



Markt Dietenhofen

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES ORTSENTWICKLUNGS-, BAU-, UMWELT- UND ENERGIEAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum:	Montag, 03.05.2021
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:05 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Vorsitzender

Erdel, Rainer

#### Ausschussmitglieder

Arlt, Wolfgang  
Auerochs, Peter  
Bräuer, Jürgen  
Burgis, Wolfgang  
Scheiderer, Klaus  
Ziegler, Christoph

#### Schritfführer/in

Hummel, Birgit

#### Verwaltung

Pfeiffer, Markus

#### Weitere Anwesende

Koschek, Norbert

2. Bgm.

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Ortstermin: Neubau Kita Kunterbunt am Meisterweg (auch Treffpunkt)
- 2 Gewerbegebiet Westlich der Neustädter Straße; Vorstellung Entwurfsplanung
- 3 Vollzug des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG); Antrag auf Erteilung einer Rodungserlaubnis (FINr. 220 Gem. Seubersdorf) sowie Ersatzaufforstung (FINr. 90 Gem. Seubersdorf) **BA/244/20  
20-2026**
- 4 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
- 4.1 Bauantrag zum Wohnhausneubau mit Carport auf dem Grundstück FINr. 657 Gemarkung Dietenhofen (Leonrodstraße 19) **BA/247/20  
20-2026**
- 4.2 Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 870/4 Gemarkung Dietenhofen (Rosenstraße 21) **BA/246/20  
20-2026**
- 4.3 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Doppelcarports mit Geräte-  
raum auf dem Grundstück FINr. 452 Gemarkung Dietenhofen (Hagelsbergweg  
2a) **BA/250/20  
20-2026**
- 4.4 Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr.  
663 Gemarkung Ebersdorf **BA/249/20  
20-2026**

1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1 Ortstermin: Neubau Kita Kunterbunt am Meisterweg (auch Treffpunkt)**

Architekt Herr Scheuenstuhl, Dipl.-Ing.(FH) Herr Bischoff sowie Landschaftsarchitekt Herr Haider gaben bei einem Ortstermin folgenden Sachstandsbericht zu dem Neubau der Kindertageseinrichtung Kunterbunt:

#### **Landschaftsarchitekt Herr Haider:**

- Die Asphaltarbeiten im Außenbereich haben stattgefunden.
- Die Außenanlagen sowie der Fallschutzbelag wurden in Augenschein genommen.

#### **Architekt Herr Scheuenstuhl**

- Der Bauzeitenplan wird aktuell eingehalten.
- Die Kosten liegen in der Kostenschätzung.
- Stand des Baufortschritts im KG, Die Bodenbelagsarbeiten sowie Malerarbeiten sind fertig. In Kürze werden die Innentüren gesetzt.
- Stand des Baufortschrittes im EG: Hier werden die Fliesenarbeiten sowie die Bodenbelagsarbeiten ausgeführt.

#### **Dipl. Ing. Versorgungstechnik Herr Bischoff**

- Die Bauzeiten werden aktuell eingehalten.
- Die Kosten liegen in der Kostenschätzung.
- Die Haustechnik wurde besichtigt.

#### **Beschluss:**

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 2 Gewerbegebiet Westlich der Neustädter Straße; Vorstellung Entwurfsplanung**

Herr Bierwagen, IB Christofori & Partner, Heilsbronn, stellt den Entwurfsplan vor. Die Zufahrten zu den Grundstücken erfolgen über die Industriestraße. Zu den beiden Hinterliegergrundstücken ist eine private Zufahrt geplant. Die Topographie des Geländes erfordert Festsetzungen hinsichtlich der Auffüllhöhe.

### Speditions- / Logistikunternehmen und Betriebsleiterwohnungen:

- 2.3 Im festgesetzten Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten im Sinne § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
  - **Logistik- und Speditionsunternehmen als eigenständige betriebliche Anlagen**

Ein Ausschluss von Speditions- und Logistikunternehmen erfolgt nicht (Entwurf unter 2.3). Dieser Satz wird gestrichen. Hier wird ggf. über die Vergaberichtlinien eine Regelung getroffen. Desweiteren wird der Punkt 2.3 noch ergänzt, dass auch Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig sind.

### Begrenzung Länge des Baukörpers:

- 4.2. Es gilt eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise. Zulässig sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO bauliche Anlagen mit einer maximalen Länge von max. **80,00 m**.

Eine Begrenzung der Baukörper auf max. 80 m Länge wird gestrichen (Nr. 4.2).

### Neufestlegung des Geländes:

Unter 4.5 des Satzungsentwurf erfolgt eine Neufestlegung des Geländes wegen Abstandsflächenrecht.

### Parkplätze:

**Im Bereich des festgesetzten Sondergebiets für Einzelhandelsnutzungen sind abweichend von vorstehender Festsetzung mindestens 125 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen. Mindestens 10 (?) Stellplätze im sonstigen Sondergebiet sind mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität auszurüsten. Es sind zusätzlich mind. 10 (?) Fahrradabstellplätze zu errichten.**

Im Sondergebiet für Einzelhandel wird nach einer kurzen Diskussion festgelegt, dass mind. 90 Stellplätze herzustellen sind. Auf eine Festlegung für Parkplätze für E-Mobilität wird verzichtet, da zur Herstellung der Bauherr durch die Gesetze bereits entsprechend verpflichtet ist. Die Herstellung von 10 Fahrradabstellplätzen soll festgesetzt werden.

### Dachformen:

**Gebäude, welche mit Flachdach oder flach geneigte Dach bis zu einer Dachneigung von maximal 5° ausgeführt sind, sind mit einer Dachbegrünung auszuführen. Es ist mindestens ein extensives Gründach mit einer Substratschicht von mind. 6 cm als „Sedumteppich“, bevorzugt unter Verwendung von Arten gemäß Pflanzliste F und ggf. Einbringung von geeigneten Leguminosen / Kräutern und Gräsern herzustellen und zu erhalten.**

Ein Flachdach wird meistens mit Blecheindeckung ausgeführt. Hier ist eine Ausführung mit Dachbegrünung nicht möglich.

Daher wird entschieden, dass dieser Absatz gestrichen wird.

## Photovoltaik:

### 7.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Solaranlagen an den Fassaden sowie in oder auf den Dachflächen sind zulässig. Anlagen auf den Dachflächen sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,50 m begrenzt.

Die Überschreitung der gem. 3.4 festgesetzten Gebäudehöhe um das max. zulässige Maß der Höhe der Solaranlage ist zulässig. Die Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen.

*Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,50 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.*

Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig. In 7.2 wird geregelt, wo und wie diese zulässig sind.

## Einfriedungen:

### 7.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,20 m über Gelände zulässig. Einfriedungen dürfen auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen errichtet werden. Die weitergehenden Beschränkungen im Bereich der festgesetzten Bauverbotszone sind zu beachten.

Mit dieser Festsetzung besteht Einverständnis.

## Stützmauern:

Geländeanpassungen durch Stützmauern dürfen eine sichtbare Höhe der Einzelemente von 1,00 m über dem bestehenden oder geplanten Gelände nicht überschreiten. Größer mittels Stützmauern zu überwindende Höhenunterschiede sind abzutreten. Die Breite der Abtreppe darf ein Maß von 0,50 m nicht unterschreiten.

Die sichtbare Höhe wird von 1m auf 1,5 m geändert.

## Rückhaltevolumen:

Pro Parzelle ist auf dem jeweiligen Grundstück je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche eine Rückhalteeinrichtung mit mind. 3 m<sup>3</sup> Dauerstau – oder Retentionsvolumen zu errichten ist. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden. Die Rückhaltevolumen dürfen mittels Überlauf an den öffentlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Mit dieser Festsetzung besteht Einverständnis.

Die Änderungen werden entsprechend in den Satzungsentwurf durch Herrn Bierwagen eingearbeitet.

Unter 8.6.1 sind noch die Ausgleichsmaßnahmen einzufügen. Die Waldfläche ist durch Aufforstung einer entsprechenden Fläche zu kompensieren. Hier sind noch Grundstücke durch die Verwaltung vorzuschlagen.

Herr Bierwagen weist daraufhin, dass auch der Flächennutzungsplan des Marktes Dietenhofen für den Geltungsbereich des 1. Änderungsbebauungsplanes zu ändern ist.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss soll in der Sitzung des Marktgemeinderats im Juni 2021 gefasst werden.

## **Beschluss:**

Die Änderungen werden in den Satzungsentwurf eingearbeitet.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 3</b>	<b>Vollzug des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG); Antrag auf Erteilung einer Rodungserlaubnis (FINr. 220 Gem. Seubersdorf) sowie Ersatzaufforstung (FINr. 90 Gem. Seubersdorf)</b>
--------------	--

Für das Grundstück FINr. 220/0 Gemarkung Seubersdorf (Rothberg) wurde beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ein Antrag auf Erteilung einer Rodungserlaubnis der Waldfläche von 4.369 m<sup>2</sup> gestellt. Als zuständige Untere Forstbehörde für das Genehmigungsverfahren nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG wird der Markt Dietenhofen um Stellungnahme gebeten.

Die Antragsfläche liegt westlich von Seubersdorf. Der Flächennutzungsplan des Marktes Dietenhofen weist die Fläche als Wald aus.





Gleichzeitig wurde vom Antragssteller vorgeschlagen, auf dem Grundstück FINr. 90 Gemarkung Seubersdorf (Bachleiten) östlich von Seubersdorf eine Fläche von 4.201 m<sup>2</sup> wieder aufzufors-ten.





Der Flächennutzungsplan des Marktes Dietenhofen weist diese Fläche als Ackerfläche aus.

Bei einer Überarbeitung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes müsste eine geänderte Darstellung der Flächen erfolgen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschuss erhebt keine Einwände gegen den Antrag auf Erteilung einer Rodungserlaubnis für das Grundstück FINr. 220/0 Gemarkung Seubersdorf (Rothberg) sowie der Ersatzaufforstung auf dem Grundstück FINr. 90 Gemarkung Seubersdorf.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 4 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen**

**TOP 4.1 Bauantrag zum Wohnhausneubau mit Carport auf dem Grundstück FINr. 657 Gemarkung Dietenhofen (Leonrodstraße 19)**

Zum Wohnhausneubau mit Carport auf dem Grundstück FINr. 657 Gemarkung Dietenhofen (Leonrodstraße 19) wurde ein Bauantrag eingereicht.

Der Bauantrag wurde bereits in der Sitzung am 22.03.2021 behandelt und das Einvernehmen erteilt.

Das LRA Ansbach hat den Markt Dietenhofen mit Schreiben v. 13.04.2021 darauf hingewiesen, dass von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 Ortstangente eine Befreiung hinsichtlich der Dacheindeckung noch erforderlich ist. Die Dacheindeckung soll mit Stahltrapez-

blech in Anthrazit erfolgen. Laut Bebauungsplan ist die Dacheindeckung mit Ziegelsteinen in rot/rotbraun zulässig.

Die Erschließung ist gesichert.

### Beschlussvorschlag:

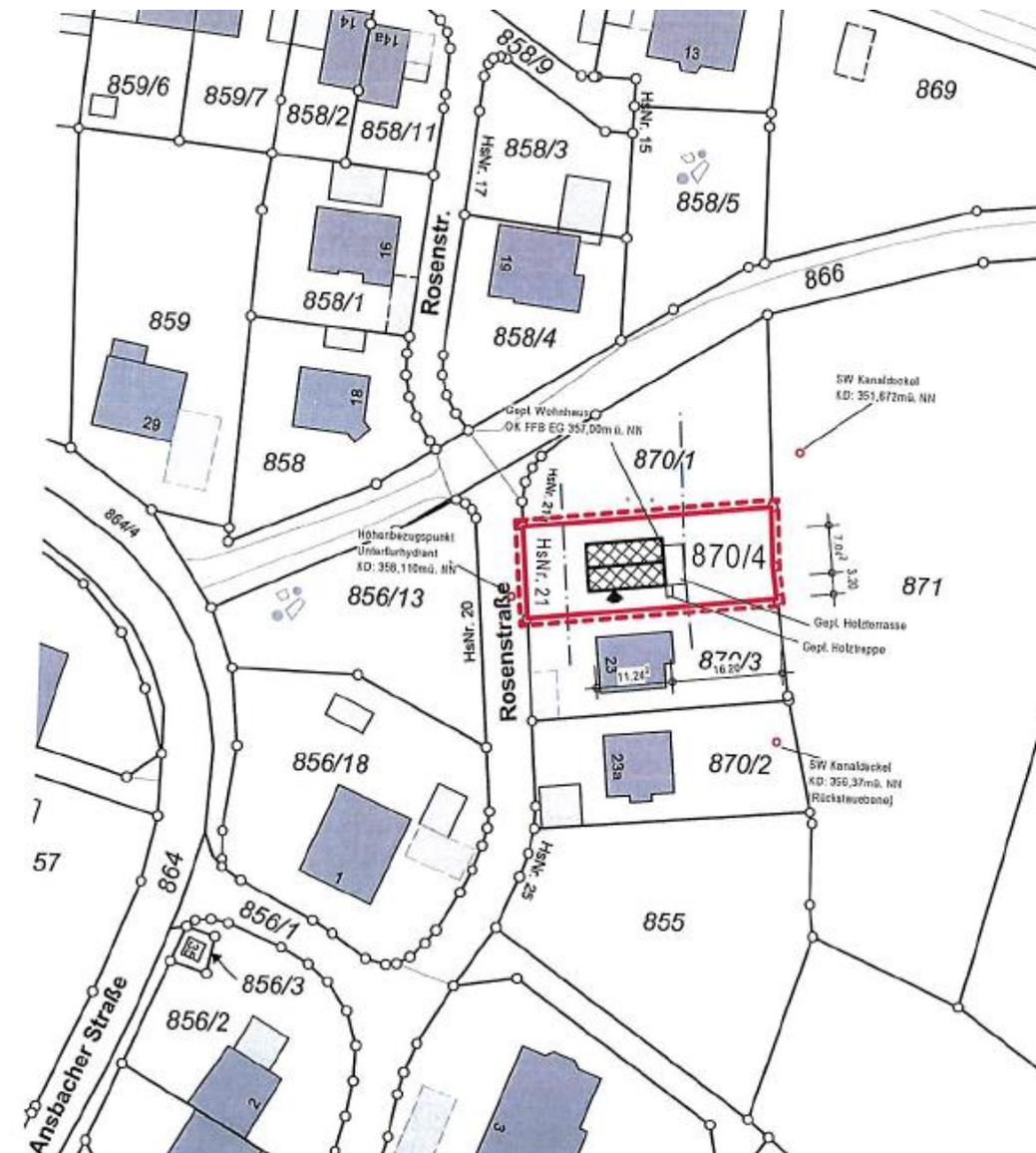
Das Einvernehmen zu der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21 Ortstangente – 1. Änderung hinsichtlich der

- Dacheindeckung (zulässig: Ziegel rot/rotbraun; geplant: Stahltrapezblech anthrazit) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0**

## TOP 4.2 Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 870/4 Gemarkung Dietenhofen (Rosenstraße 21)

Zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 870/4 Gemarkung Dietenhofen (Rosenstraße 21) wurde ein Bauantrag eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Diethofen Süd. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Baugrenze (wegen Stellplätzen)
- Kniestockhöhe (zulässig: 36,5 cm; geplant: 1,50 m)
- Dachüberstand (zulässig: Traufe 50 cm, Ortgang 20 cm; geplant: Traufe: 64 cm, Ortgang 36 cm)
- Stützwand (zulässig: 1,20 m; geplant: 1,40 m)

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 870/4 Gemarkung Diethofen (Rosenstraße 21) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 Diethofen Süd der

- Baugrenze
- Kniestockhöhe
- Dachüberstand
- Stützwandhöhe

erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 4.3 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Doppelcarports mit Geräteraum auf dem Grundstück FINr. 452 Gemarkung Diethofen (Hagelsbergweg 2a)</b>
--

Für die Errichtung eines Doppelcarports mit Geräteraum auf dem Grundstück FINr. 452 Gemarkung Diethofen (Hagelsbergweg 2a) wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.

Das Carport ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b) ein verfahrensfreies Bauvorhaben, da es eine Fläche von 50 m<sup>2</sup> sowie eine mittlere Wandhöhe von 3 m nicht überschreitet. Zudem wird die max. zulässige Grenzbebauung am Grundstück mit 15 m eingehalten (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 sowie Satz 2 BayBO).



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 Langenzenner Weg.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Pultdach)
- Dachneigung (zulässig: 22-32 Grad; geplant: 5 Grad)
- Dacheindeckung (zulässig: Tonziegel; geplant: Stahltrapezblech)
- Überschreitung der Baugrenze
- Errichtung des Carports innerhalb der anzupflanzenden Flächen für Sträucher



Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zur Errichtung eines Doppelcarports mit Geräteraum auf dem Grundstück FINr. 452 Gemarkung Diethofen (Hagelsbergweg 2a) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 Langenzenner Weg hinsichtlich

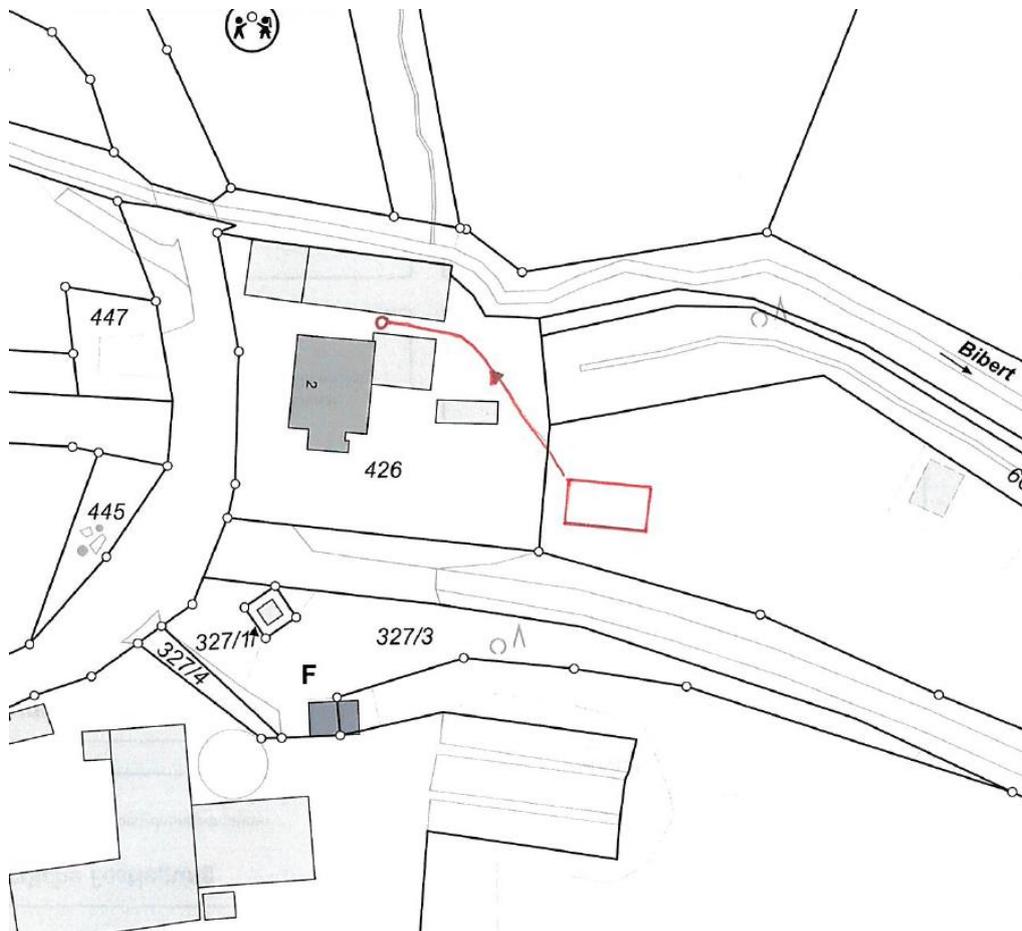
- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Pultdach)
- Dachneigung (zulässig: 22-32 Grad; geplant: 5 Grad)
- Dacheindeckung (zulässig: Tonziegel; geplant: Stahltrapezblech)
- Baugrenze
- Pflanzflächen

erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 4.4 Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 663 Gemarkung Ebersdorf**

Zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 663 Gemarkung Ebersdorf (Andorf/Brühl) wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht.



Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Eine Privilegierung liegt nicht vor (§ 35 Abs. 1 BauGB). Es ist daher ein Sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der FNP des Marktes Dietenhofen stellt dieses Grundstück als Grünland und Biotop mit Obstbäumebestand dar. Daher steht es hier im Widerspruch zur Darstellung des FNP (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

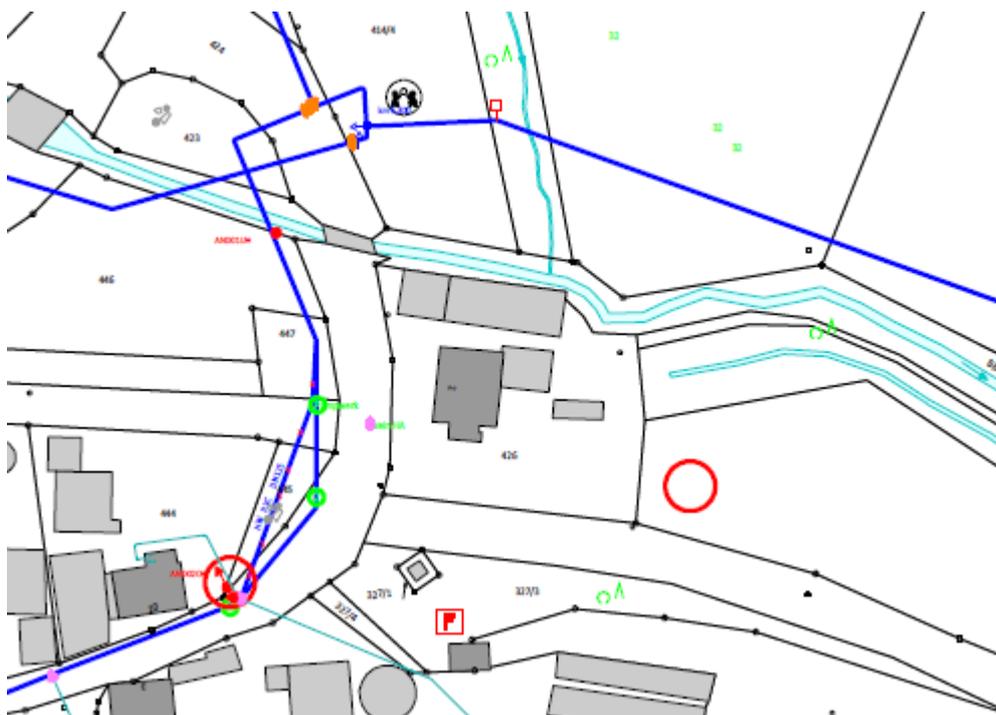
Des Weiteren liegt eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange hinsichtlich des Naturschutzes und der natürlichen Eigenart der Landschaft sowie der Erweiterung einer Splittersiedlung vor (§ 35 Abs. 3 Nr. 5, 7 BauGB).

Das Baugrundstück ist als kartiertes Biotop erfasst (6529-1085) und als Streuobstbestand am östlichen Ortsrand von Andorf bezeichnet.



### Wasserversorgung:

Laut Auskunft des Zweckverbandes der Dillenbergruppe erfolgt kein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, da das Baugrundstück nach § 4 WAS kein Anschlussrecht hat. Ein Anschluss, soweit technisch überhaupt möglich, muss vom Eigentümer vollumfänglich erstattet werden.



### Abwasserbeseitigung:

Laut den Planunterlagen soll die Abwasserbeseitigung über das Grundstück FINr. 426 Gemarkung Ebersdorf erfolgen.

In Andorf erfolgt die Entwässerung im Trennsystem, daher kann über den gezeigten Weg auch nur das Schmutzwasser abgeleitet werden. Wie die Ableitung des Oberflächenwassers noch erfolgen soll, ist noch zu klären. Bei der Ableitung über das Grundstück FINr. 426 wäre eine rechtliche Sicherung des Leitungsrechtes erforderlich.



### Zufahrt:

Das Baugrundstück liegt nicht in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Laut Angaben des Bauherrn soll die Zufahrt über das Grundstück FINr. 426 erfolgen (Variante 1). Hier wären Grunddienstbarkeiten erforderlich.

Alternativ ist eine Zufahrt über das Grundstück FINr. 327/2 Gem. Ebersdorf und über das Grundstück FINr. 426 geplant. Bei dem Grundstück FINr. 327/2 handelt es sich um den Biber-talweg.



**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 663 Gemarkung Ebersdorf wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 21:05 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Rainer Erdel  
Erster Bürgermeister

Birgit Hummel  
Schriftführer/in