



Markt Dietenhofen

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 14.02.2022  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 18:40 Uhr  
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Vorsitzender**

Erdel, Rainer

#### **Ausschussmitglieder**

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

#### **Schritfführer/in**

Vogel-Fleischmann, Jana

#### **Verwaltung**

Pfeiffer, Markus  
Spörl, Volker

#### **Weitere Anwesende**

Norbert Koschek  
Fritz Simon  
Gerhard Scheiderer  
Rainer Pfeiffer ab 18.30 Uhr

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |             |   |                              |
|-------------|---|------------------------------|
| <b>1</b>    | Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen   |                              |
| <b>1.1</b>  | Bauantrag zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehal-<br>le auf dem Grundstück FINr. 46, 41/1 Gemarkung Götteldorf   | <b>BA/442/20<br/>20-2026</b> |
| <b>1.2</b>  | Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen auf<br>dem Grundstück FINr. 850/9 Gemarkung Dietenhofen (Ansbacher Str. 20)   | <b>BA/459/20<br/>20-2026</b> |
| <b>1.3</b>  | Bauvoranfrage zur Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses auf dem<br>Grundstück FINr. 850/9 Gemarkung Dietenhofen (Ansbacher Str. 20)  | <b>BA/460/20<br/>20-2026</b> |
| <b>1.4</b>  | Antrag auf Aufstockung des Bestandsgebäudes um ein Vollgeschoss und<br>Neubau einer Doppelgarage mit darüberliegendem Wohnraum auf dem<br>Grundstück FINr. 20/2 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 13)  | <b>BA/461/20<br/>20-2026</b> |
| <b>1.5</b>  | Tekturantrag zum Neubau einer Rinderstallung und einer Güllegrube auf dem<br>Grundstück FINr. 2188 Gemarkung Haasgang (Stockfeld)   | <b>BA/463/20<br/>20-2026</b> |
| <b>1.6</b>  | Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück FINr.<br>692/7 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 18)   | <b>BA/470/20<br/>20-2026</b> |
| <b>1.7</b>  | Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 14<br>Gemarkung Seubersdorf  | <b>BA/465/20<br/>20-2026</b> |
| <b>1.8</b>  | Antrag auf Genehmigungsfreistellung für Neubau einer Doppelstockgarage<br>auf dem Grundstück FINr. 111/10 Gemarkung Leonrod (Leonrod 48)  | <b>BA/466/20<br/>20-2026</b> |
| <b>1.9</b>  | Antrag auf Neubau eines Sommergartens an ein bestehendes Wohnhaus auf<br>dem Grundstück FINr. 690/3 Gemarkung Dietenhofen (Schwalbenweg 8)  | <b>BA/467/20<br/>20-2026</b> |
| <b>1.10</b> | Neubau eines Hang-Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück<br>FINr. 114/7 Gemarkung Leonrod  | <b>BA/468/20<br/>20-2026</b> |
| <b>1.11</b> | Vollzug der Immissionsschutzgesetze; Biogasanlage, Neudorf 8, 90599 Diet-<br>enhofen, Flurnummer 14, Gemarkung Neudorf; Antrag auf Immissionsschutz-<br>rechtliche Änderungsgenehmigung für die Erweiterung der bestehenden Bio-<br>gasanlage um ein viertes BHKW | <b>BA/469/20<br/>20-2026</b> |
| <b>2</b>    | Vorstellung von IKoMBe Interkommunales Kompensationsmanagement im<br>Mittelfränkischen Becken e.V.  | <b>BA/455/20<br/>20-2026</b> |

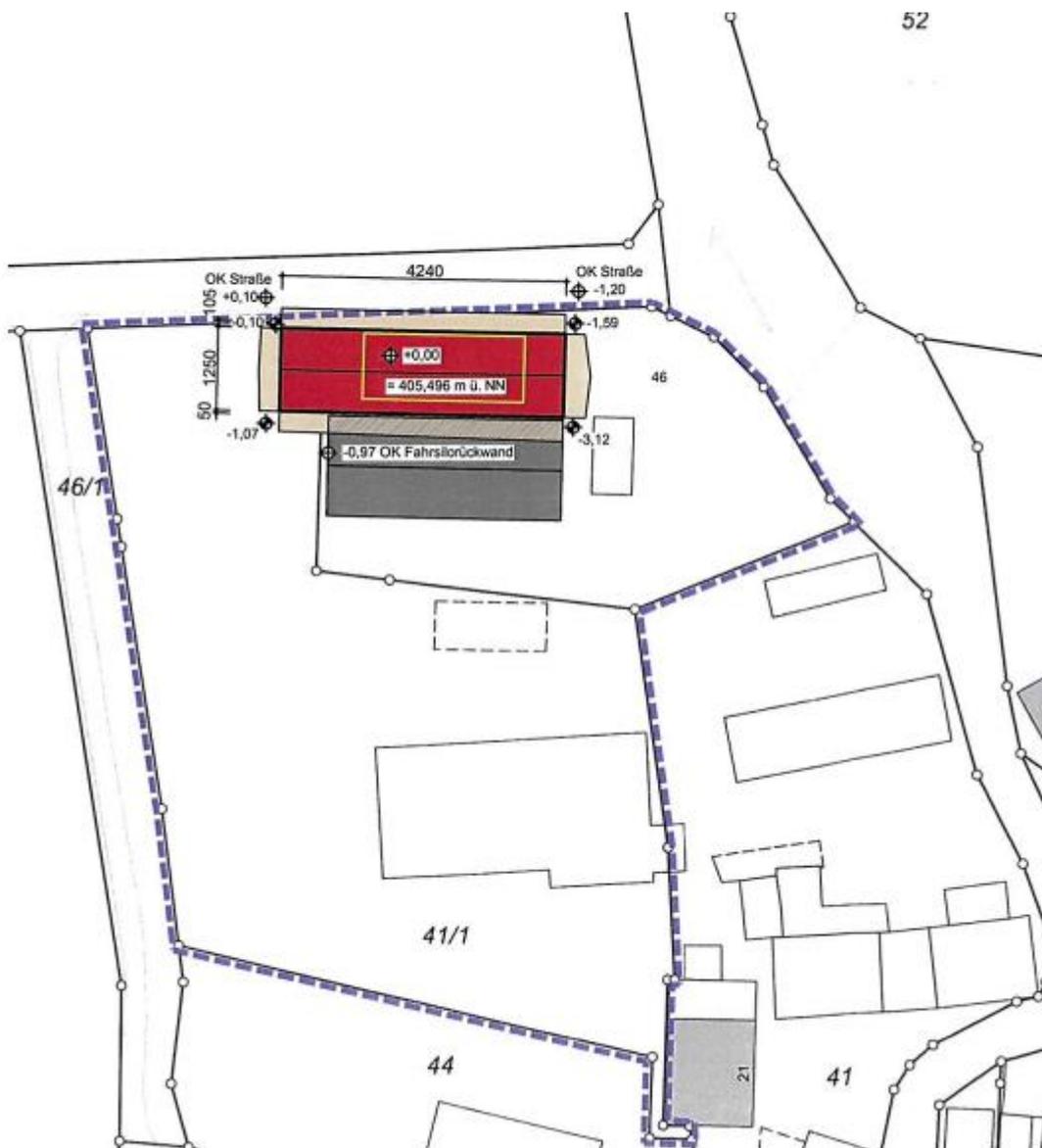
1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

<b>TOP 1</b>	<b>Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen</b>
--------------	--

<b>TOP 1.1</b>	<b>Bauantrag zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle auf dem Grundstück FINr. 46, 41/1 Gemarkung Götteldorf</b>
----------------	---

Zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle auf dem Grundstück FINr. 41/1, 46 Gemarkung Götteldorf wurde ein Bauantrag eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Innenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Anfrage wurde bereits in der Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 17.01.2022 behandelt und zurückgestellt, um mit dem Bauherrn die Lage des Bauvorhabens nochmal zu besprechen.

Daraufhin hat der Bauherr den Bauantrag zurückgezogen. Das Bauvorhaben soll auf einem anderen Grundstück realisiert werden. Dazu wird zu einem späteren Zeitpunkt ein neuer Bauantrag gestellt.

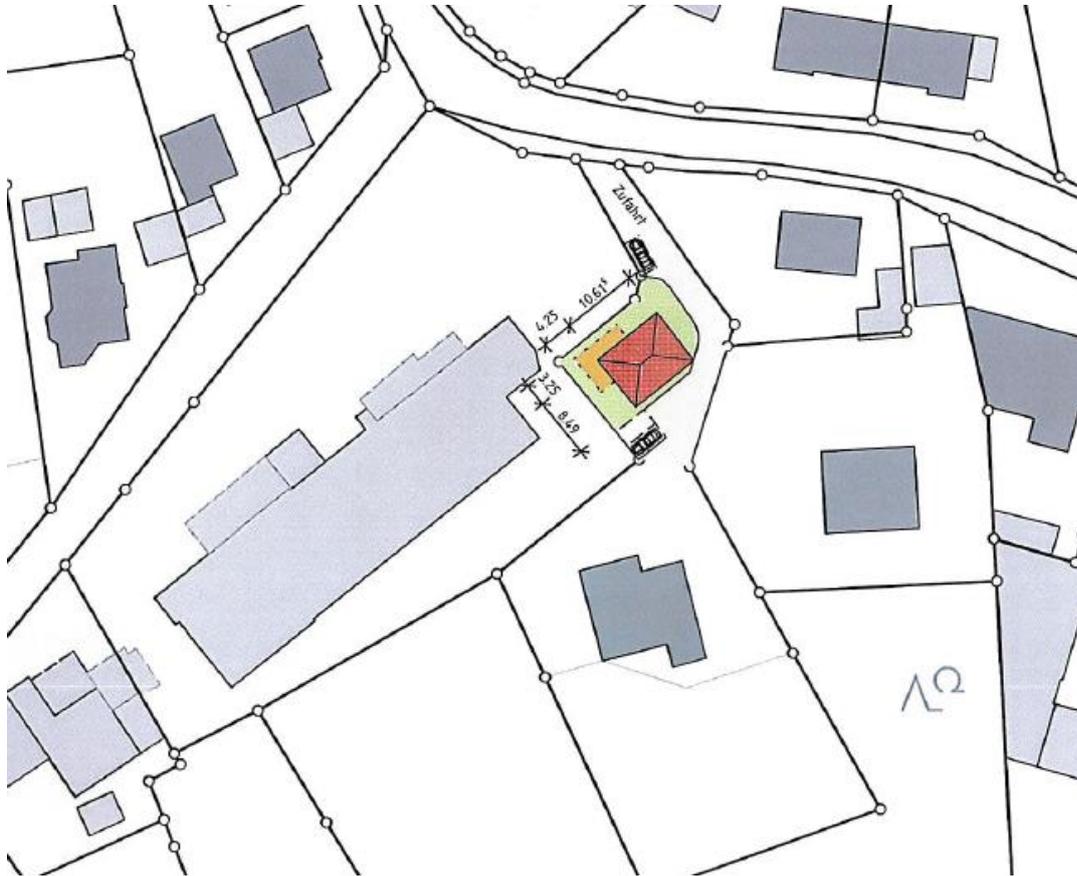
**Beschlussvorschlag:**

Zur Kenntnis.

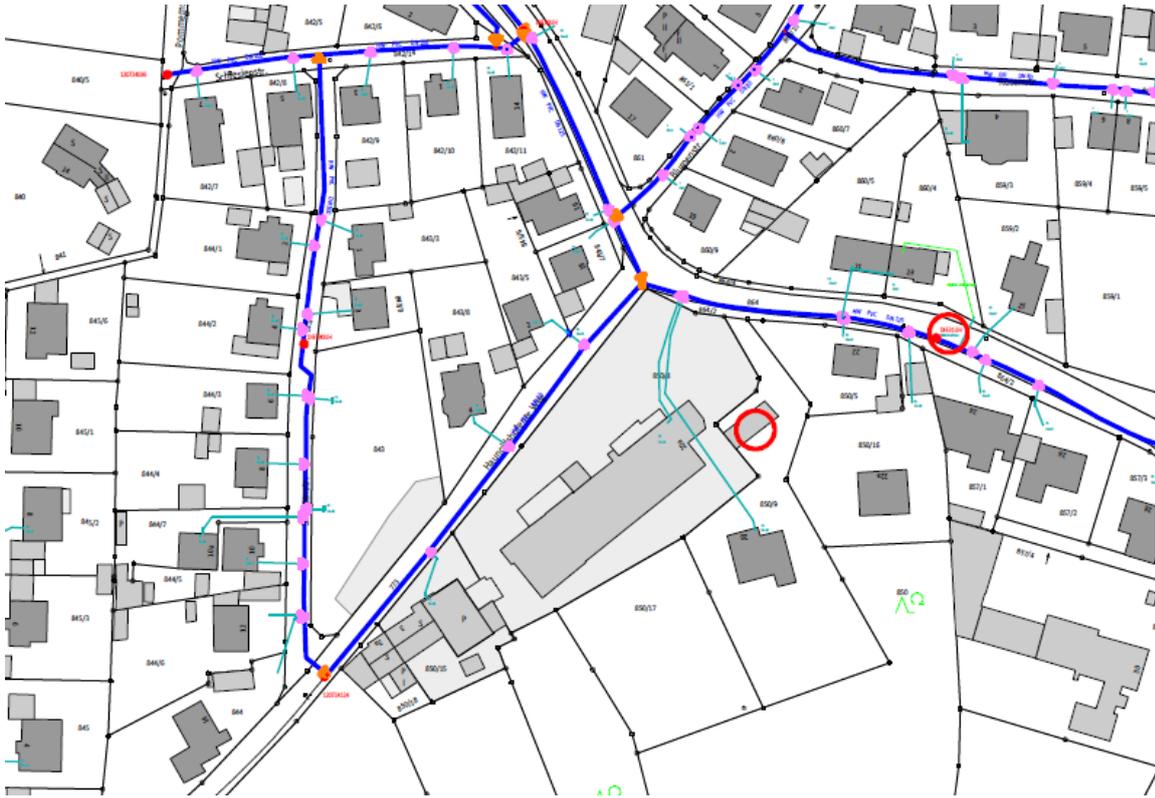
**zur Kenntnis genommen**

**TOP 1.2 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 850/9 Gemarkung Dietenhofen (Ansbacher Str. 20)**

Zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 850/9 Gemarkung Dietenhofen (Ansbacher Str. 20) wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht.







Die Erschließung ist gesichert.

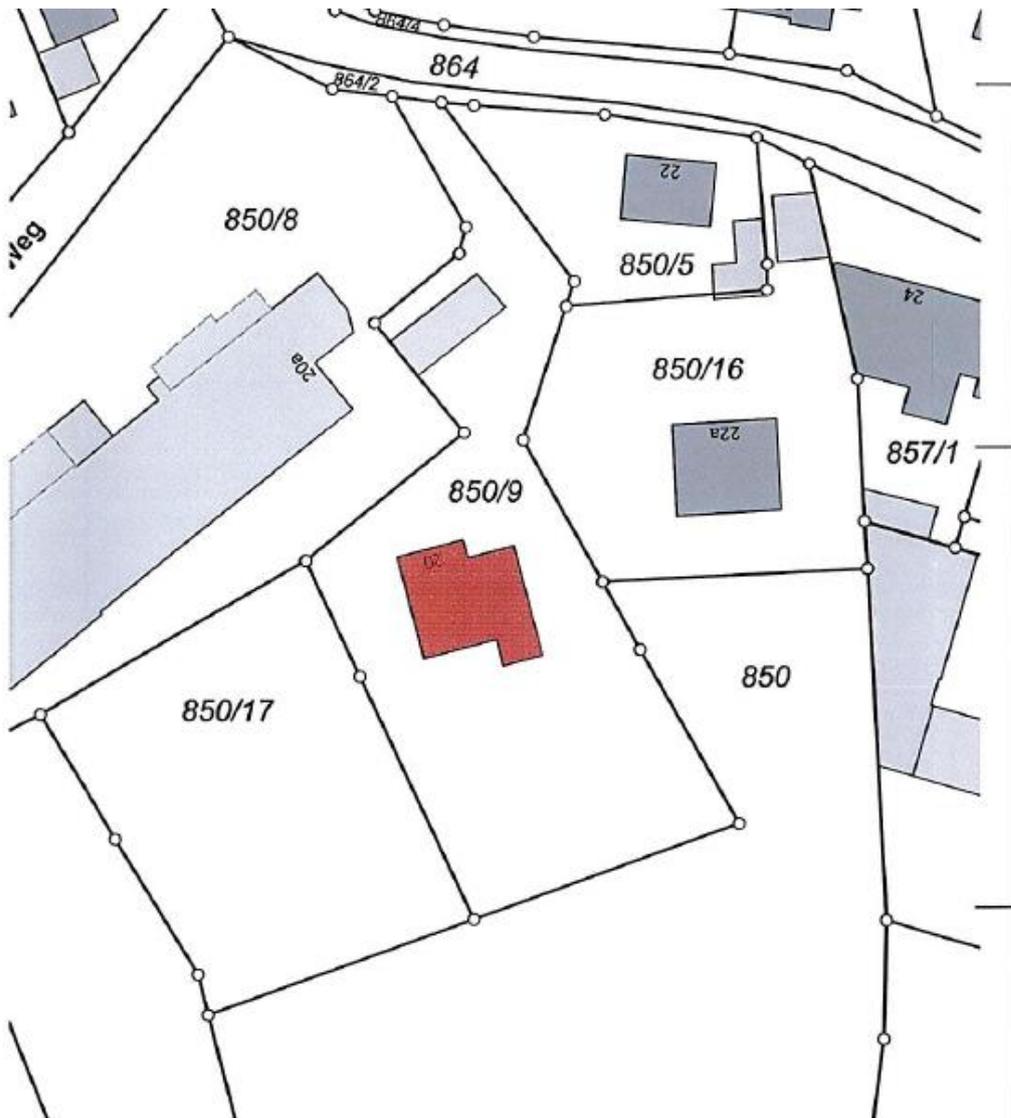
**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 850/9 Gemarkung Dietenhofen (Ansbacher Str. 20) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 1.3 Bauvoranfrage zur Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 850/9 Gemarkung Dietenhofen (Ansbacher Str. 20)**

Zur Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 850/9 Gemarkung Dietenhofen (Ansbacher Str. 20) wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht.





Das Baugrundstück befindet sich im Innenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Bestandsgebäude ist bereits an den bestehenden Mischwasserkanal sowie an die Frischwasserversorgung angeschlossen.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 850/9 Gemarkung Dietenhofen (Ansbacher Str. 20) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 1.4</b>	<b>Antrag auf Aufstockung des Bestandsgebäudes um ein Vollgeschoss und Neubau einer Doppelgarage mit darüberliegendem Wohnraum auf dem Grundstück FINr. 20/2 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 13)</b>
----------------	---

Zur Aufstockung eines Bestandsgebäudes um ein Vollgeschoss und Neubau einer Doppelgarage mit darüberliegendem Wohnraum auf dem Grundstück FINr. 20/2 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 13) wurde ein Bauantrag eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Innenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

### **Beschlussvorschlag:**

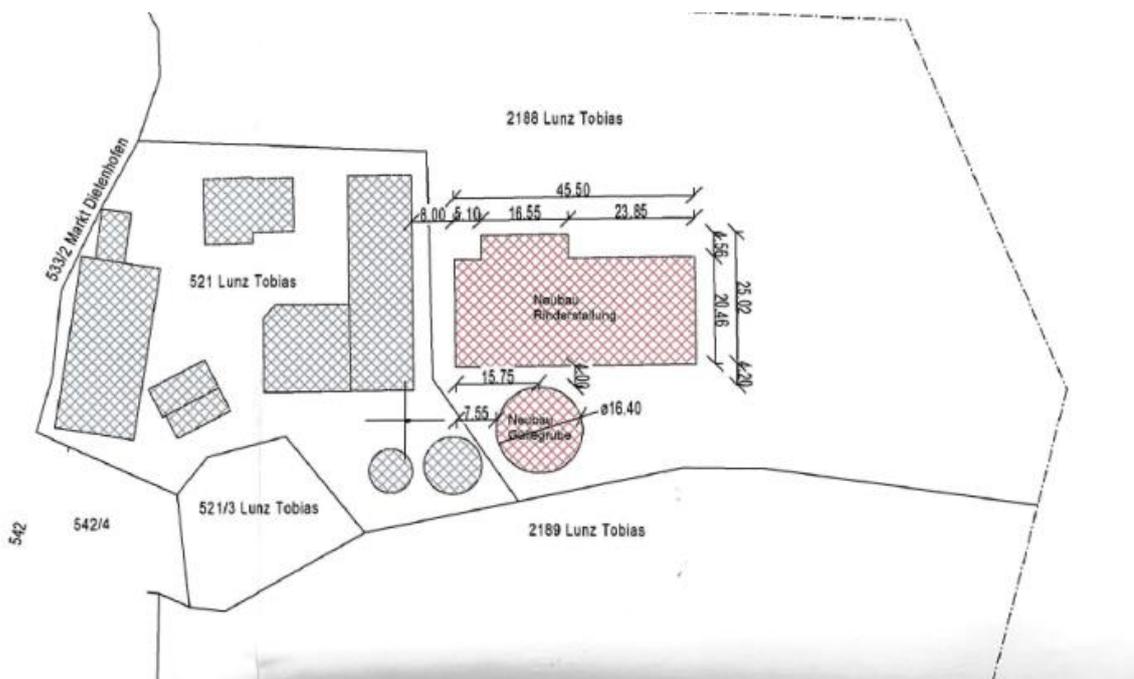
Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Aufstockung des Bestandsgebäudes um ein Vollgeschoss und Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 20/2 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 13) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

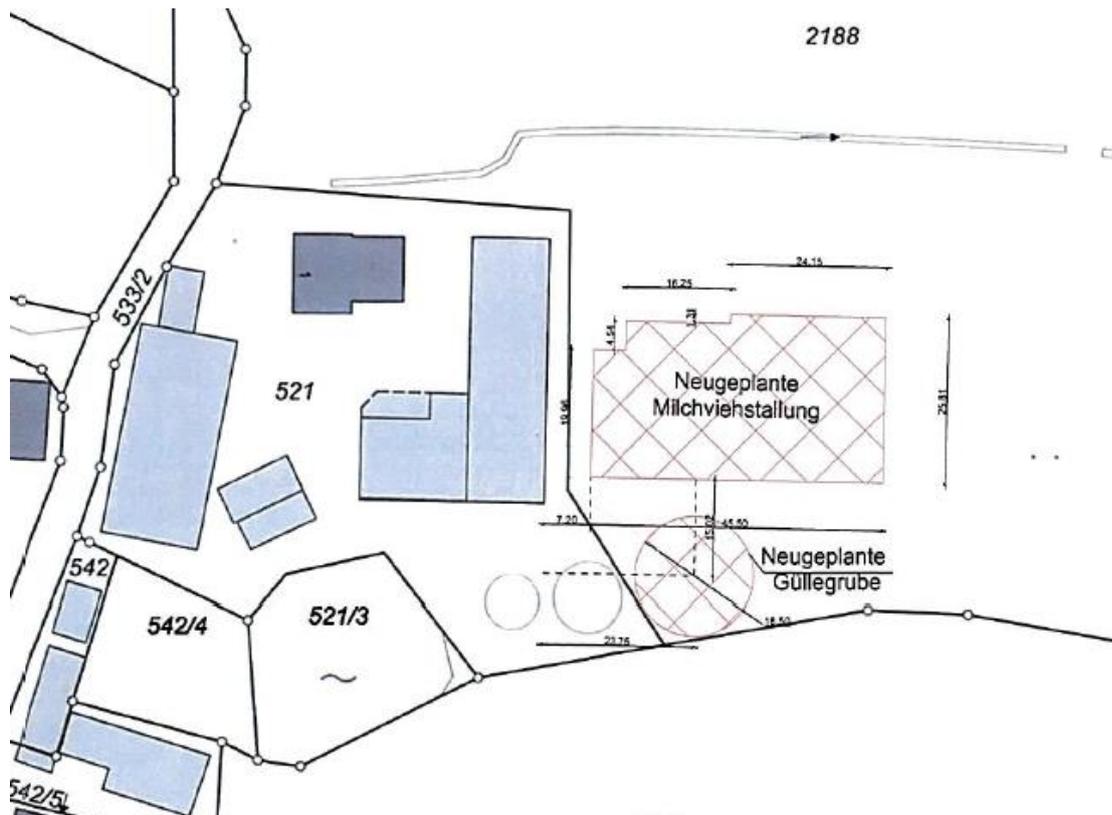
### **TOP 1.5 Tekturantrag zum Neubau einer Rinderstallung und einer Güllegrube auf dem Grundstück FINr. 2188 Gemarkung Haasgang (Stockfeld)**

Für den Neubau einer Rinderstallung und einer Güllegrube auf dem Grundstück FINr. 2188 Gemarkung Haasgang (Stockfeld) wurde ein Tekturantrag vorgelegt. Für den Bauantrag liegt ein Baugenehmigungsbescheid v. 20.01.2020 des Landratsamtes Ansbach vor.

### Neuer Lageplan:



## Alter Lageplan:



## Änderungen Tektur zu genehmigten Bauantrag

Sehr geehrter Damen und Herren,

folgende Änderungen haben sich im Tekturantrag zum genehmigten Bauantrag ergeben:

1. Lage der Stallung hat sich verschoben (weiter weg vom Bestand)
2. Lage der Güllegrube hat sich in Richtung des geplanten Stalles verschoben die Güllegrube liegt nun nur noch auf einer Flurnummer
3. Veränderungen im Stallinneren /Liegeplätze. Durch die andere Aufteilung entstehen 3 Liegeplätze mehr.
4. Aus der einhäusigen Bauweise wurde eine 2 häusige (Veränderung der Ansichten und des Gebäudequerschnittes)
5. Der geplante Querkanal Rückt auf die andere Seite des Stalles, dadurch weniger Rohrleitung
6. Der geplante Laufhof im Bauantrag entfällt in der Tektur.

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB.

Eine Privilegierung liegt vor, da die Rinderstallung und Güllegrube einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Tekturantrag zum Neubau einer Rinderstallung und einer Güllegrube auf dem Grundstück FINr. 2188 Gemarkung Haasgang (Stockfeld) wird erteilt.

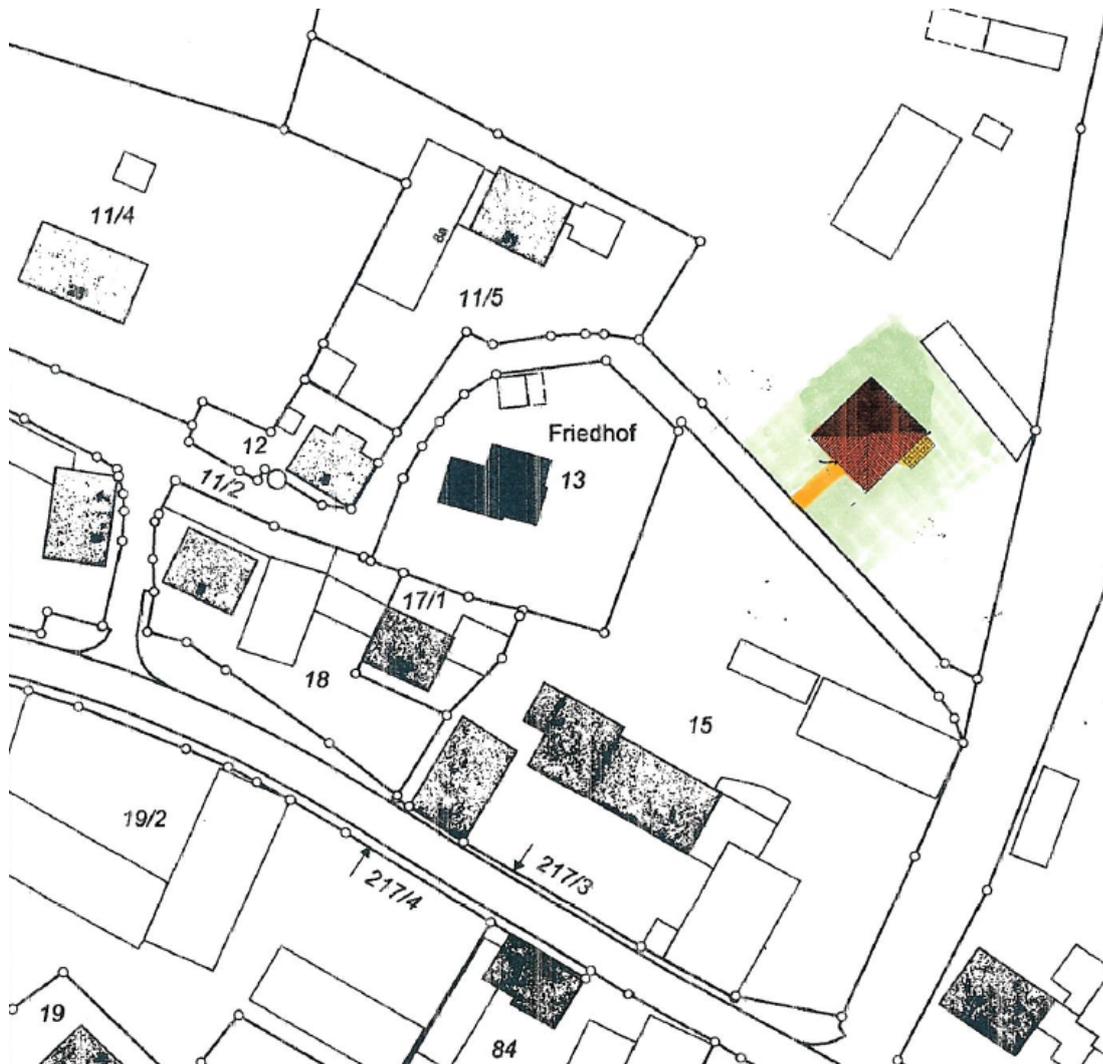
**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 1.6 Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück FINr. 692/7 Gemarkung Diethenhofen (Am Schwannering 18)**

**zurückgestellt**

**TOP 1.7 Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 14 Gemarkung Seubersdorf**

Zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 14 Gemarkung Seubersdorf wurde ein Bauantrag eingereicht.

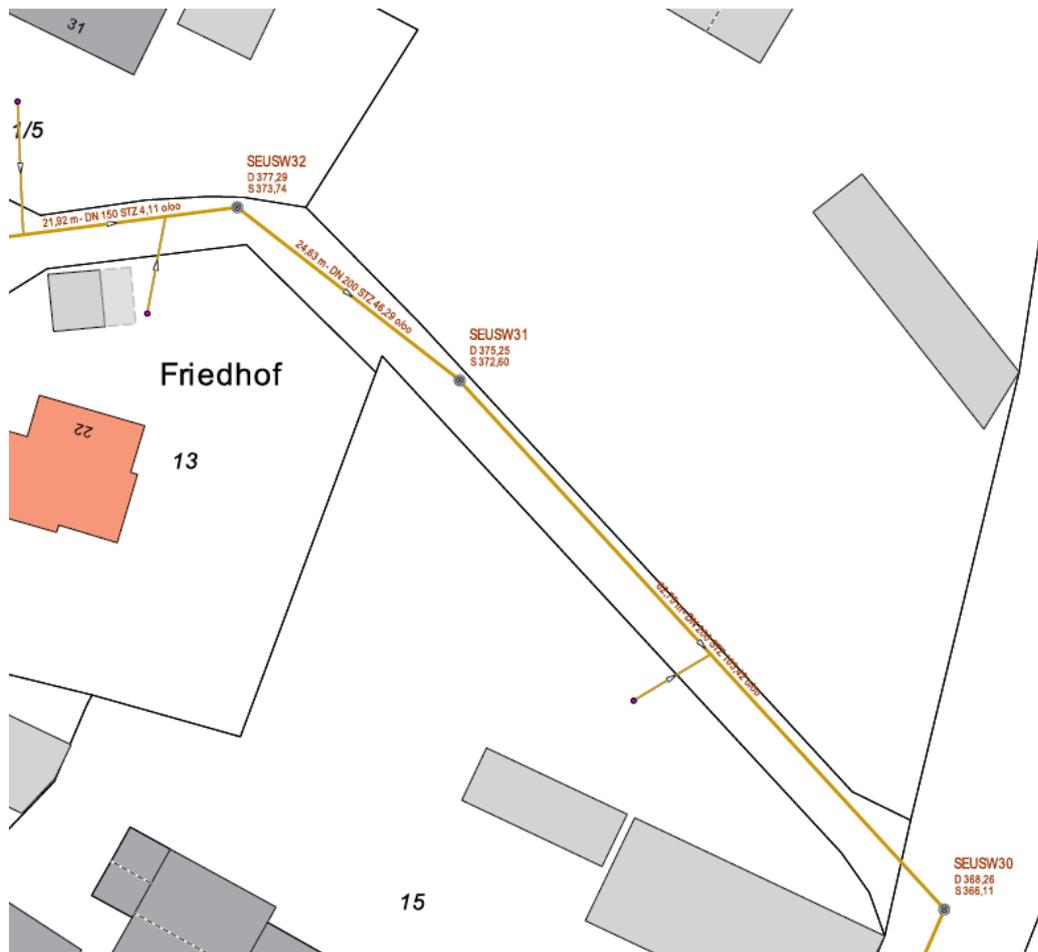


Das Baugrundstück befindet sich im Innenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der bauli-

chen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

### Abwasserbeseitigung:

In Seubersdorf erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Ein Schmutzwasserkanal verläuft in der Straße südlich des Grundstückes. Ein Oberflächenwasserkanal ist nicht vorhanden, so dass das Oberflächenwasser entweder versickert oder in den Straßenseitengraben der Gemeindeverbindungsstraße Seubersdorf-Oberreichenbach eingeleitet werden muss.



### Wasserversorgung:

Gemäß Zweckverband Dillenbergruppe ist ein Anschluss an die Wasserversorgung möglich.



Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 14 Gemarkung Seubersdorf wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 1.8 Antrag auf Genehmigungsfreistellung für Neubau einer Doppelstockgarage auf dem Grundstück FINr.111/10 Gemarkung Leonrod (Leonrod 48)**

Für den Neubau einer Doppelstockgarage auf dem Grundstück FINr. 111/10 Gemarkung Leonrod (Leonrod 48) wurde ein Bauantrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegt.



Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 Leonrod – Am Stolzberg.

Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt und die Erklärung, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, erteilt.

**Beschlussvorschlag:**

Zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 1.9 Antrag auf Neubau eines Sommergartens an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 690/3 Gemarkung Dietenhofen (Schwalbenweg 8)**

Für den Neubau eines Sommergartens an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 690/3 Gemarkung Dietenhofen (Schwalbenweg 8) wurde ein Bauantrag im Genehmigungsverfahren vorgelegt.



Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17c – Birkach.

Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt und die Erklärung, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, erteilt.

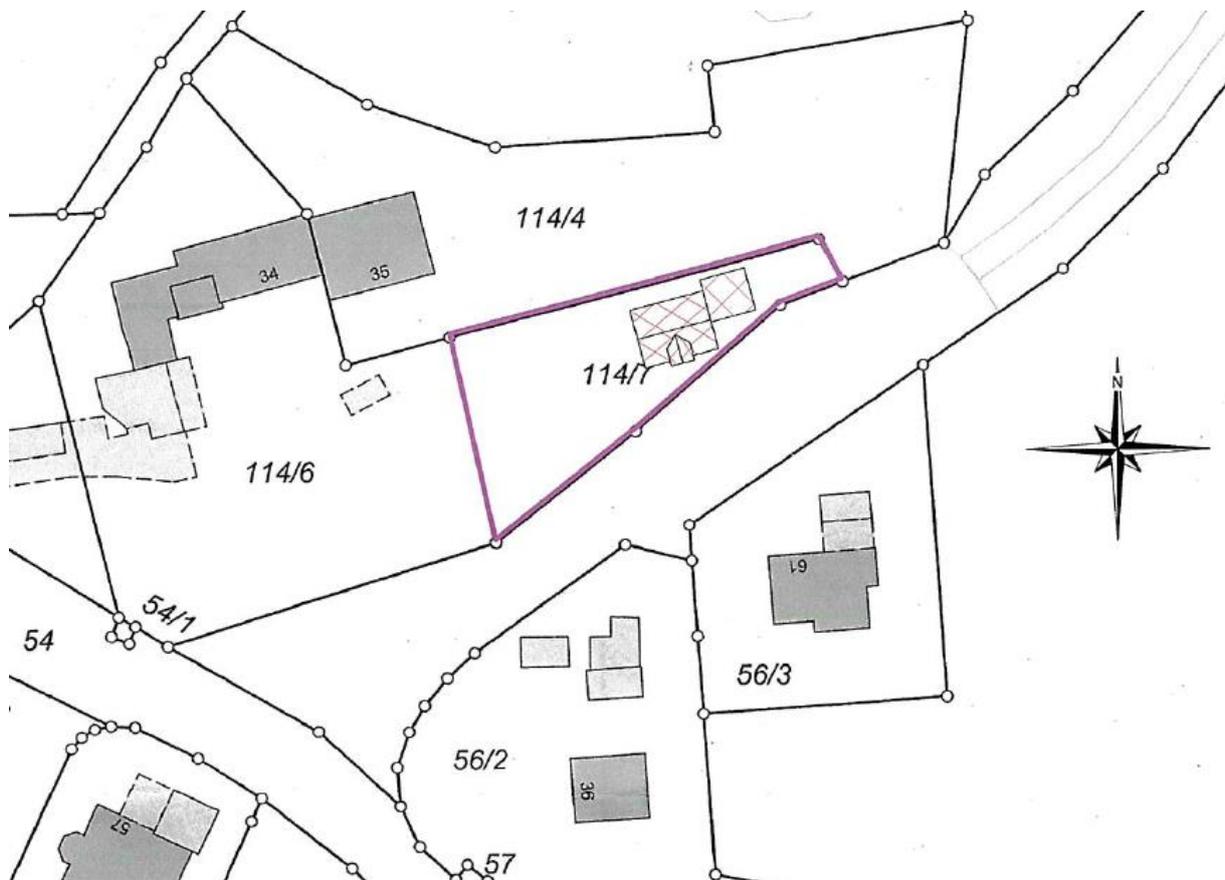
**Beschlussvorschlag:**

Zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 1.10 Neubau eines Hang-Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 114/7 Gemarkung Leonrod**

Zur Errichtung eines Hang-Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 114/7 Gemarkung Leonrod wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich 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 Diethenhofen stellt dieses Grundstück als Mischgebiet und Biotop mit Hecken dar. Daher steht es im Widerspruch zur Darstellung des FNP (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Des Weiteren liegt eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange hinsichtlich des Naturschutzes aufgrund des vorhandenen Biotopes vor (§ 35 Abs. 3 Nr. 5, 7 BauGB).

Das Baugrundstück ist als kartiertes Biotop erfasst (6530-0029) und als naturnahe Hecke am nördlichen Ortsrand von Leonrod bezeichnet.



#### Wasserversorgung:

Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung kann über eine bestehende Sticheleitung in der FINr. 122 Gemarkung Leonrod realisiert werden. Die Leitung endet ca. 7m vor der Höhe des Grundstückes. Die Kosten des Anschlusses sind vollständig vom Antragsteller zu übernehmen.

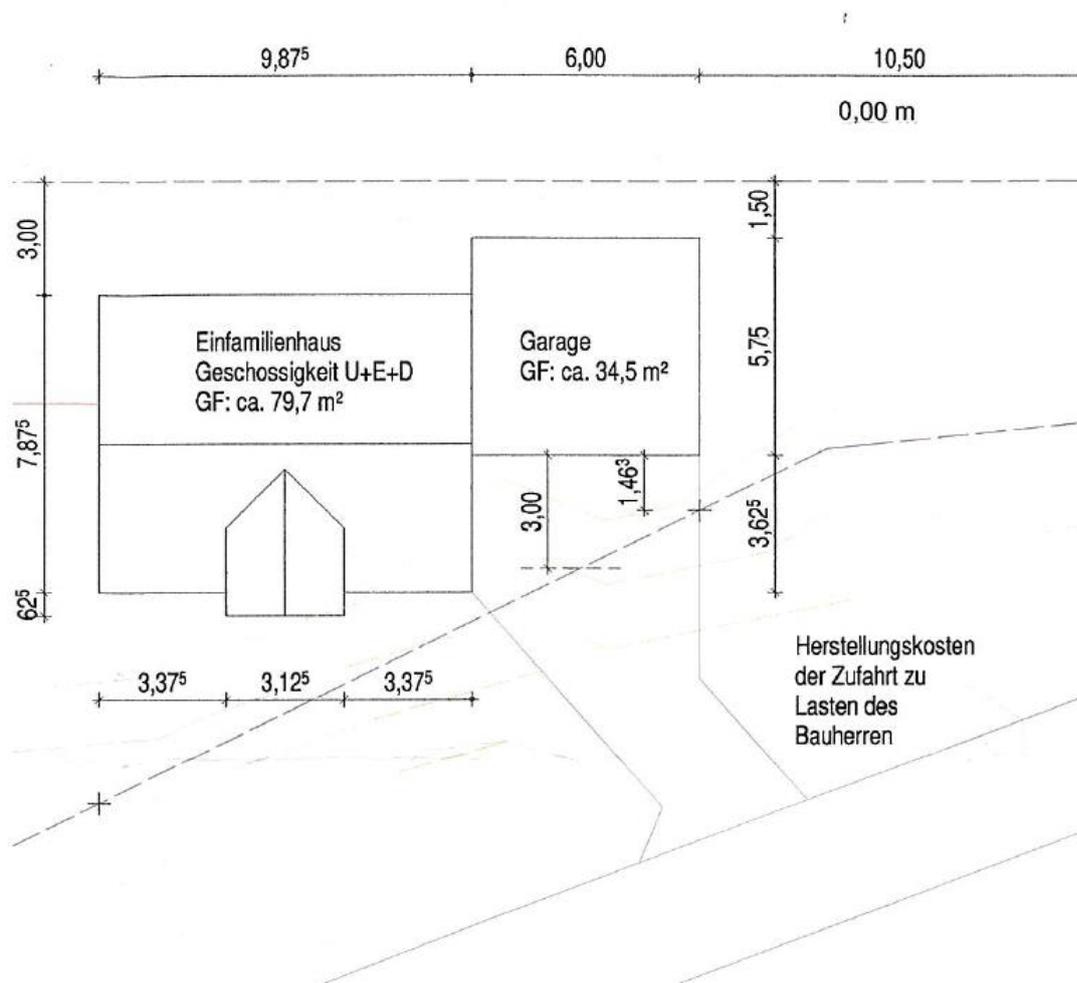
#### Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist über das Grundstück FINr. 114/6 Gemarkung Leonrod geplant. Es soll eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden.

Prinzipiell ist die Entwässerungslösung möglich. Da Leonrod im Mischsystem entwässert wird und verhältnismäßig große Dach- und versiegelte Flächen vorhanden sind, sollte überprüft werden, ob der bestehende Hausanschluss die zusätzlichen Wassermengen bei Regenwetter aufnehmen kann.

#### Zufahrt:

Laut Angaben des Bauherrn soll die Zufahrt über die inzwischen gewidmete Straße FINr. 122 Gemarkung Leonrod im Süden über den gemeindlichen Grünstreifen erfolgen. Hierfür wäre eine Rankenfreimachung bzw. Geländemodellierung im Bereich der Garage und Zufahrt nötig. In der gegenständlichen Planung wird der erforderliche Stauraum von mindestens 3 m auf dem Baugrundstück nicht eingehalten. Eine entsprechende Abweichung müsste beantragt werden.



### Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Hang-Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 114/7 Gemarkung Leonrod wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**Vollzug der Immissionsschutzgesetze; Biogasanlage, Neudorf 8, 90599 Diethenhofen, Flurnummer 14, Gemarkung Neudorf;**  
**TOP 1.11 Antrag auf Immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung für die Erweiterung der bestehenden Biogasanlage um ein viertes BHKW**

Für die Errichtung eines zusätzlichen BHKWs im Schallschutzcontainer mit Gasaufbereitung, Erhöhung der installierten elektrischen Leistung und Umnutzung des bestehenden BHKWs als Notstrom-Reserveaggregat auf dem Grundstück FINr. 156 Gemarkung Neudorf wurde ein immissionsschutzrechtlicher Änderungsvertrag gemäß § 16 BImSchG eingereicht.

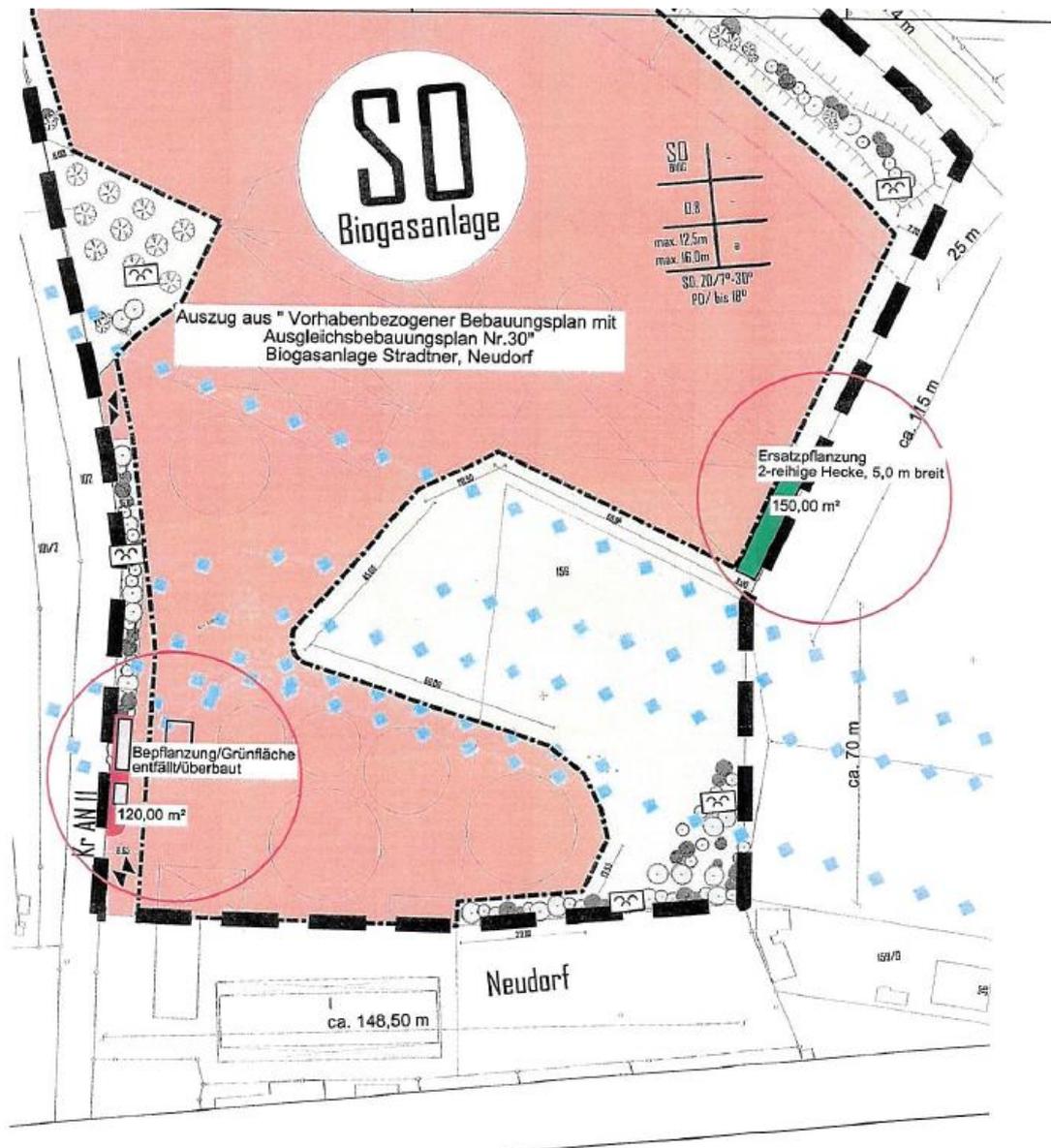
Der Antrag wurde bereits in der Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 13.12.2021 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 Biogasanlage Stradtner, Neudorf.

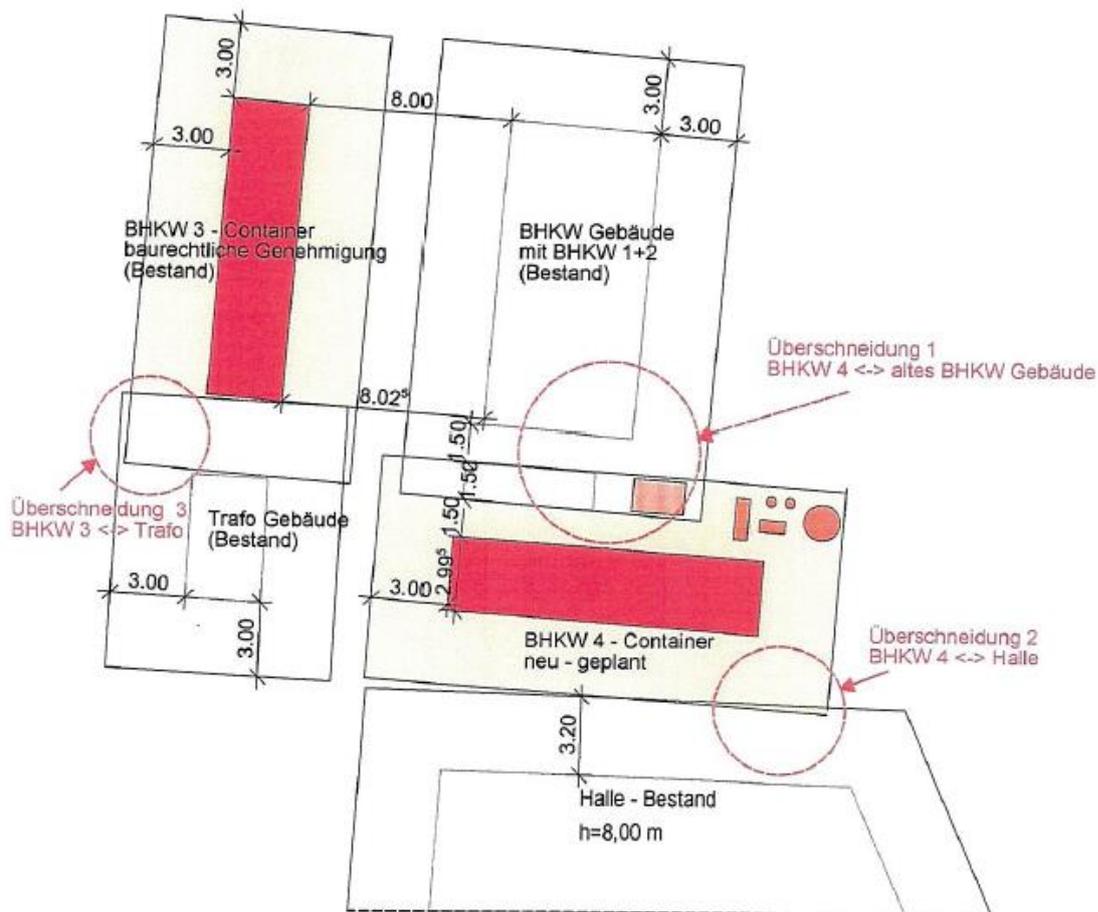
Das Landratsamt Ansbach hat mit seinem Schreiben v. 31.01.2022 darauf hingewiesen, dass das geplante Bauvorhaben vom Bebauungsplan abweicht und der Bauherr zur Abgabe eines Antrages auf Abweichung aufgefordert wurde.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 Biogasanlage Stradtner, Neudorf sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Baugrenze
- Pflanzgebot
- Abstandsflächenregelung



# Ausschnitt Abstandsflächenplan Anlage zum Antrag auf Abweichung von der Abstandsflächenregelung



## Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum immissionsschutzrechtlichen Änderungsvertrag gemäß § 16 BImSchG für die Errichtung eines zusätzlichen BHKWs im Schallschutzcontainer mit Gasaufbereitung, Erhöhung der installierten elektrischen Leistung und Umnutzung des bestehenden BHKWs als Notstrom-Reserveaggregat auf dem Grundstück FINr. 156 Gemarkung Neudorf zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 Biogasanlage Stradtner, Neudorf hinsichtlich der

- Baugrenze
- Pflanzgebot
- Abstandsflächenregelung

wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 2 Vorstellung von IkoMBe Interkommunales Kompensationsmanagement im Mittelfränkischen Becken e.V.**

Aufgrund zunehmender Flächenknappheit und steigenden Bodenpreisen wird es für Kommunen immer schwerer, ihren Ausgleichsverpflichtungen nachzukommen und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Durch den Beitritt beim IKoMBe e.V. soll im interkommunalen Verband nach Lösungen gesucht werden, um die eigene Planungshoheit zu erhalten und ein überregionales Flächenmanagement zu etablieren.

**Beschlussvorschlag:**

Zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 18:40 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Rainer Erdel  
Erster Bürgermeister

Jana Vogel-Fleischmann  
Schriftführer/in