



Markt Dietenhofen

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

Sitzungsdatum: Montag, 04.04.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:00 Uhr
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Erdel, Rainer

Ausschussmitglieder

Arlt, Wolfgang
Bräuer, Jürgen
Burgis, Wolfgang
Koschek, Norbert
Scheiderer, Klaus
Ziegler, Christoph

Vertreter für Peter Auerochs

Verwaltung

Vogel-Fleischmann, Jana

Weitere Anwesende

Sonja Schramm
Horst Lang
Else Wolf
Martin Weber

Marktgemeinderätin
Marktgemeinderat
Ortssprecherin
Ortssprecher

beim Ortstermin 19.00-19.20 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Auerochs, Peter

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Ortstermin:
 - 1.1 Weitere Vorgehensweise Anwesen Albrecht-Dürer-Str. 14/16 (auch Treffpunkt)
 - 2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 2.1 Bauantrag zur Errichtung zweier Dachgauben am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 444 Gemarkung Dietenhofen (Lärchenweg 6) **BA/500/20
20-2026**
 - 2.2 Antrag zum Ausbau des Dachgeschosses einer Scheune mit Gauben zu Wohnzwecken auf dem Grundstück FINr. 432 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 4) **BA/501/20
20-2026**
 - 2.3 Bauantrag zum Wohnhausneubau mit Garage auf dem Grundstück FINr. 638/85 Gemarkung Dietenhofen (Siemensstraße 5) **BA/503/20
20-2026**
 - 2.4 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 416/3 Gemarkung Seubersdorf **BA/504/20
20-2026**
 - 2.5 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 416/3 Gemarkung Seubersdorf **BA/505/20
20-2026**
 - 2.6 Bauvoranfrage zur Errichtung einer Freiflächen Photovoltaikanlage auf dem Grundstück FINr. 2131 Gemarkung Haasgang (Höfener Berg) **BA/506/20
20-2026**
 - 2.7 Antrag auf isolierte Befreiung zur Aufstellung von zwei 20 Fuß Lagercontainer auf dem Grundstück FINr. 451/11 Gemarkung Dietenhofen (Ahornweg 4) **BA/507/20
20-2026**
 - 3 Wünsche und Anträge
 - 3.1 Rückbau Zufahrten im Baugebiet "Nördlich der Rüderner Straße" Bauabschnitt 2
 - 3.2 Mögliche Flüchtlingsunterkünfte im Gemeindegebiet
 - 3.3 Zuständigkeit neue ukrainische Flüchtlinge

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:

TOP 1.1 Weitere Vorgehensweise Anwesen Albrecht-Dürer-Str. 14/16 (auch Treffpunkt)

Auf Grund der aktuellen Flüchtlingssituation aus der Ukraine wurden die leerstehenden Wohnungen im früheren Polizeihaus in der Albrecht-Dürer-Str. 14 begutachtet, um festzustellen, ob diese als Flüchtlingsunterkünfte vom Markt Diethofen beim Landratsamt Ansbach gemeldet werden können. Hierbei wurde festgestellt, dass drei der vier zur Verfügung stehenden Wohnungen wegen dem Zustand der Räumlichkeiten und somit eines zu hohen Investitionsaufwands nicht als Unterkunft geeignet sind. Nur eine Wohnung könnte als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden. Hierzu müsste diese mit dem nötigsten Mobiliar und einer Küchenzeile ausgestattet werden.

MGR Burgis teilt mit, dass für eine kurzfristige Unterbringung keine bautechnischen Nachweise vorgelegt werden müssen und nur das Anbringen von Rauchmeldern nötig wäre. Auch wären hier keine Nutzungsänderung und somit keine Auflagen nötig.

Beschluss:

Die Ausschussmitglieder stimmen dem Vorschlag von 1. BGM Erdel zu, eine Wohnung als mögliche Flüchtlingsunterkunft beim Landratsamt Ansbach zu melden und gegebenenfalls mit dem nötigen Mobiliar und einer Küchenzeile auszustatten.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen

TOP 2.1 Bauantrag zur Errichtung zweier Dachgauben am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 444 Gemarkung Diethofen (Lärchenweg 6)

Zur Errichtung zweier Dachgauben am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 444 Gemarkung Diethofen (Lärchenweg 6) wurde ein Bauantrag eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 – Langenzenner Weg. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist folgende Befreiung erforderlich:

- Errichtung von Dachgauben

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung zweier Dachgauben am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 444 Gemarkung Dietenhofen (Lärchenweg 6) wird erteilt.

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

- Errichtung von Dachgauben
- erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 2.2 Antrag zum Ausbau des Dachgeschosses einer Scheune mit Gauben zu Wohnzwecken auf dem Grundstück FINr. 432 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 4)

Zum Ausbau des Dachgeschosses einer Scheune mit Gauben zu Wohnzwecken auf dem Grundstück FINr. 432 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 4) wurde ein Bauantrag eingereicht.





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

Die Erschließung ist gesichert.

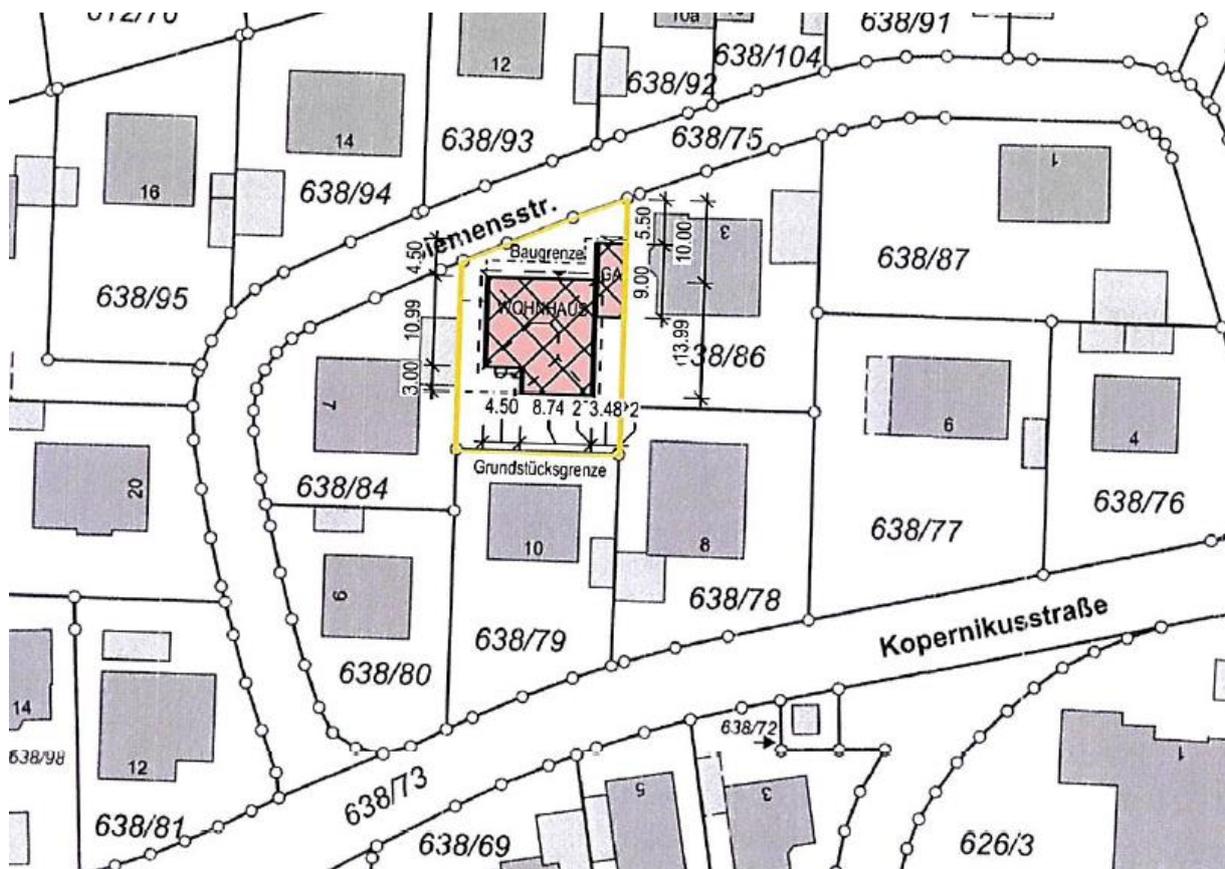
Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Ausbau des Dachgeschosses einer Scheune mit Gauben zu Wohnzwecken auf dem Grundstück FINr. 432 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 4) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 2.3 Bauantrag zum Wohnhausneubau mit Garage auf dem Grundstück FINr. 638/85 Gemarkung Dietenhofen (Siemensstraße 5)

Zum Wohnhausneubau mit Garage auf dem Grundstück FINr. 638/85 Gemarkung Dietenhofen (Siemensstraße 5) wurde ein Bauantrag eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Nord-West“.
Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: gegliedertes Walmdach)
- Dachneigung (zulässig: 32-38°; geplant: 25°)
- Abstand Grundstücksgrenze bei Walmdach (zulässig: mind. 7 m; geplant: 3,24 m)
- Traufhöhe (zulässig: max. 3,50 m; geplant: 4,78 m)
- Stauraum vor der Garage (zulässig: mind. 5 m; geplant: 4,13 m)

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Wohnhausneubau mit Garage auf dem Grundstück FINr. 638/85 Gemarkung Dietenhofen (Siemensstraße 5) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Nord-West“ hinsichtlich der

- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: gegliedertes Walmdach)
- Dachneigung (zulässig: 32-38°; geplant: 25°)
- Abstand Grundstücksgrenze bei Walmdach (zulässig: mind. 7 m; geplant: 3,24 m)
- Traufhöhe (zulässig: max. 3,50 m; geplant: 4,78 m)

erteilt.

Das Einvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Nord-West“ hinsichtlich

- Stauraum vor der Garage (zulässig: mind. 5 m; geplant: 4,13 m)

wird nicht erteilt.

Ein Stauraum von mind. 5 m muss eingehalten werden.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 2.4 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 416/3 Gemarkung Seubersdorf

Zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 1) auf dem Grundstück FINr. 416/3 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach) wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht.



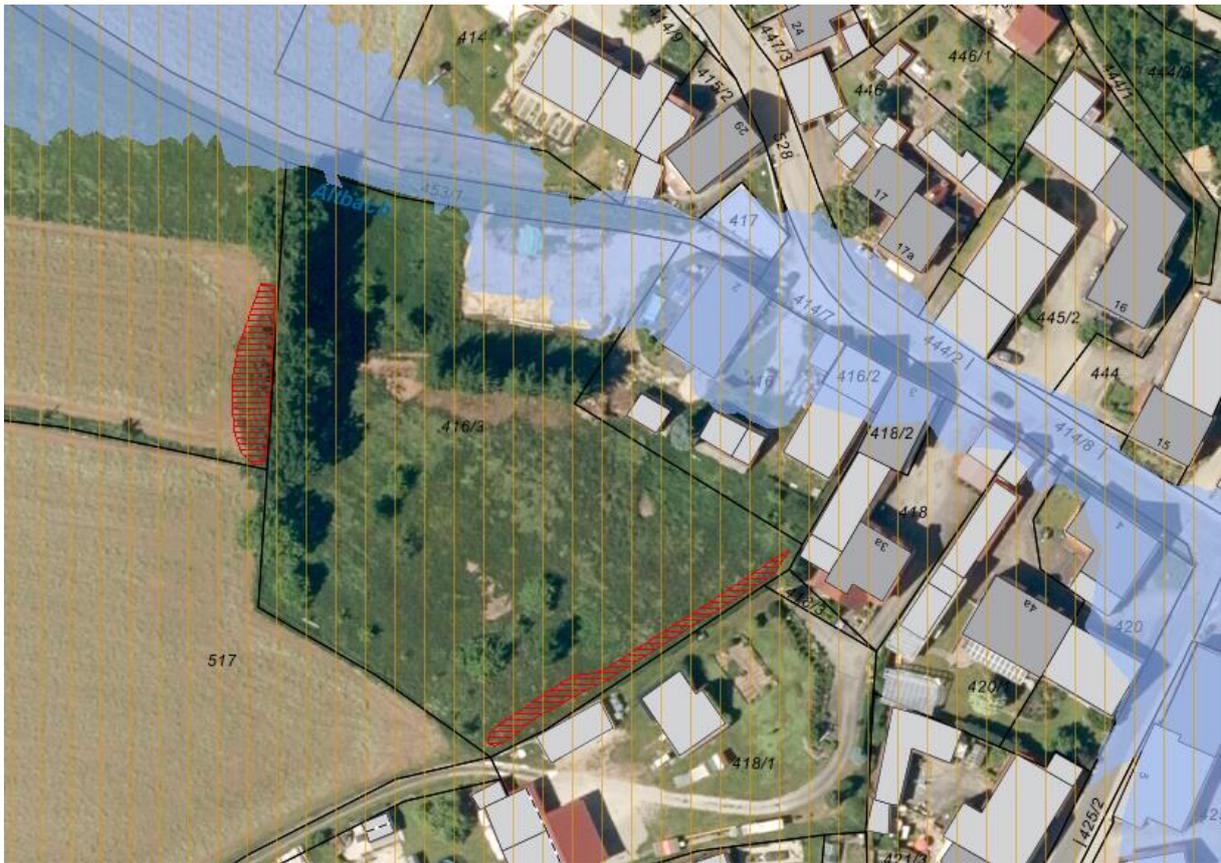
Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Eine Privilegierung liegt nicht vor (§ 35 Abs. 1 BauGB). Es ist daher ein Sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB.

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 an der süd-östlichen Grundstücksgrenze als Biotop 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 an der süd-östlichen Grundstücksgrenze als kartiertes Biotop erfasst (6530-0037) und als Hecken und Feldgehölze um Oberschlauersbach bezeichnet.



Wasserversorgung:

Für das Baugrundstück besteht laut dem Zweckverband Dillenbergruppe kein Anschlussrecht. Der Anschluss ist aber technisch möglich. Die Kosten für den Anschluss sind vollständig vom Eigentümer zu erstatten. Bei Anschluss über das Grundstück FINr. 416 Gemarkung Seubersdorf ist dem Zweckverband ein Leitungs- und Schachtrecht für dieses Grundstück vorzulegen.



Abwasserbeseitigung:

Laut den Planunterlagen soll die Abwasserbeseitigung über das Grundstück FINr. 416 Gemarkung Seubersdorf erfolgen. Dieses ist im Trennsystem erschlossen. Der bestehende Anschluss des Schmutzwasserkanals kann normalerweise genutzt werden. Ein vermutlich notwendiger weiterer Anschluss an den Oberflächenwasserkanal bedarf eines sorgfältigen, speziell auf die Situation angepassten Anschlusses. Theoretisch könnte das Oberflächenwasser auch direkt in den Altbach, FINr. 453/1 Gemarkung Seubersdorf, eingeleitet werden. Bei der Ableitung über das Grundstück FINr. 416 wäre eine rechtliche Sicherung des Leitungsrechts erforderlich.



Zufahrt:

Das Baugrundstück liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Laut Angaben der Bauherrin soll die Zufahrt über das Grundstück FINr. 416 Gemarkung Seubersdorf erfolgen. Hier wären Grunddienstbarkeiten erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 1) auf dem Grundstück FINr. 416/3 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 2.5	Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 416/3 Gemarkung Seubersdorf
----------------	---

Zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 2) auf dem Grundstück FINr. 416/3 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach) wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht.



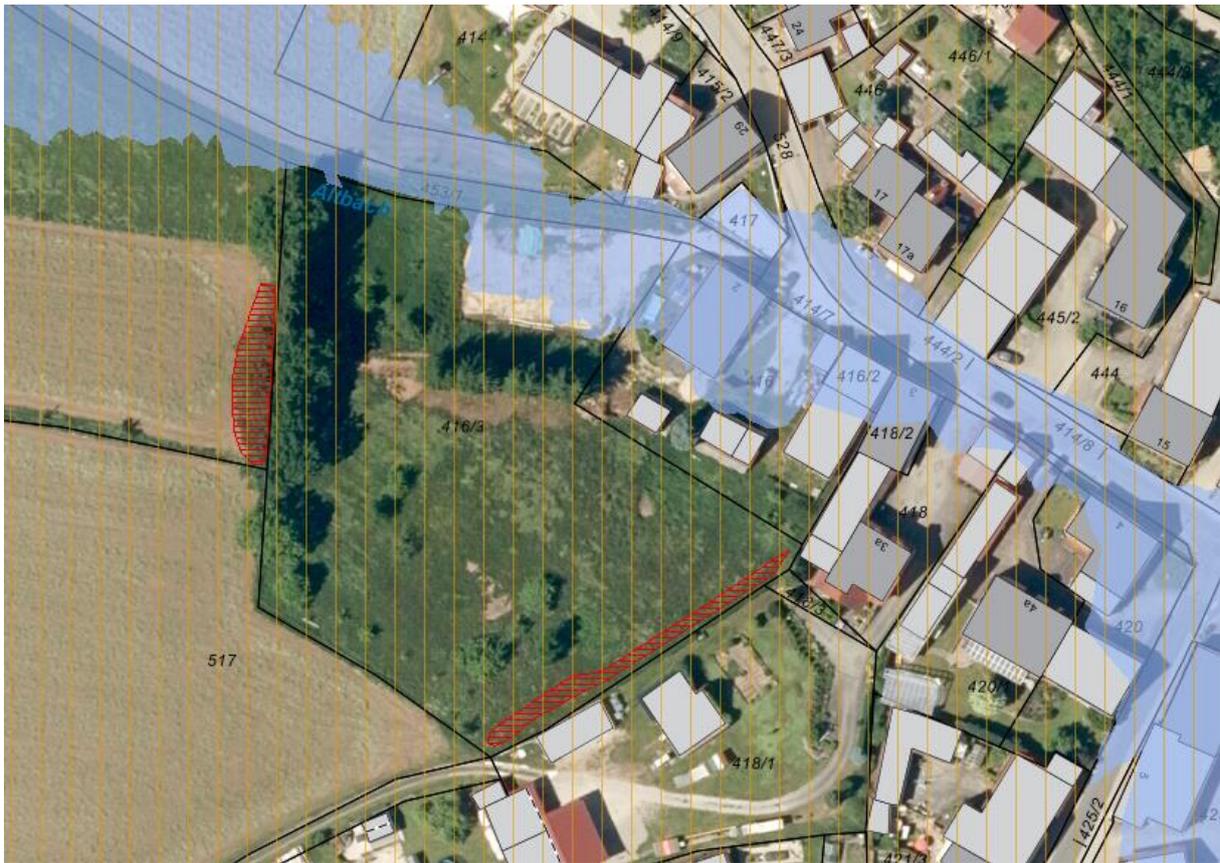
Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Eine Privilegierung liegt nicht vor (§ 35 Abs. 1 BauGB). Es ist daher ein Sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB.

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 an der süd-östlichen Grundstücksgrenze als Biotop 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 an der süd-östlichen Grundstücksgrenze als kartiertes Biotop erfasst (6530-0037) und als Hecken und Feldgehölze um Oberschlauersbach bezeichnet.



Wasserversorgung:

Für das Baugrundstück besteht laut dem Zweckverband Dillenbergruppe kein Anschlussrecht. Der Anschluss ist aber technisch möglich. Die Kosten für den Anschluss sind vollständig vom Eigentümer zu erstatten. Bei Anschluss über das Grundstück FINr. 416 Gemarkung Seubersdorf ist dem Zweckverband ein Leitungs- und Schachtrecht für dieses Grundstück vorzulegen.



Abwasserbeseitigung:

Laut den Planunterlagen soll die Abwasserbeseitigung über das Grundstück FINr. 416 Gemarkung Seubersdorf erfolgen. Dieses ist im Trennsystem erschlossen. Der bestehende Anschluss des Schmutzwasserkanals kann normalerweise genutzt werden. Ein vermutlich notwendiger weiterer Anschluss an den Oberflächenwasserkanal bedarf eines sorgfältigen, speziell auf die Situation angepassten Anschlusses. Theoretisch könnte das Oberflächenwasser auch direkt in den Altbach, FINr. 453/1 Gemarkung Seubersdorf, eingeleitet werden. Bei der Ableitung über das Grundstück FINr. 416 wäre eine rechtliche Sicherung des Leitungsrechts erforderlich.



Zufahrt:

Das Baugrundstück liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Laut Angaben des Bauherrn soll die Zufahrt über das Grundstück FINr. 416 Gemarkung Seubersdorf erfolgen. Hier wären Grunddienstbarkeiten erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage (Haus 2) auf dem Grundstück FINr. 416/3 Gemarkung Seubersdorf wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 2.6	Bauvoranfrage zur Errichtung einer Freiflächen Photovoltaikanlage auf dem Grundstück FINr. 2131 Gemarkung Haasgang (Höfener Berg)
----------------	--

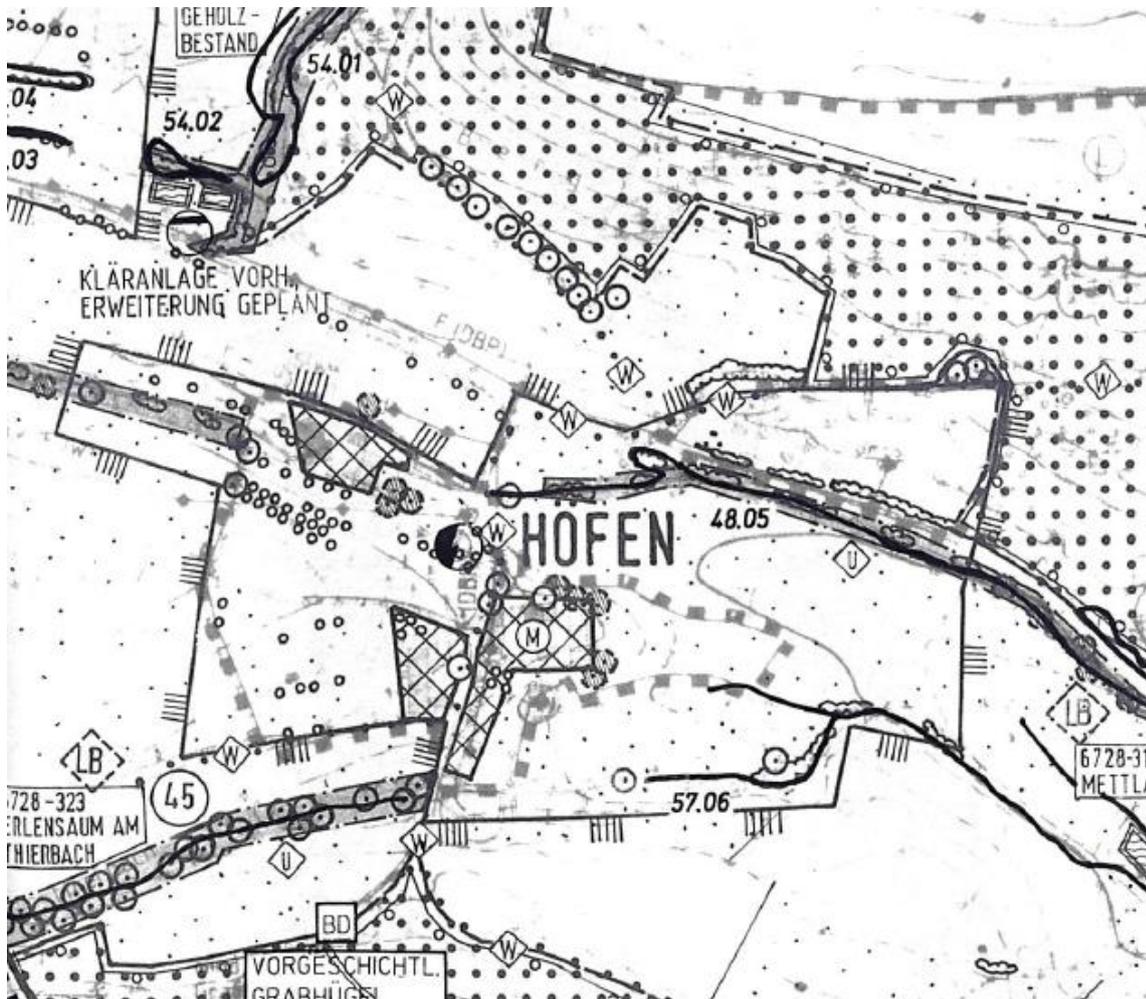
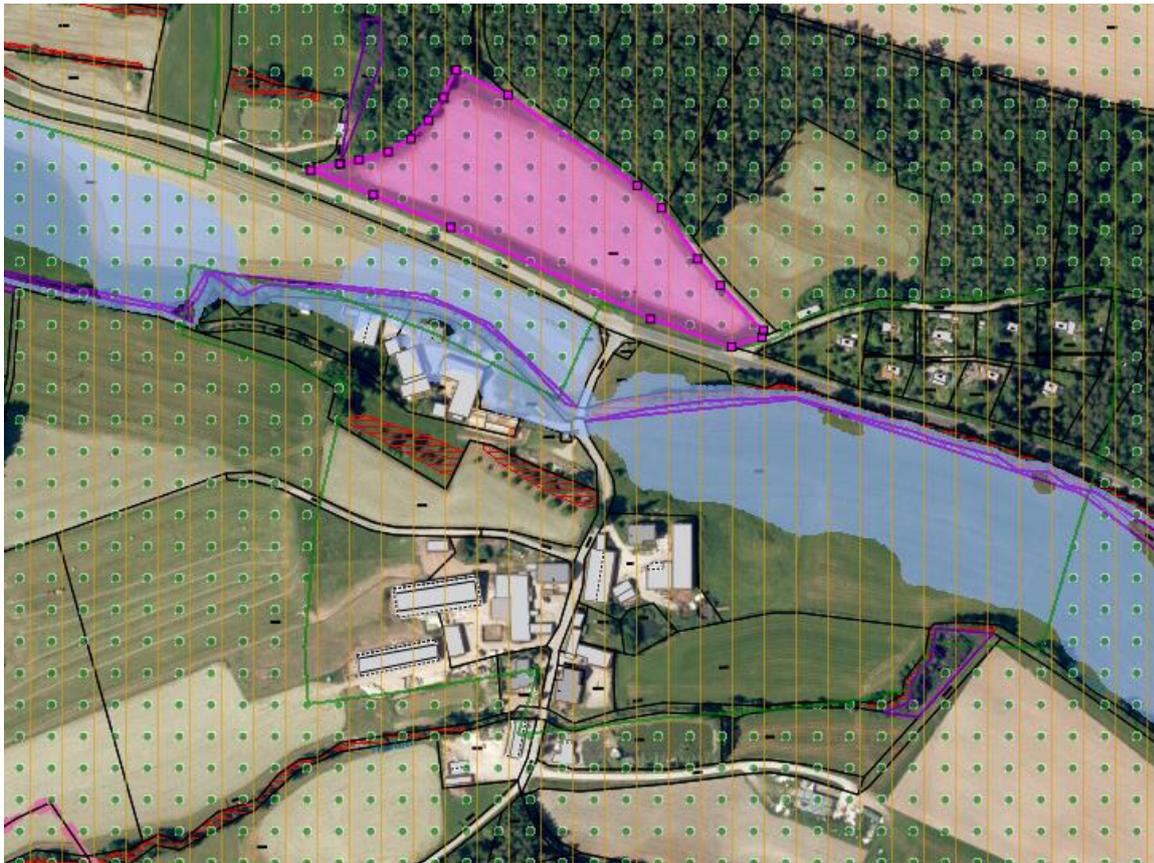
Zur Errichtung einer Freiflächen Photovoltaikanlage auf dem Grundstück FINr. 2131 Gemarkung Haasgang (Höfener Berg) wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht.



Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Eine Privilegierung liegt nicht vor (§ 35 Abs. 1 BauGB).

Der FNP des Marktes Dietenhofen stellt dieses Grundstück als Ackerfläche dar. Daher steht es im Widerspruch zur Darstellung des FNP (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Frankenhöhe.

Die Erschließung ist nicht gesichert.



Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ansbach ist für dieses Vorhaben eine Bebauungsplanaufstellung und eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich. Wegen der Lage der Fläche im Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Frankenhöhe sollten sich die Vorhabensträger frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmen. Die Verwaltung hat die Antragstellerin hierüber informiert.

Die Antragstellerin wurde darauf hingewiesen, dass die Planungs- und anfallenden Verwaltungskosten von ihr selber zu tragen sind.

Beschlussvorschlag:

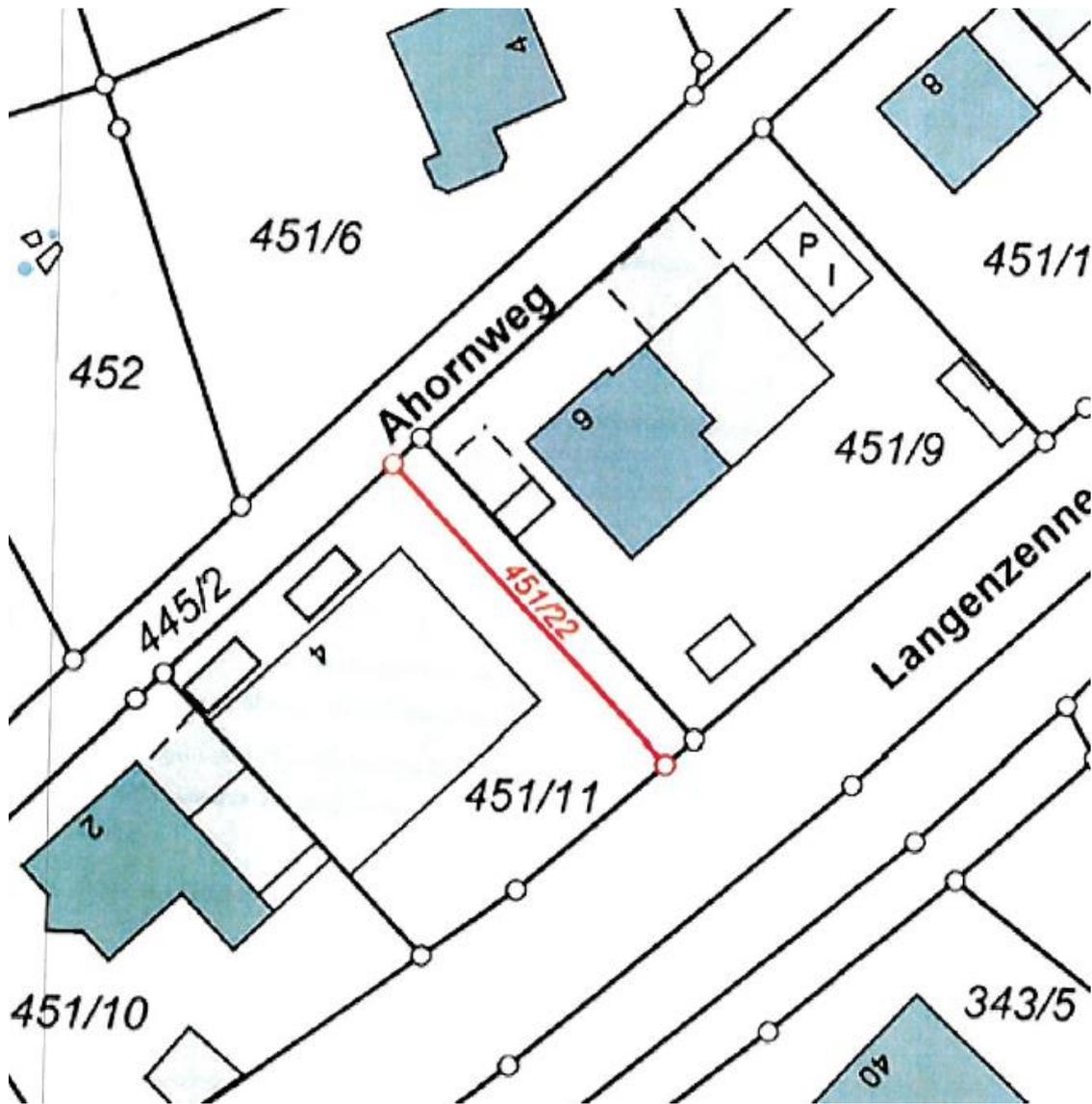
Der OBUE-Ausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat, die Errichtung einer Freiflächen Photovoltaikanlage auf dem Grundstück FINr. 2131 Gemarkung Haasgang (Höfener Berg) durch entsprechende Bauleit- und Flächennutzungsplanung zu unterstützen. Hierfür muss mit der Antragstellerin ein städtebaulicher Vertrag, in welchem sie sich zur Übernahme der Planungs- und anfallenden Verwaltungskosten verpflichtet, abgeschlossen werden.

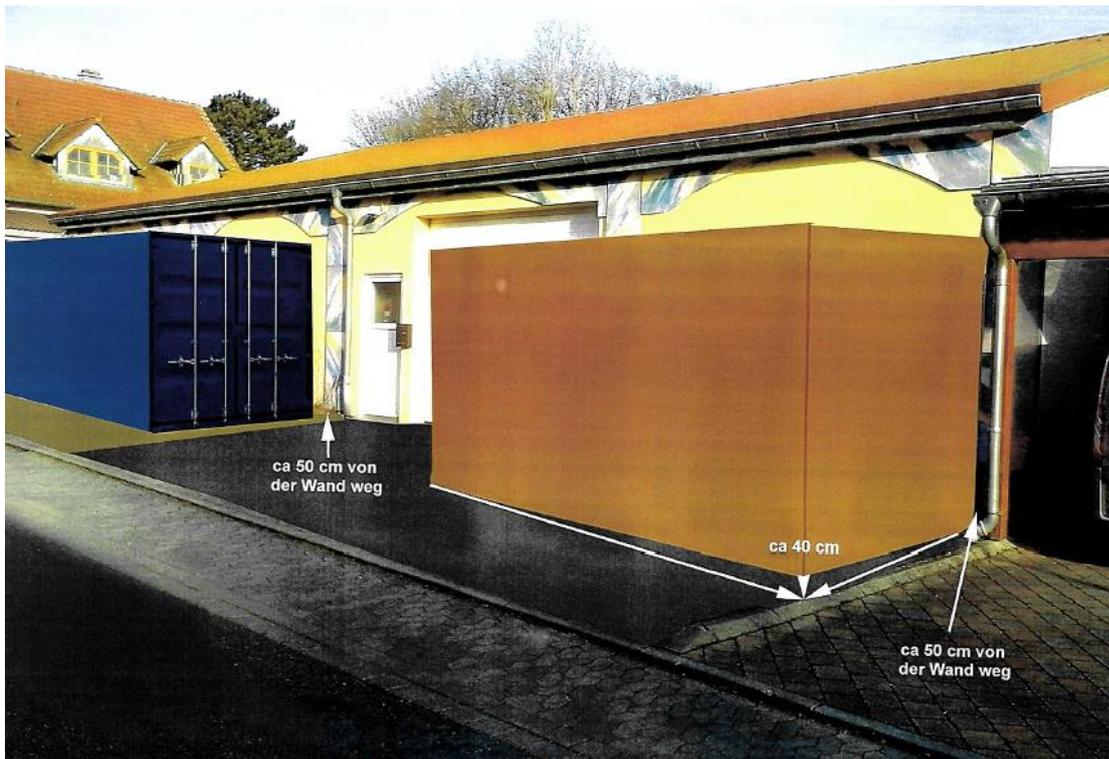
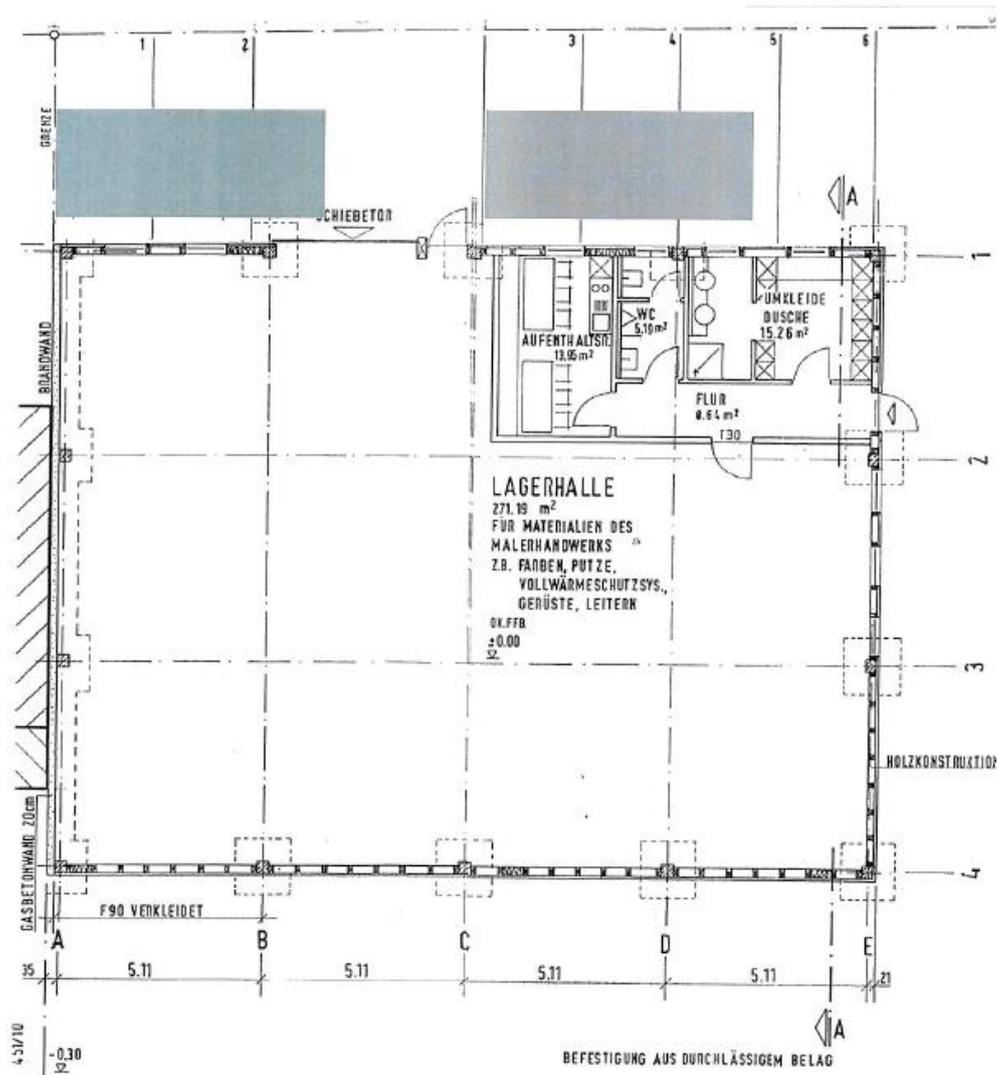
Der Markt Diethofen verpflichtet sich nicht, die Planung bei Erlangung neuer Erkenntnisse, die dem Vorhaben entgegenstehen, endgültig abzuschließen.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 2.7	Antrag auf isolierte Befreiung zur Aufstellung von zwei 20 Fuß Lagercontainer auf dem Grundstück FINr. 451/11 Gemarkung Diethofen (Ahornweg 4)
----------------	---

Für das Aufstellen von zwei 20 Fuß Lagercontainern auf der Nordwest-Seite des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück FINr. 451/11 Gemarkung Diethofen (Ahornweg 4) wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.

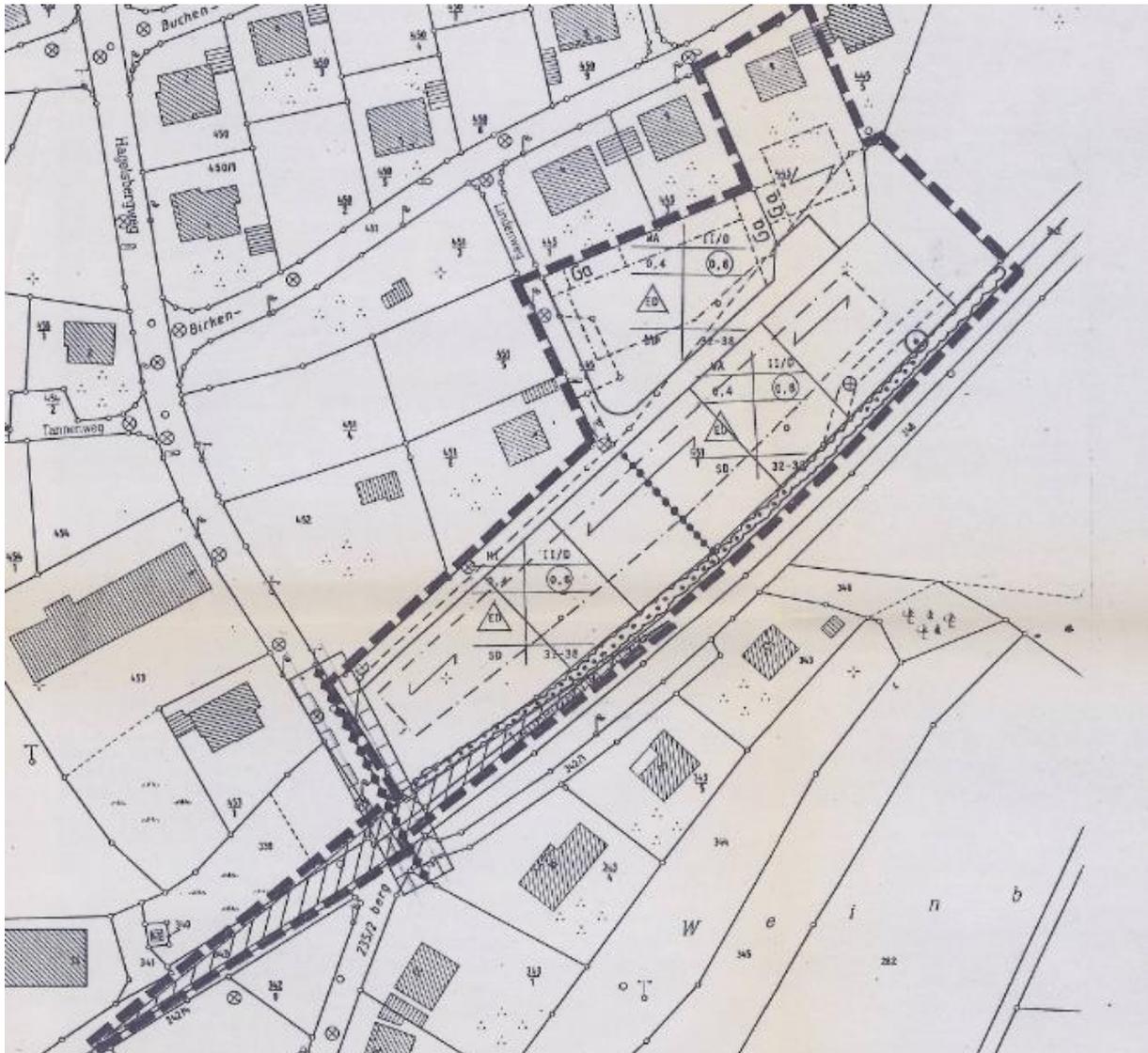




Die Lagercontainer sind gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO verfahrensfreie Bauvorhaben, da sie den Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m³ nicht überschreiten.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Langenzenner Weg“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Baugrenze
- Dachform (zulässig: in das Hauptgebäude einbeziehen oder Satteldach; geplant: Flachdach)
- Äußere Gestaltung der Gebäude (zulässig: verputzt oder Holzverkleidung; geplant: Stahlpaneele)



Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zur Aufstellung von zwei 20 Fuß Lagercontainer auf dem Grundstück FINr. 451/11 Gemarkung Dietenhofen (Ahornweg 4) wird erteilt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Langen-

zener Weg“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Baugrenze
- Dachform (zulässig: in das Hauptgebäude einbeziehen oder Satteldach; geplant: Flachdach)
- Äußere Gestaltung der Gebäude (zulässig: verputzt oder Holzverkleidung; geplant: Stahlpaneele)

Die Erschließung ist gesichert.

zurückgestellt **Ja 7 Nein 0**

TOP 3 Wünsche und Anträge

TOP 3.1 Rückbau Zufahrten im Baugebiet "Nördlich der Rüderner Straße" Bauabschnitt 2

MGR Burgis möchte darauf hinweisen, dass nach den Erschließungsarbeiten im Baugebiet „Nördlich der Rüderner Straße“ Bauabschnitt 2 die während der Bauarbeiten entstandenen Zufahrten aus der FINr. 208 Gemarkung Leonrod westlich des Baugebietes wieder aufgelöst werden sollen, damit diese von den künftigen neuen Grundstückseigentümern nicht zusätzlich genutzt werden.

Beschluss:
Zur Kenntnis

zur Kenntnis genommen

TOP 3.2 Mögliche Flüchtlingsunterkünfte im Gemeindegebiet

MGR Lang erkundigt sich, ob die Gasthäuser Albrecht, Link und das Hotel Moosmühle zur möglichen Aufnahme von Flüchtlingen befragt wurden.

1. BGM Erdel teilt mit, dass bei der Ermittlung bzw. Abfrage möglicher privater Flüchtlingsunterkünfte nicht der Markt Dietenhofen sondern das Landratsamt Ansbach zuständig ist.

Beschluss:
Zur Kenntnis

zur Kenntnis genommen

TOP 3.3 Zuständigkeit neue ukrainische Flüchtlinge

1. BGM Erdel teilt mit, dass die Turnhalle in Herrieden für das Registrieren und Weiterverteilen neu ankommender Flüchtlinge aus der Ukraine zuständig ist. Sollten in Dietenhofen ukrainische Flüchtlinge ankommen, müssen diese gleich nach Herrieden weitergeleitet werden.

Beschluss:

Zur Kenntnis

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 20:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Rainer Erdel
Erster Bürgermeister

Jana Vogel-Fleischmann
Schriftführer/in