderlich sind, müssen diese in die Haushaltsplanungen aufgenommen werden. Anschließend kann die Maßnahme durchgeführt werden.

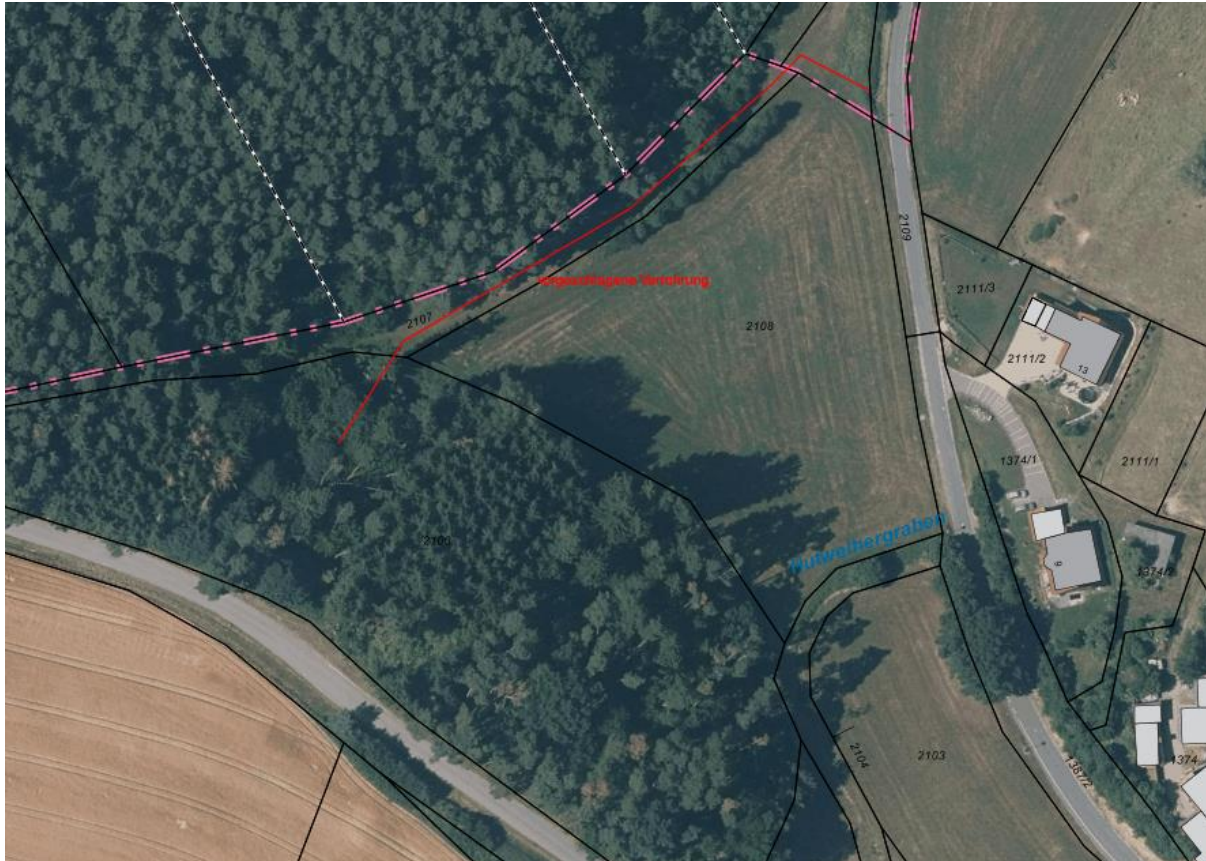
**zur Kenntnis genommen**

**TOP 3.3 Ableitung der Straßenentwässerung Rüdern - Götteldorf**

Herr MGR Arlt fragt an, ob eine Verlängerung der Verrohrung für das Oberflächenwasser der Straße zwischen Rüdern und Götteldorf möglich ist, damit eine Überflutung der Wiese Grund-

stück FINr. 2108 Gemarkung vermieden werden kann. Die Verrohrung endet im Waldgrundstück FINr. 2106. Es wird eine Verlängerung über das Weggrundstück FINr. 2107 vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, in der nächsten Sitzung des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses einen Ortstermin anzusetzen. Der Eigentümer, Herr Zeller, soll ebenfalls verständigt werden.



**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