



Markt Dietenhofen

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 17.10.2022  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:34 Uhr  
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Vorsitzender

Erdel, Rainer

#### Ausschussmitglieder

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

#### Verwaltung

Vogel-Fleischmann, Jana

#### Weitere Anwesende

Norbert Koschek                      Marktgemeinderat

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
- 1.1 Bauvoranfrage zum Neubau von vier Einfamilienhäusern auf jeweils einem Grundstück sowie mit jeweils einem zugehörigen Carport/Garage auf dem Grundstück FINr. 1135/1 Gemarkung Kleinhaslach (Haunoldshofen) **BA/590/20  
20-2026**
- 1.2 Anzeige zur Beseitigung eines Bestandsgebäudes auf dem Grundstück FINr. 107 Gemarkung Dietenhofen (Neustädter Str. 2) **BA/599/20  
20-2026**
- 1.3 Antrag auf Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Gebäude, Maschinenräume und Lager; Umbau einer Maschinenhalle in Werkstatt auf dem Grundstück FINr. 3 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 2) **BA/609/20  
20-2026**
- 1.4 Antrag auf Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Gebäude, Anbau von Hackschnitzelheizung, Ausstellung und Waschküchen; Umbau Kuhstall in Büro und Lager auf dem Grundstück FINr. 3 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 2) **BA/610/20  
20-2026**
- 1.5 Antrag auf Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Gebäude, Maschinenräume und Lager; Anbau von Terrasse und Carport auf dem Grundstück FINr. 3 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 2) **BA/611/20  
20-2026**
- 1.6 Antrag zum Ausbau des bestehenden Kellergeschosses zur Wohnung auf dem Grundstück FINr. 868/4 Gemarkung Dietenhofen (Rosenstraße 5) **BA/612/20  
20-2026**
- 1.7 Bauantrag zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage "Solarpark Große Höhe" auf dem Grundstück FINr. 587 Gemarkung Dietenhofen **BA/613/20  
20-2026**
- 1.8 Bauantrag zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 440 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 8) **BA/614/20  
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.

Noch bevor in die Tagesordnung eingestiegen wird, stellt 1. Bürgermeister Erdel einen Antrag zur Geschäftsordnung.

1. Bürgermeister Erdel beantragt, dass der TOP Ö 1.8 (Bauantrag zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 440 Gemarkung Ebersdorf - Andorf 8) öffentlich behandelt wird.

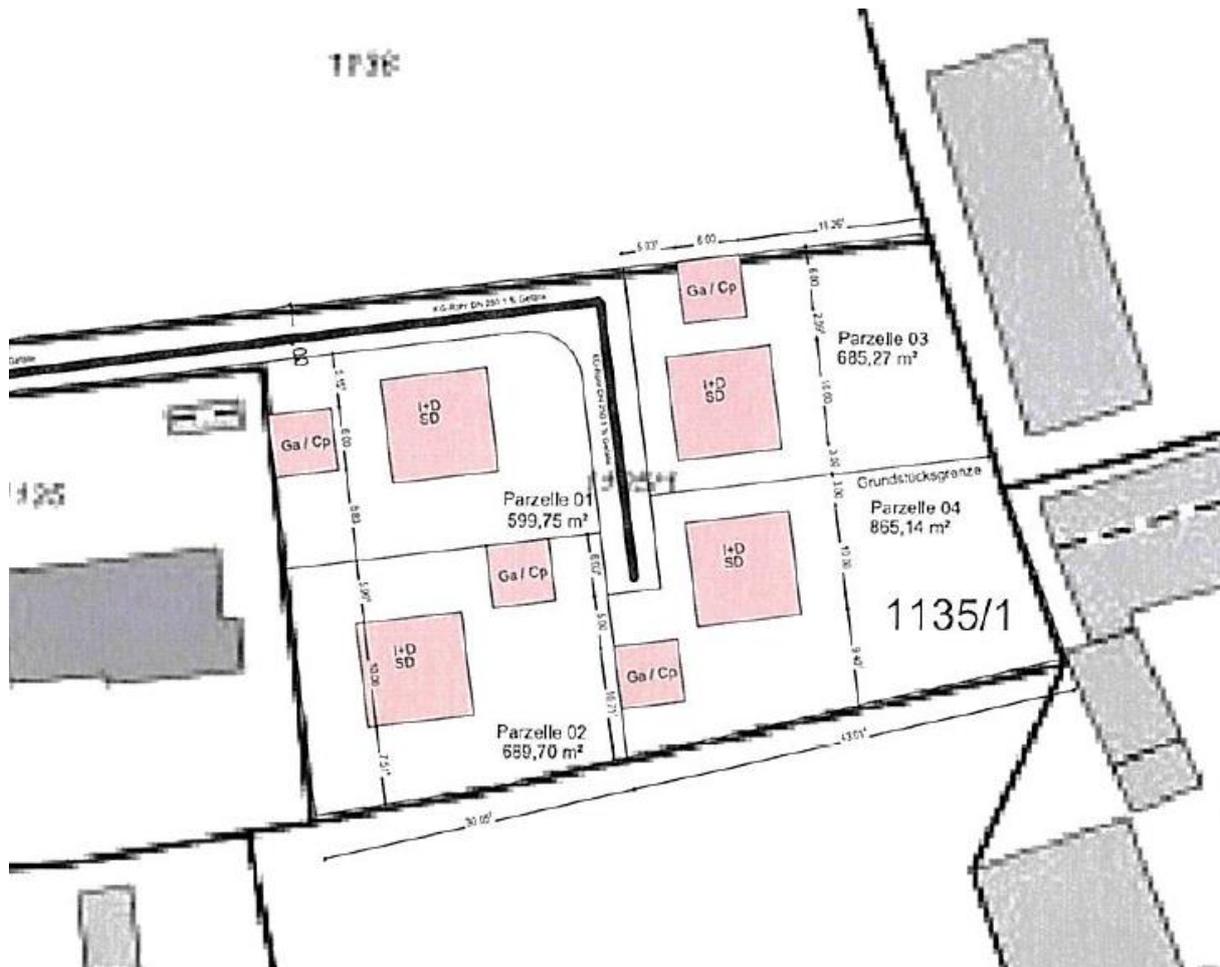
Der Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschuss folgt dem Vorschlag des 1. Bürgermeisters Erdel einstimmig.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

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

<b>TOP 1.1</b>	<b>Bauvoranfrage zum Neubau von vier Einfamilienhäusern auf jeweils einem Grundstück sowie mit jeweils einem zugehörigen Carport/Garage auf dem Grundstück FINr. 1135/1 Gemarkung Kleinhaslach (Haunoldshofen)</b>
----------------	--

Zum Neubau von vier Einfamilienhäusern auf jeweils einem Grundstück sowie mit jeweils einem zugehörigen Carport/Garage auf dem Grundstück FINr.1135/1 Gemarkung Kleinhaslach (Haunoldshofen) 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 überbauten Grundstücksfläche und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Wasserversorgung:

Laut Stellungnahme des ZV zur Wasserversorgung Dillenbergruppe ist ein Anschluss auf der Zuleitung zum BG Petersburg möglich.

Abwasserbeseitigung:

In Haunoldshofen erfolgt die Abwasserbeseitigung im Trennsystem.

Der Grundstückseigentümer hat mit dem Markt Diethofen einen Straßenbenutzungsvertrag für Leitungen der öffentlichen Versorgung für den Bau und zum Betrieb eines Abwasseranschlusskanals für das betreffende Baugrundstück geschlossen.

Durch den Bau der Abwasserbeseitigungsanlage ist ein Kanalanschluss möglich.

Zufahrt:

Eine Zufahrt ist vorhanden.



Eine Erschließung für das Bauvorhaben ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von vier Einfamilienhäusern auf jeweils einem Grundstück sowie mit jeweils einem zugehörigen Carport/Garage auf dem Grundstück FINr.1135/1 Gemarkung Kleinhaslach (Haunoldshofen) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 1.2 Anzeige zur Beseitigung eines Bestandsgebäudes auf dem Grundstück FINr. 107 Gemarkung Dietenhofen (Neustädter Str. 2)**

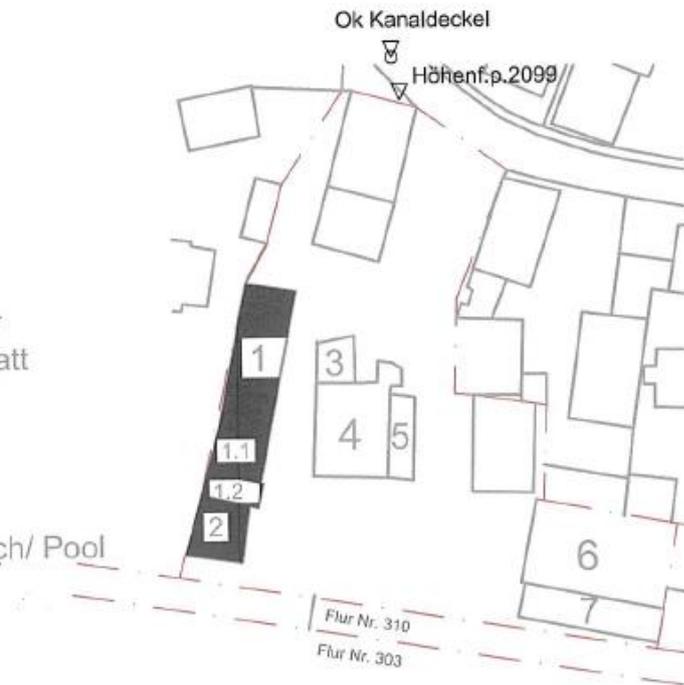
Zum Abriss von Bestandsgebäuden auf dem Grundstück FINr. 107 Gemarkung Dietenhofen (Neustädter Str. 2) wurde eine Anzeige der Beseitigung eingereicht.

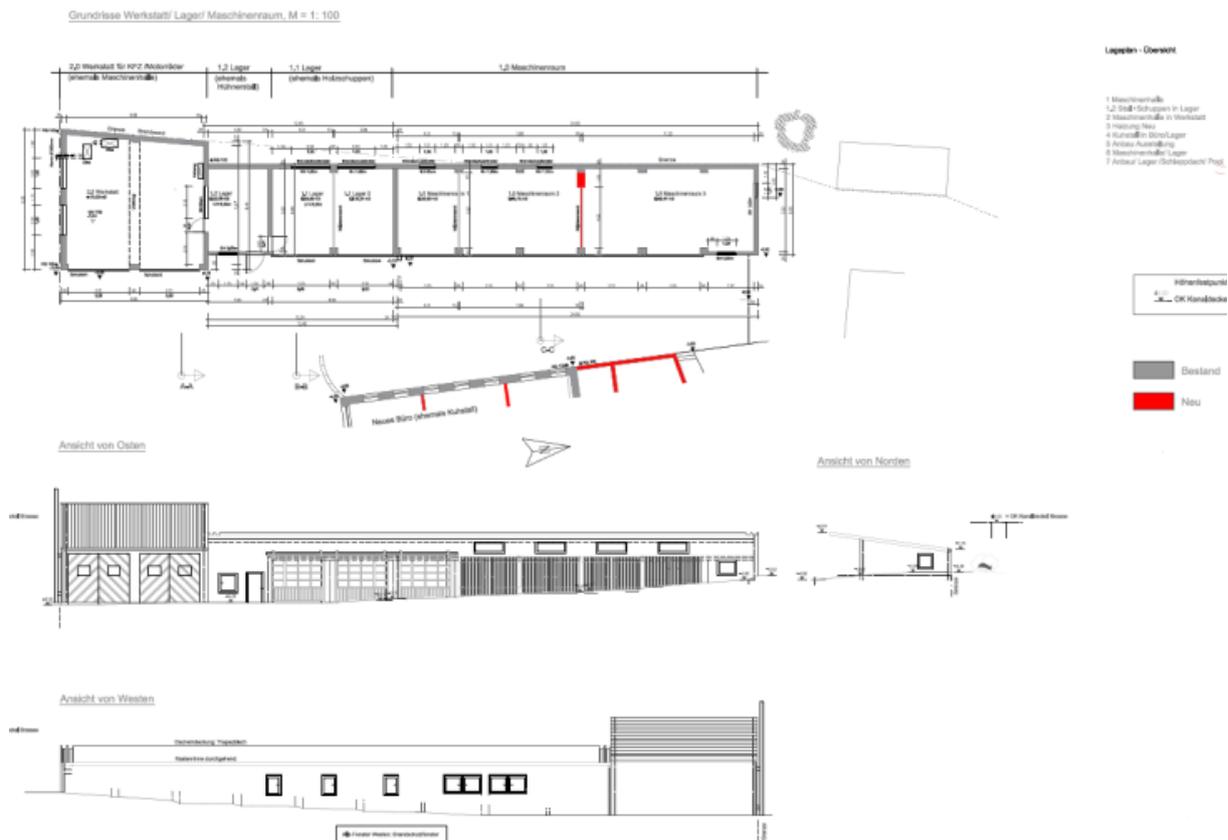




## Lageplan - Übersicht

- 1 Maschinenhalle
- 1.2 Stall+Schuppen in Lager
- 2 Maschinenhalle in Werkstatt
- 3 Heizung Neu
- 4 Kuhstall in Büro/Lager
- 5 Anbau Ausstellung
- 6 Maschinenhalle/ Lager
- 7 Anbau/ Lager /Schleppdach/ Pool





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.

Ein Teil des Grundstücks liegt im ermittelten Überschwemmungsgebiet des HQ<sub>100</sub> sowie der Schutzzone Naturpark Frankenhöhe.

Die Erschließung ist gesichert.

### Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Gebäude, Maschinenräume und Lager, hier Umbau einer Maschinenhalle in eine Werkstatt auf dem Grundstück FINr. 3 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 2) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 1.4 Antrag auf Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Gebäude, Anbau von Hackschnitzelheizung, Ausstellung und Waschküchen; Umbau Kuhstall in Büro und Lager auf dem Grundstück FINr. 3 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 2)**

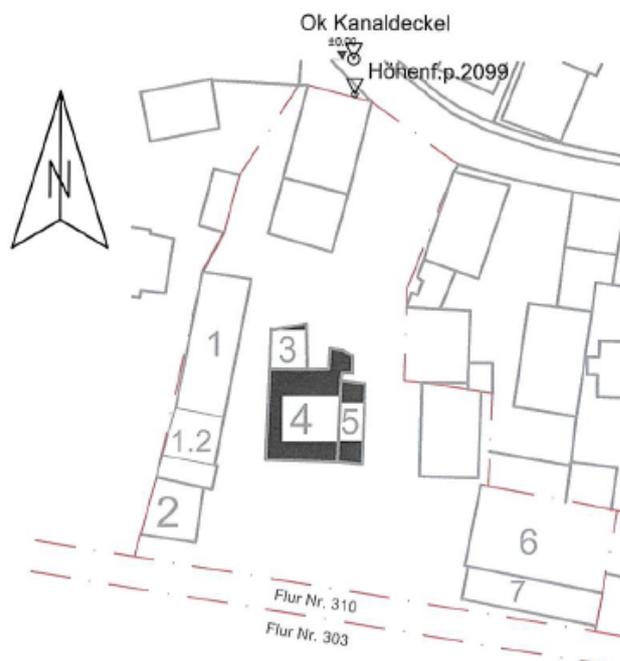
Für die Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Gebäude, Maschinenräume und Lager, hier Anbau von Heizung, Ausstellung und Waschküchen sowie Umbau von Kuhstall in Büro und Lager auf dem Grundstück FINr. 3 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 2) wurde ein Bauantrag eingereicht.

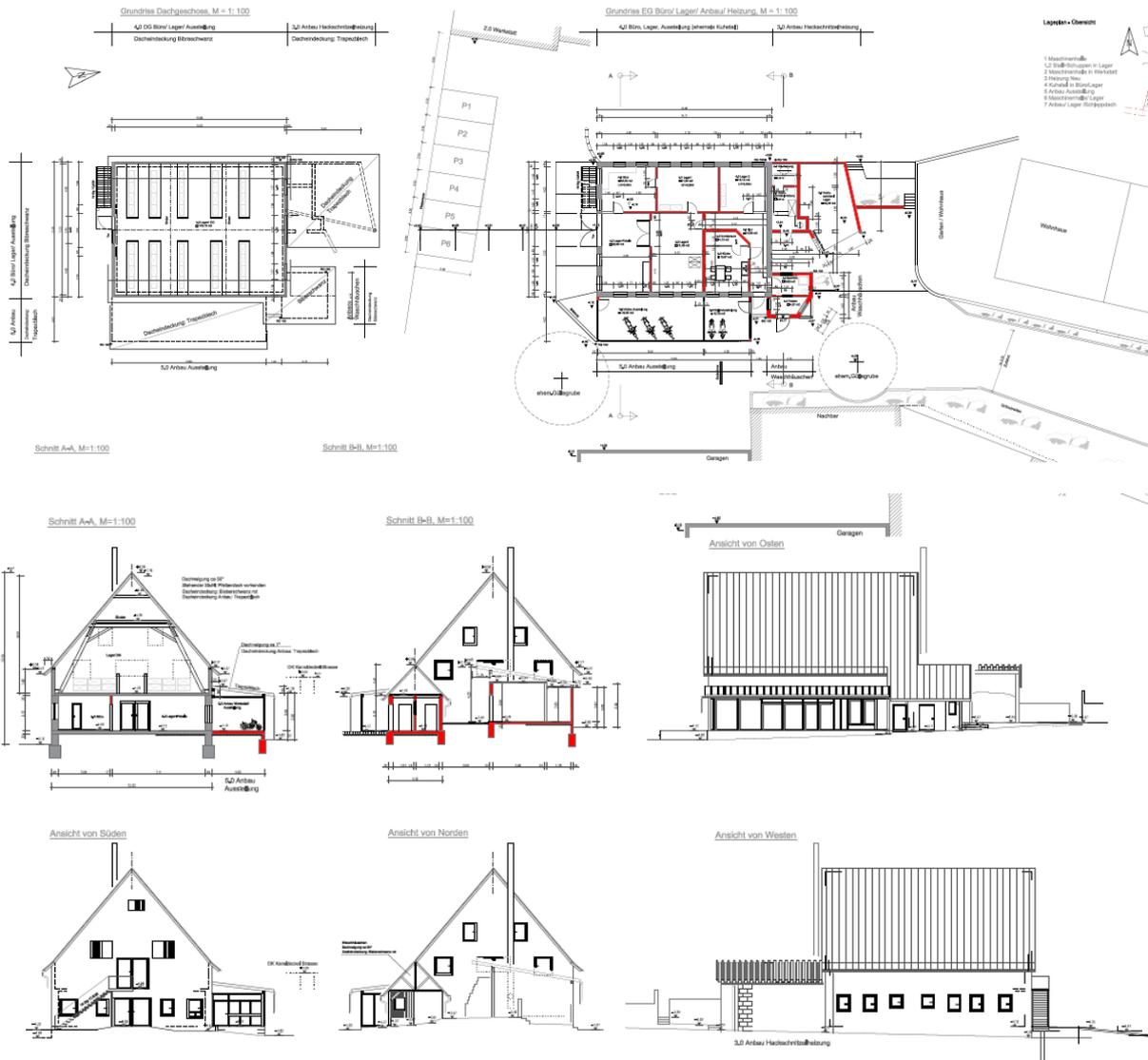
Das Bauvorhaben befindet sich bereits im Bestand.



### Lageplan - Übersicht

- 1 Maschinenhalle
- 1.2 Stall+Schuppen in Lager
- 2 Maschinenhalle in Werkstatt
- 3 Heizung Neu
- 4 Kuhstall in Büro/Lager
- 5 Anbau Ausstellung
- 6 Maschinenhalle/ Lager
- 7 Anbau/ Lager /Schleppdach





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 zur Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Gebäude, Maschinenräume und Lager, hier Anbau von Heizung, Ausstellung und Waschküchen sowie Umbau von Kuhstall in Büro und Lager auf dem Grundstück FINr. 3 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 2) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 1.5**

**Antrag auf Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Gebäude, Maschinenräume und Lager; Anbau von Terrasse und Carport auf dem Grundstück FINr. 3 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 2)**

Für die Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Gebäude, Maschinenräume und Lager, hier Anbau von Terrasse, Carport und Pool auf dem Grundstück FINr. 3 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 2) wurde ein Bauantrag eingereicht.

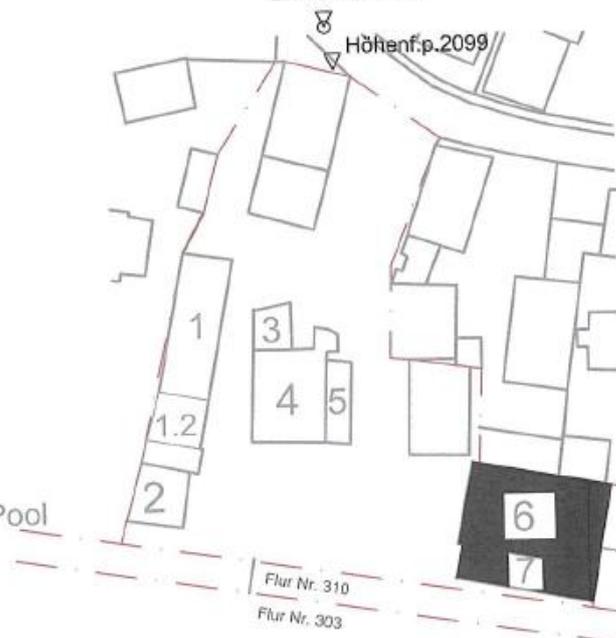
Das Bauvorhaben befindet sich bereits im Bestand.

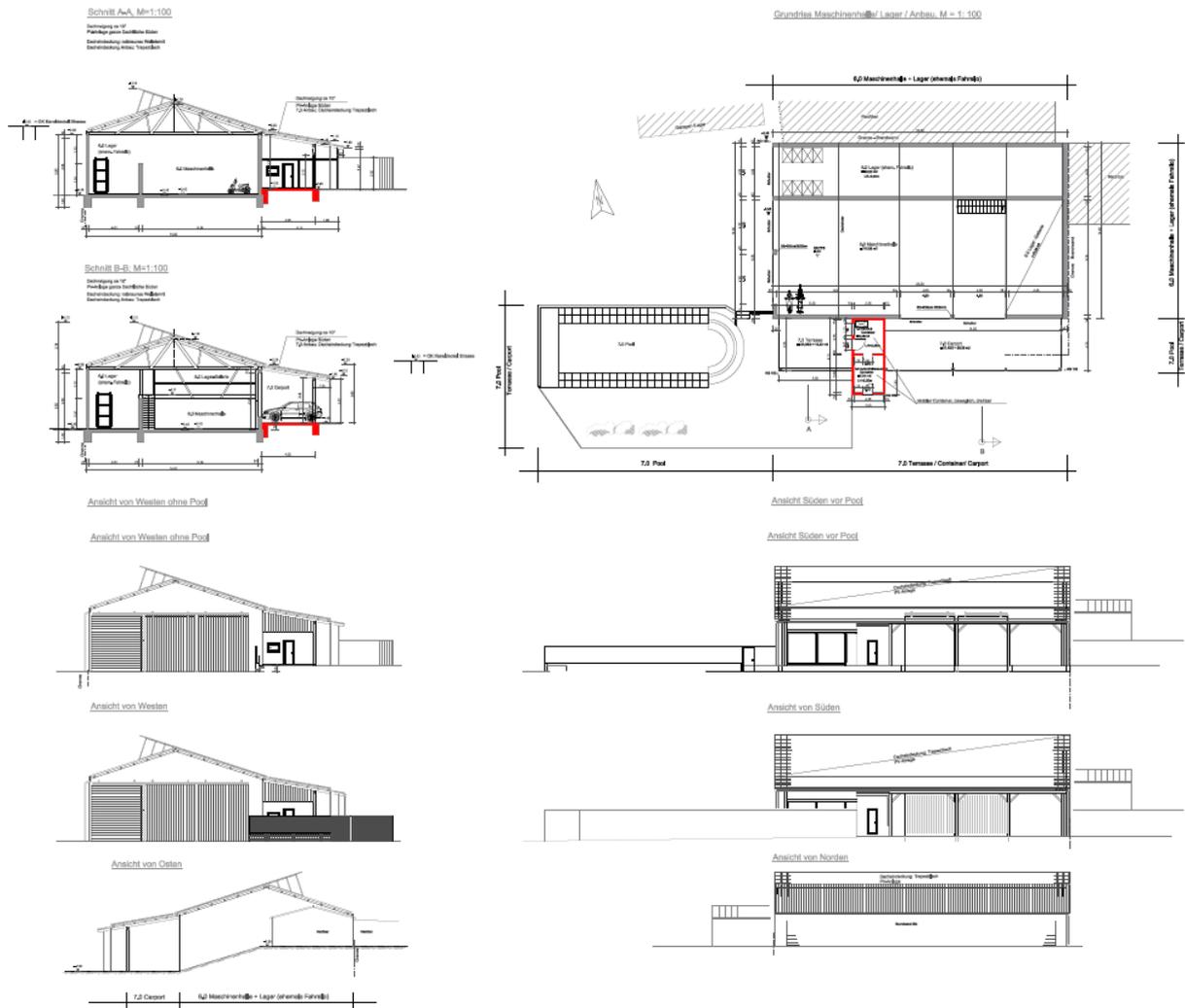


Ok Kanaldeckel

### Lageplan - Übersicht

- 1 Maschinenhalle
- 1.2 Stall+Schuppen in Lager
- 2 Maschinenhalle in Werkstatt
- 3 Heizung Neu
- 4 Kuhstall in Büro/Lager
- 5 Anbau Ausstellung
- 6 Maschinenhalle/ Lager
- 7 Anbau/ Lager /Schleppdach/ Pool





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.

Ein Teil des Grundstücks liegt im ermittelten Überschwemmungsgebiet des HQ<sub>100</sub> sowie der Schutzzone Naturpark Frankenhöhe.

Die Erschließung ist gesichert.

### Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Gebäude, Maschinenräume und Lager, hier Anbau von Terrasse, Carport und Pool auf dem Grundstück FINr. 3 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 2) wird erteilt.

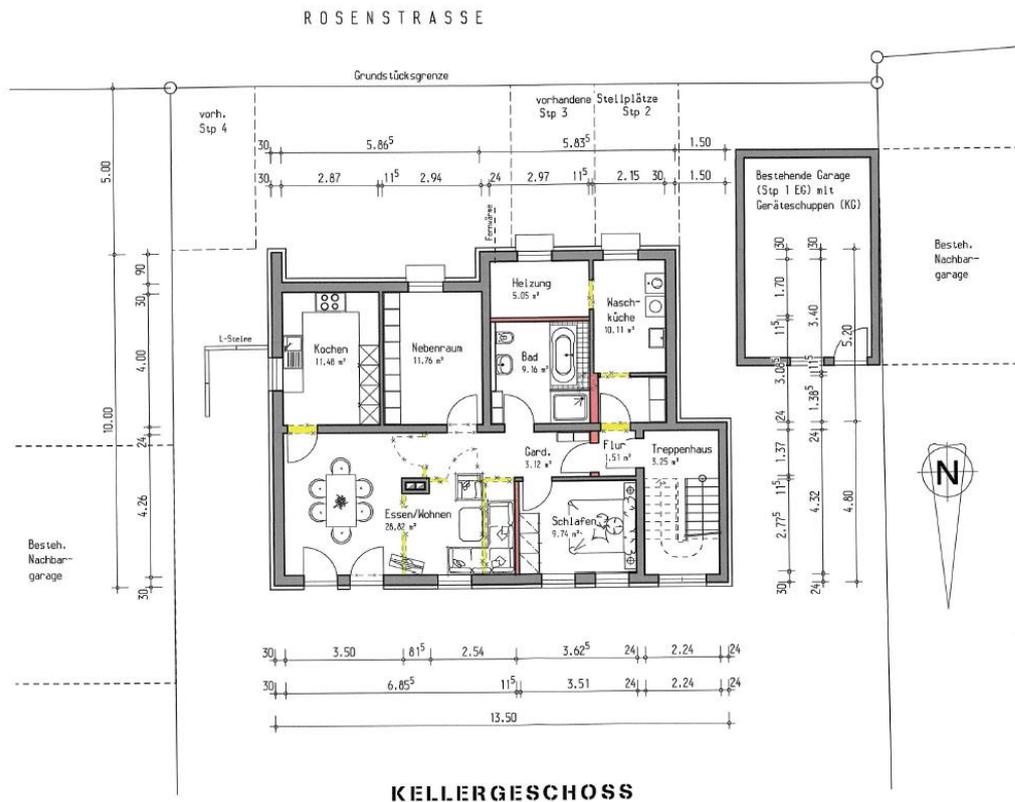
**einstimmig abgelehnt      Ja 0 Nein 7**

**TOP 1.6      Antrag zum Ausbau des bestehenden Kellergeschosses zur Wohnung auf dem Grundstück FINr. 868/4 Gemarkung Dieten-**

## hofen (Rosenstraße 5)

Zum Ausbau des bestehenden Kellergeschosses zur Wohnung auf dem Grundstück FINr. 868/4 Gemarkung Dietenhofen (Rosenstraße 5) wurde ein Bauantrag eingereicht.





Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Dietenhofen – östlicher Teil“.

Eine Behandlung im Genehmigungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO ist nicht möglich, da das Gebäude unter Missachtung der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen und Baulinien im Jahr 1971/1972 genehmigt und errichtet wurde. Es kann angenommen werden, dass die notwendigen Befreiungen erteilt wurden. Insofern genießt das Gebäude in dieser Hinsicht Bestandsschutz.

Die Erschließung ist gesichert.

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Ausbau des bestehenden Kellergeschosses zur Wohnung auf dem Grundstück FINr. 868/4 Gemarkung Dietenhofen (Rosenstraße 5) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

### **TOP 1.7 Bauantrag zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage "Solarpark Große Höhe" auf dem Grundstück FINr. 587 Gemarkung Dietenhofen**

Zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage „Solarpark Große Höhe“ auf dem Grundstück FINr. 587 Gemarkung Dietenhofen wurde ein Bauantrag eingereicht und in der Sitzung des OBUE-Ausschusses am 04.07.2022 das Einvernehmen zum Bauantrag sowie für folgende Befreiungen von den Festsetzungen erteilt.

Bebauungsplan Nr. 3 „Humboldtstraße Jahnstraße“ hinsichtlich

- Überschreitung verschiedener Baugrenzen, insbesondere im Norden sowie im Inneren

- Flächenartige Pflanzung – Pflanzgebot entlang der Westgrenze

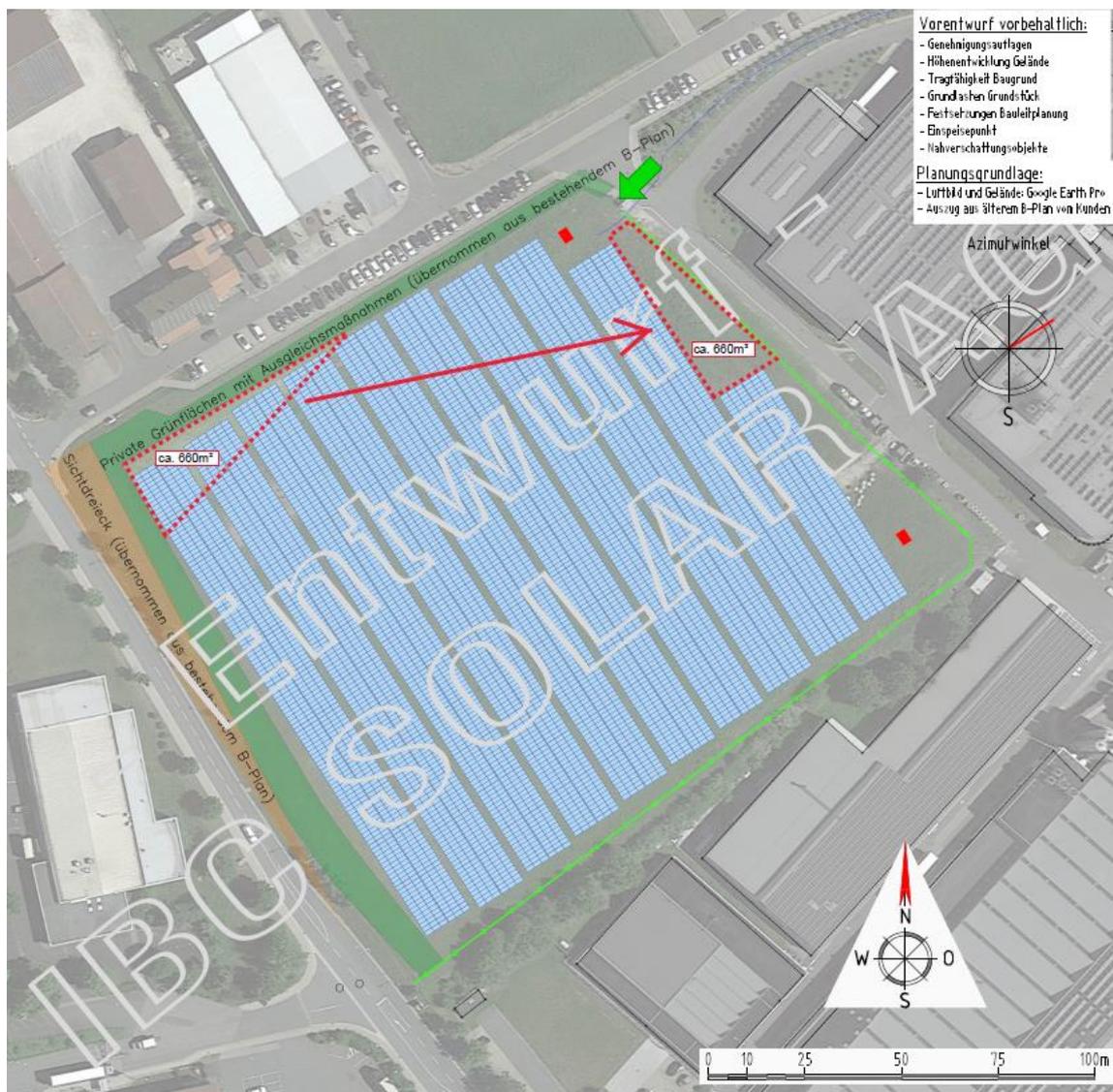
Bebauungsplan Nr. 3b hinsichtlich

- Überschreitung der Baugrenze im Süden
- an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze anzupflanzende Bäume
- Zulässigkeit Solaranlagen in und auf den Dachflächen

Am 06.10.2022 wurde ein weiterer Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3b hinsichtlich

- Flächengleiche Verschiebung der festgelegten privaten Grünfläche mit Ausgleichsmaßnahme in den östlichen Teil der PV-Anlagenfläche

eingereicht. Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim LRA Ansbach wurde bereits im Vorfeld vorgenommen.



### Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3b hinsichtlich

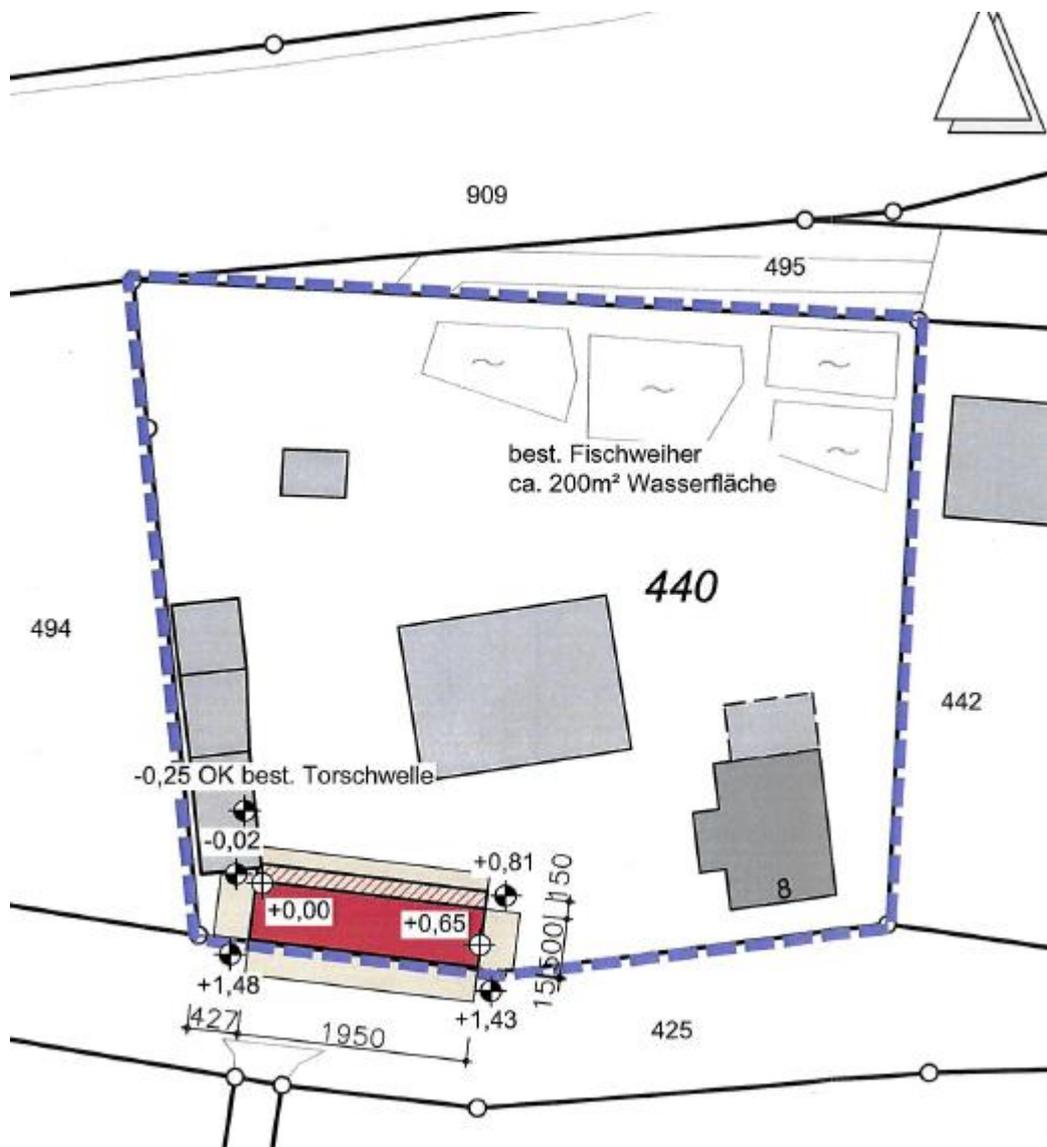
- Flächengleiche Verschiebung der festgelegten privaten Grünfläche mit Ausgleichsmaßnahme in den östlichen Teil der PV-Anlagenfläche

wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

**TOP 1.8 Bauantrag zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück  
FINr. 440 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 8)**

Zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 440 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 8) 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.

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 440 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 8) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 19:34 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Rainer Erdel  
Erster Bürgermeister

Jana Vogel-Fleischmann  
Schriftführung