



Markt Dietenhofen

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 03.02.2025  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:28 Uhr  
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Koschek, Norbert

### Ausschussmitglieder

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

### Ortssprecher

Wolf, Else

### Schriftführung

Vogel-Fleischmann, Jana

### Weitere Anwesende

Jürgen Rudolph - anwesend ab 19:08 Uhr

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

#### Vorsitzender

Erdel, Rainer

Entschuldigt abwesend

**Ausschussmitglieder**

Auerochs, Peter

Entschuldigt abwesend

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- 1.1 Bauantrag für die Aufteilung eines Wohngebäudes in drei Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 444 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 10) **BA/1124/2  
020-2026**
- 1.2 Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Teil-Scheune sowie Einbau einer Wohnung in Wirtschaftsräume und 4 Kamine und Umbau Garage zu Hobbyraum auf dem Grundstück FINr. 429/1 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 3) **BA/1125/2  
020-2026**
- 1.3 Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 570/2 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach 49) **BA/1126/2  
020-2026**
- 1.4 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 697/64 Gemarkung Dietenhofen (Bussardweg 7) **BA/1127/2  
020-2026**
- 1.5 Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Hackschnitzelheizung auf dem Grundstück FINr. 54 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf) **BA/1128/2  
020-2026**
- 1.6 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 875 Gemarkung Kleinhaslach (Warzfelden) **BA/1129/2  
020-2026**
- 1.7 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer Maschinenhalle auf dem Grundstück FINr. 875 Gemarkung Kleinhaslach (Warzfelden) **BA/1130/2  
020-2026**
- 1.8 Antrag auf isolierte Befreiung für das Abfangen der Nordseite des Grundstückes mit L-Steinen mit einer Sichtfläche von < 1,0 Meter auf dem Grundstück FINr. 692/84 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 29) **BA/1131/2  
020-2026**

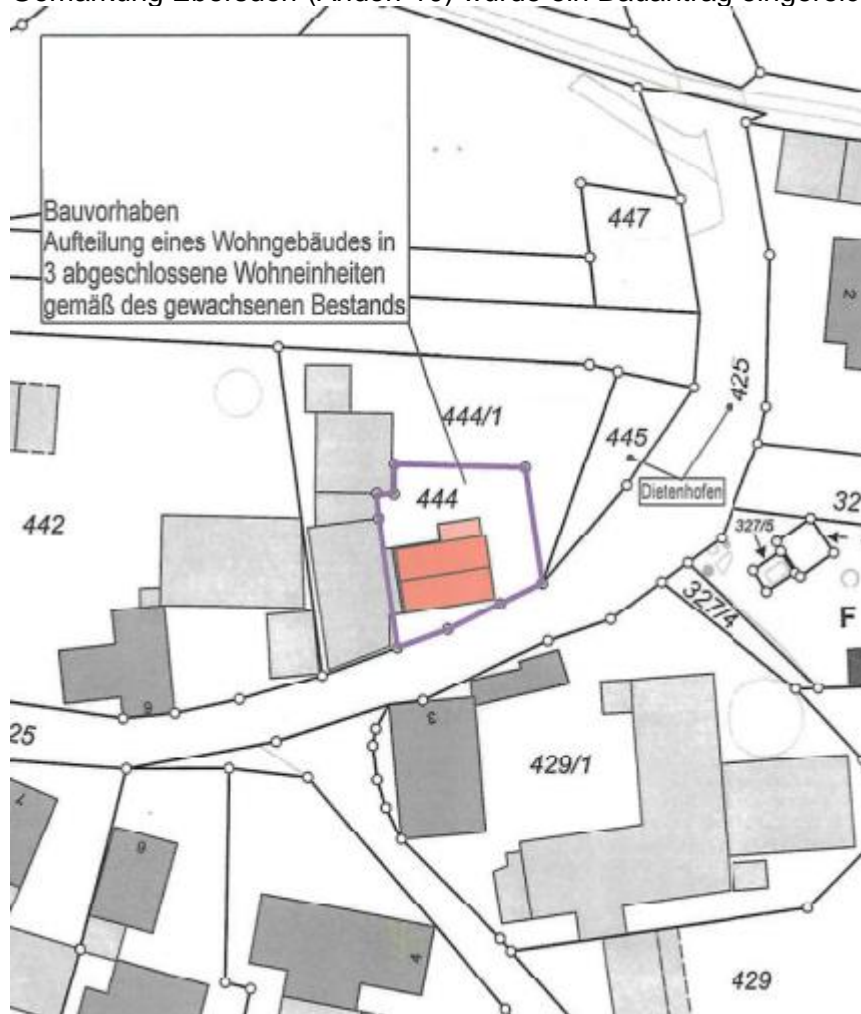
2. Bürgermeister Norbert Koschek eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### TOP 1    **Behandlung der vorliegenden Bauanträge**

#### TOP 1.1    **Bauantrag für die Aufteilung eines Wohngebäudes in drei Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 444 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 10)**

Für die Aufteilung eines Wohngebäudes in drei Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 444 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 10) 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 Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

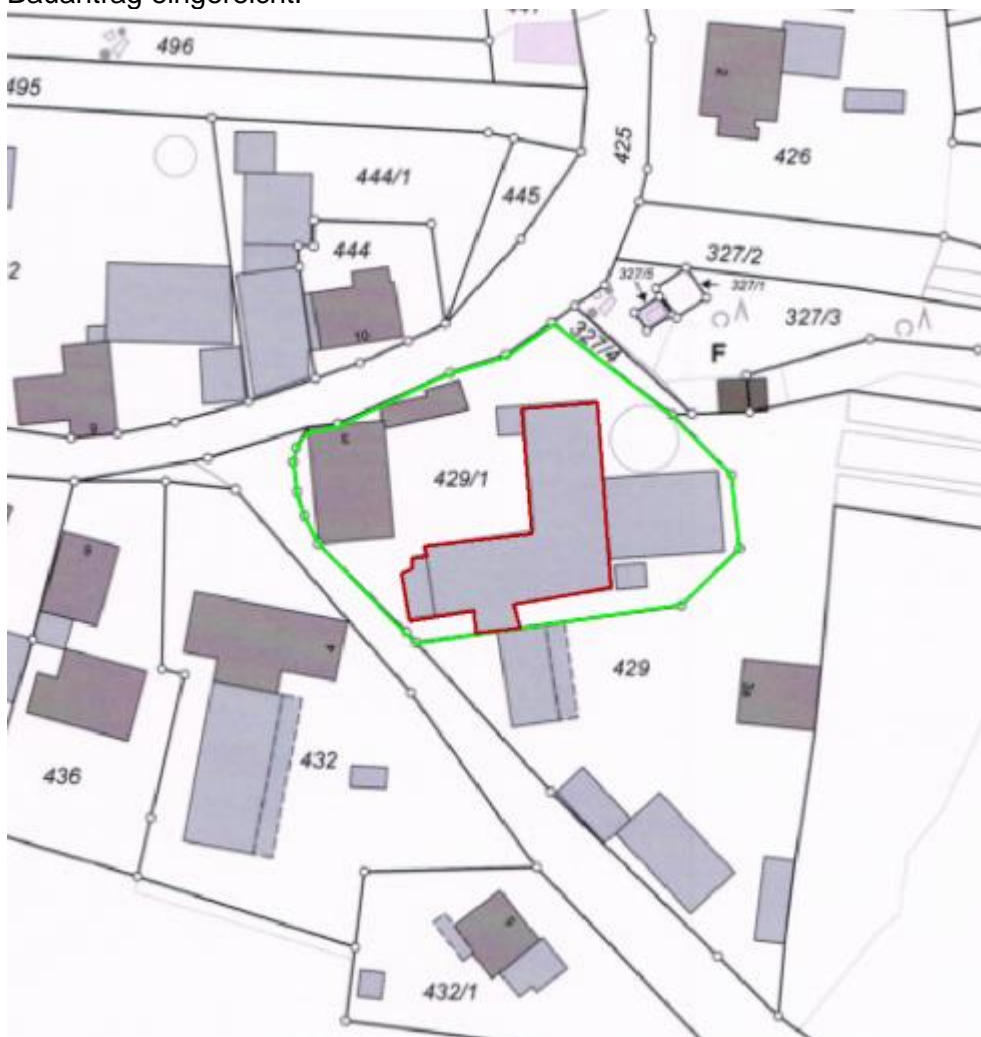
**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Aufteilung eines Wohngebäudes in drei Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 444 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 10) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0**

**TOP 1.2    Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Teil-Scheune sowie Einbau einer Wohnung in Wirtschaftsräume und 4 Kamine und Umbau Garage zu Hobbyraum auf dem Grundstück FINr. 429/1 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 3)**

Für die Nutzungsänderung einer Teil-Scheune zu einem Hühnerstall, einer Werkstatt, einem Holzlager, einer Milchverarbeitung und einem Wohn-Apartment sowie für den Einbau einer Wohnung in Wirtschaftsräume, den Einbau von vier Kaminen und der Umnutzung einer Garage zum Hobbyraum auf dem Grundstück FINr. 429/1 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 3) 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 Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die die Nutzungsänderung einer Teil-Scheune zu einem Hühnerstall, einer Werkstatt, einem Holzlager, einer Milchverarbeitung und einem Wohn-Apartment sowie für den Einbau einer Wohnung in Wirtschaftsräume, den Einbau von vier Kaminen und der Umnutzung einer Garage zum Hobbyraum auf dem Grundstück FINr. 429/1 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 3) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0**

**TOP 1.3 Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 570/2 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach 49)**

Für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 570/2 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach 49) 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 Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 570/2 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach 49) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0**

<b>TOP 1.4</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 697/64 Gemarkung Diethofen (Bussardweg 7)</b>
----------------	--

Für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 697/64 Gemarkung Diethofen (Bussardweg 7) wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.



Das Bauvorhaben ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO verfahrensfrei, da das Carport eine Fläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> und eine mittlere Wandhöhe von bis zu 3 Meter nicht überschreitet.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Bussardweg“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenze im Westen
- Zusammenfassung von Garagen und Nebengebäude in einem Baukörper
- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Flachdach)
- Dachneigung (zulässig: 40°- 47°; geplant: 0°)
- Dacheindeckung (zulässig: Ziegel und Betondachsteine in naturrot oder rotbraun; geplant: Trapezblech in Ziegeloptik)
- Stauraum vor Garagen an öffentlichen Verkehrsflächen (zulässig: 3,50 Meter breit und 5 Meter tief; geplant: kein Stauraum)

Gemäß § 2 Abs. 1 GaStellV müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahren von mindestens 3 m Länge vorhaben sein. Abweichungen hiervon können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Da das Carport mit offenen Seitenwänden erbaut wird, kann man von diesen Bedenken absehen. Einen entsprechenden Antrag auf Abweichung (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO) hat der Bauherr beim LRA Ansbach eingereicht.

Die Erschließung ist gesichert.

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 697/64 Gemarkung Dietenhofen (Bussardweg 7) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Bussardweg“ hinsichtlich

- Überschreitung der Baugrenze im Westen
- Zusammenfassung von Garagen und Nebengebäude in einem Baukörper
- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Flachdach)
- Dachneigung (zulässig: 40°- 47°; geplant: 0°)
- Dacheindeckung (zulässig: Ziegel und Betondachsteine in naturrot oder rotbraun; geplant: Trapezblech in Ziegeloptik)
- Stauraum vor Garagen an öffentlichen Verkehrsflächen (zulässig: 3,50 Meter breit und 5 Meter tief; geplant: kein Stauraum)

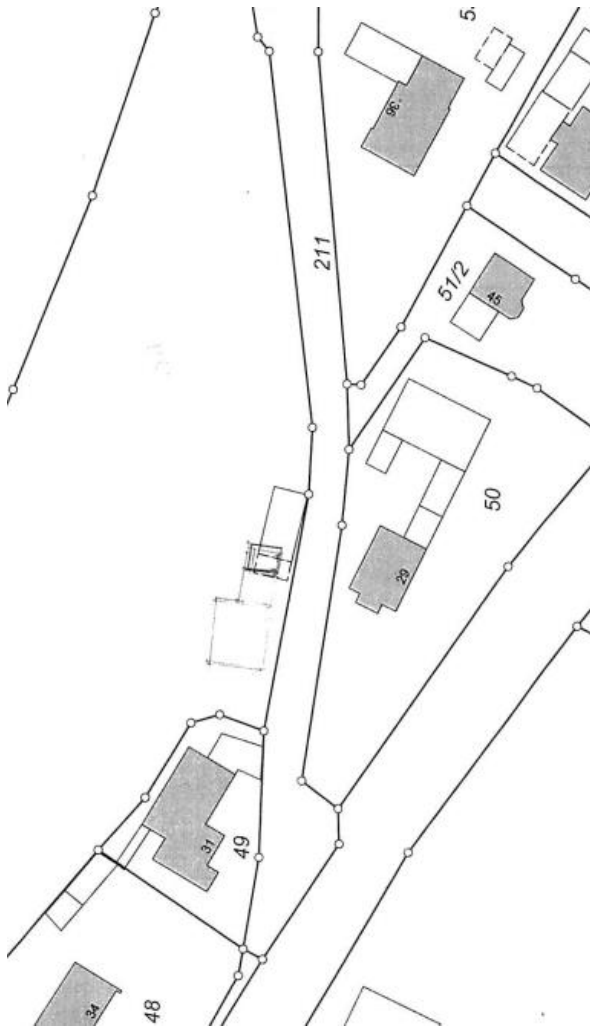
erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0**

<b>TOP 1.5</b>	<b>Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Hackschnitzelheizung auf dem Grundstück FINr. 54 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf)</b>
----------------	---

Mit Vorbescheid vom 19.04.2022 hat das Landratsamt Ansbach festgestellt, dass der Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Hackschnitzelheizung auf dem Grundstück FINr. 54 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf) grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Nun beantragen die Bauherren die Verlängerung des Vorbescheides.





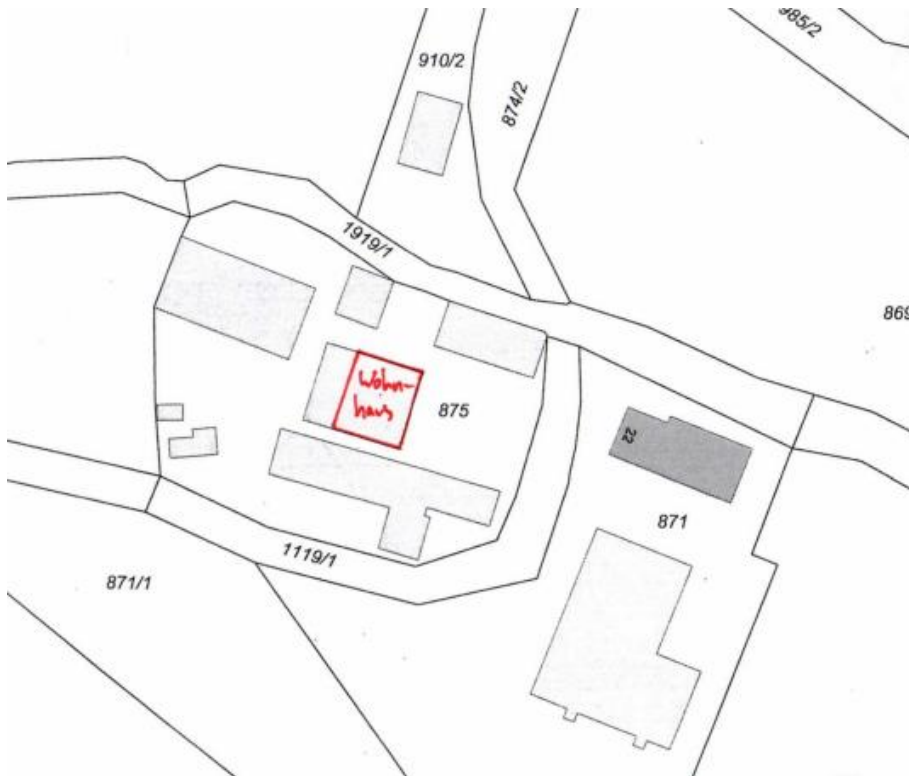
**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zur Verlängerung des Vorbescheides für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Hackschnitzelheizung auf dem Grundstück FINr. 54 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0**

<b>TOP 1.6</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 875 Gemarkung Kleinhaslach (Warzfelden)</b>
----------------	---

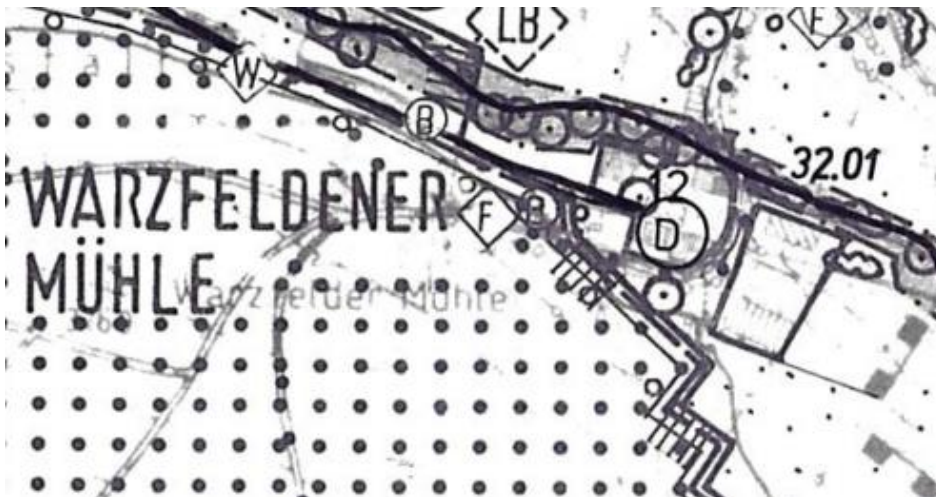
Für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 875 Gemarkung Kleinhaslach (Warzfelden) wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht.



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.

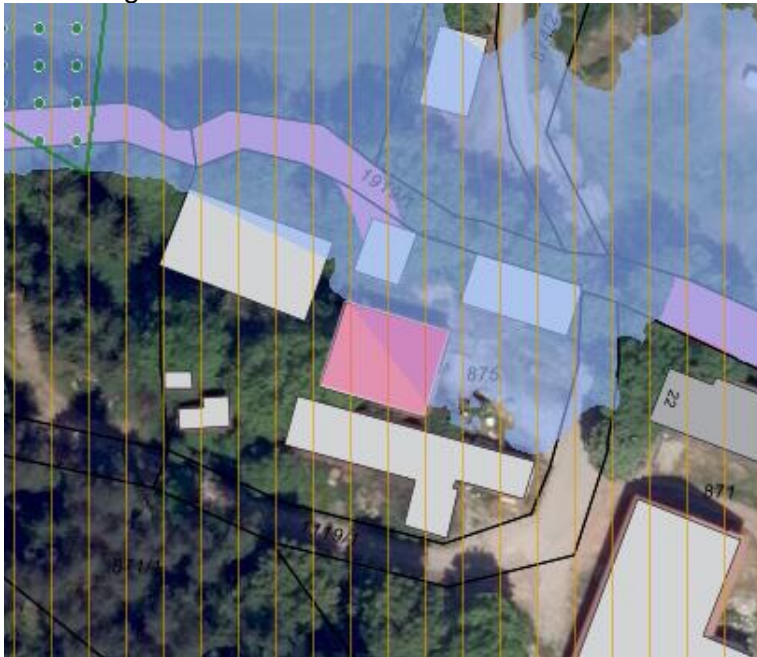
Der Flächennutzungsplan des Marktes Dietenhofen stellt dieses Grundstück als Grünland, Denkmal sowie Obstbaumbestand dar. Daher steht es hier im Widerspruch zur Darstellung des FNP (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).



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).

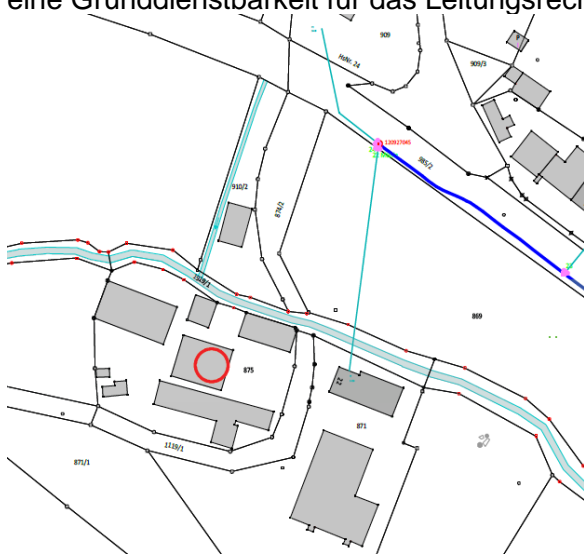
Das Baugrundstück liegt im nördlichen sowie östlichen Teil im Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>).

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück FINr. 875 Gemarkung Kleinhaslach noch ein Bau-  
denkmal, das jedoch abgebrochen werden soll. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den  
Abriss liegt bereits vor.



#### Wasserversorgung:

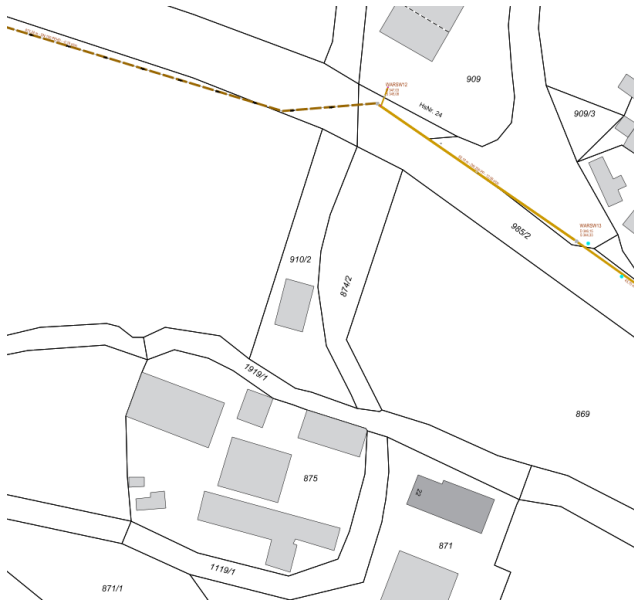
Die Frischwasserversorgung soll über einen Anschluss an das Nachbargrundstück Warzfelden 22 erfolgen, da am Baugrundstück keine Wasserleitung vorbeiführt. Laut Auskunft des Zweckverbandes der Dillenbergruppe wäre dies technisch möglich. Hierfür ist dem Zweckverband eine Grunddienstbarkeit für das Leitungsrecht vorzulegen.



#### Abwasserbeseitigung:

Am Baugrundstück selbst läuft kein Abwasserkanal vorbei, da durch den Methlachbach kein freier Ablauf möglich ist. Somit ist das Grundstück derzeit hinsichtlich der Abwasserbeseitigung nicht erschlossen.

Auf dem Nachbargrundstück FINr. 871 Gemarkung Kleinhaslach (Warzfelden 22) befindet sich eine Hebeanlage, welche das Abwasser in den Schmutzwasserkanal pumpt. Für die Sicherung der abwassermäßigen Erschließung über dieses vorhandene Pumpwerk wäre ebenfalls eine Grunddienstbarkeit vorzulegen. Es muss zudem sichergestellt sein, dass sich die Hebeanlage technisch auf dem aktuellen Stand befindet und voll funktionsfähig ist.



**Zufahrt:**

Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert. Die Zufahrt zur Warzfeldener Mühle ist als Ortsstraße öffentlich gewidmet.

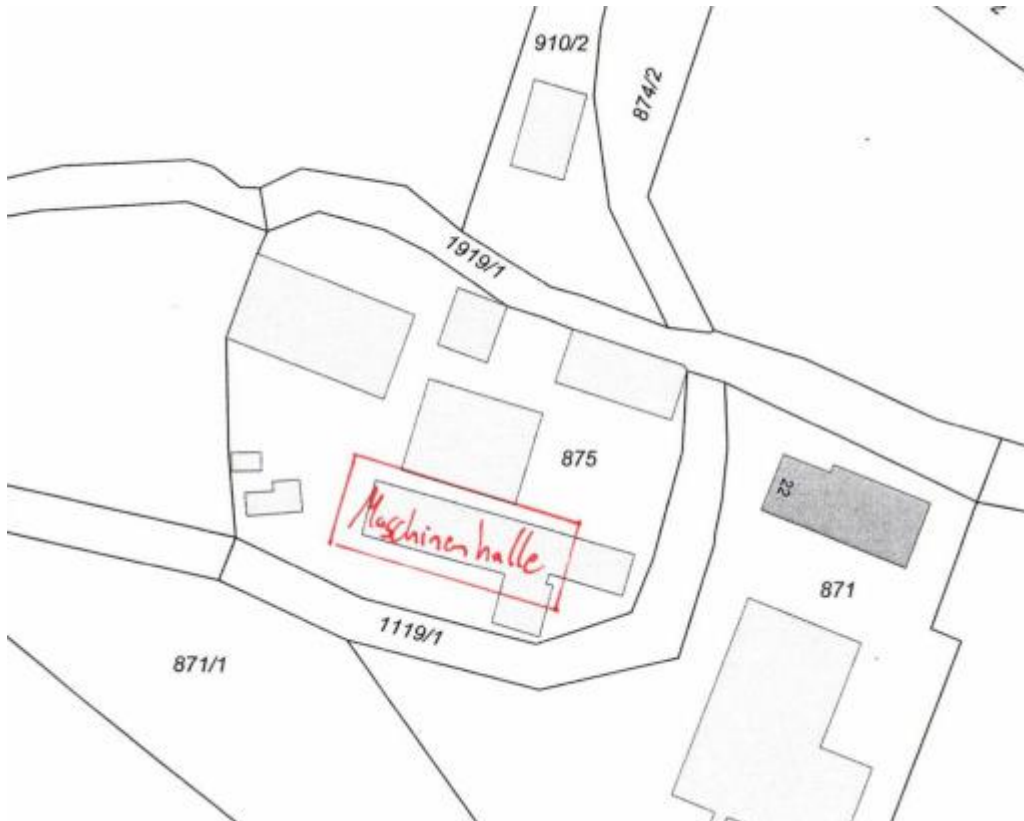
**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 875 Gemarkung Kleinhaslach (Warzfelden) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0**

<b>TOP 1.7 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer Maschinenhalle auf dem Grundstück FINr. 875 Gemarkung Kleinhaslach (Warzfelden)</b>
--

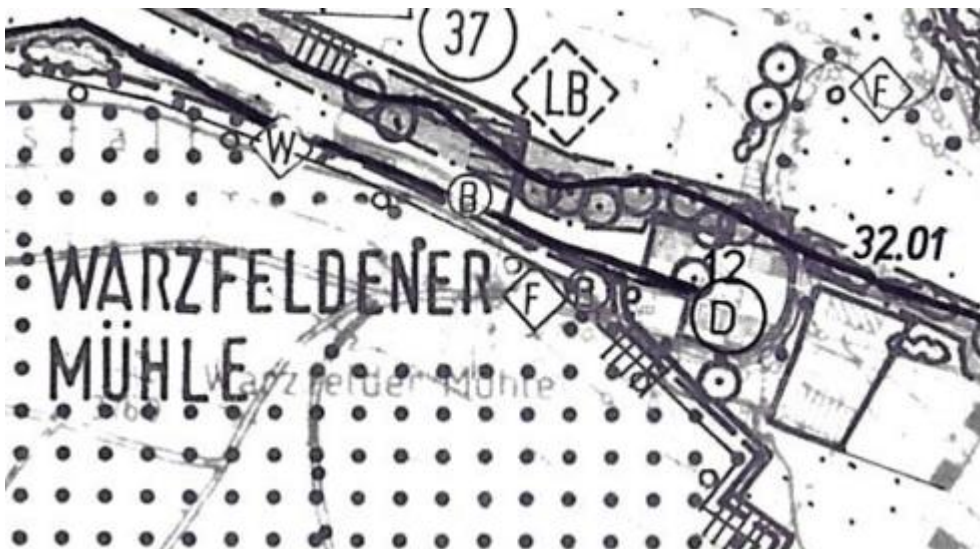
Für den Neubau einer Maschinenhalle auf dem Grundstück FINr. 875 Gemarkung Kleinhaslach (Warzfelden) wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht.



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.

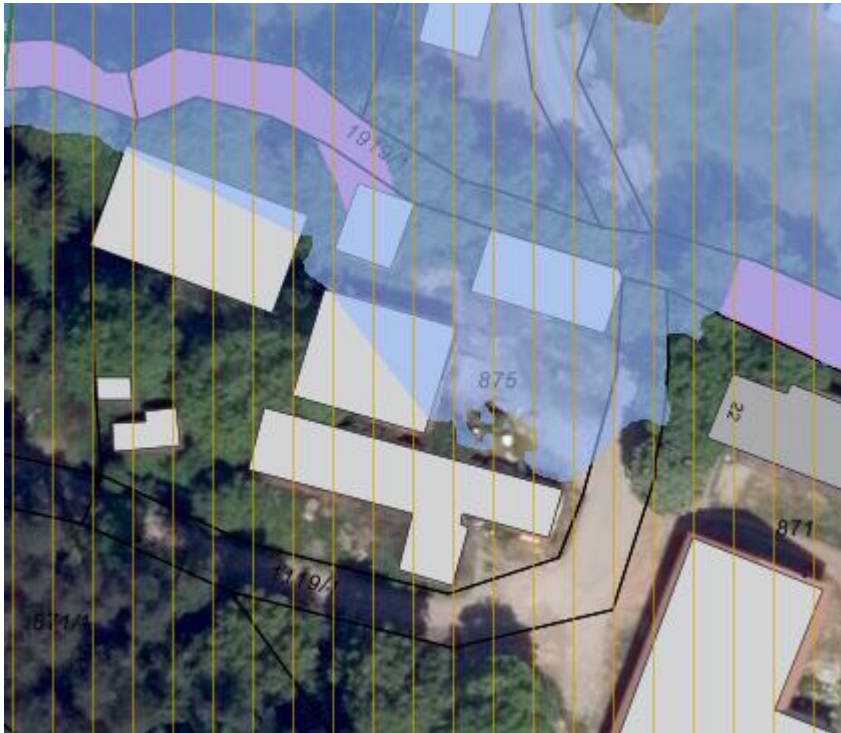
Der Flächennutzungsplan des Marktes Diethenhofen stellt dieses Grundstück als Grünland, Denkmal sowie Obstbaumbestand dar. Daher steht es hier im Widerspruch zur Darstellung des FNP (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).



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 liegt im nördlichen sowie östlichen Teil im Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>).

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück FINr. 875 Gemarkung Kleinhaslach noch ein Denkmal. Dieses Baudenkmal soll jedoch abgebrochen werden. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den Abriss liegt bereits vor.



Wasserversorgung:

Nicht erforderlich.

Abwasserbeseitigung:

Nicht erforderlich.

Zufahrt:

Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert. Die Zufahrt zur Warzfeldener Mühle ist als Ortsstraße öffentlich gewidmet.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau einer Maschinenhalle auf dem Grundstück FINr. 875 Gemarkung Kleinhaslach (Warzfelden) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen    Ja 6    Nein 0**

**TOP 1.8**

**Antrag auf isolierte Befreiung für das Abfangen der Nordseite des Grundstückes mit L-Steinen mit einer Sichtfläche von < 1,0 Meter auf dem Grundstück FINr. 692/84 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 29)**

Die Antragsteller haben den Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung für das Abfangen der Nordseite des Grundstückes mit L-Steinen mit einer Sichtfläche von < 1,0 Meter zwischenzeitlich zurückgezogen.

**Beschlussvorschlag:**

Zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 2. Bürgermeister Norbert Koschek um 19:28 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Norbert Koschek  
2. Bürgermeister

Jana Vogel-Fleischmann  
Schriftführung