



Markt Dietenhofen

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

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 14.05.2020  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 21:40 Uhr  
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Vorsitzender

Erdel, Rainer

#### Ausschussmitglieder

Auerochs, Peter  
Bräuer, Jürgen  
Burgis, Wolfgang  
Scheiderer, Klaus  
Ziegler, Christoph  
Zwingel, Martin

Vertretung für Herrn Wolfgang Artl

#### Schritfführer/in

Hummel, Birgit

#### Verwaltung

Pfeiffer, Markus

#### Weitere Anwesende

Koschek, Norbert  
Lang, Horst

2. Bgm.

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

#### Ausschussmitglieder

Artl, Wolfgang

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Ortstermin: Neubau der Kindertageseinrichtung Kunterbunt (Treffpunkt)
- 1.1 Gestaltung der Außenfassade des Gebäudes
- 1.2 Festlegung verschiedener Ausstattungsdetails
- 2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
- 2.1 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 34/3 Gemarkung Seubersdorf **2020/112**
- 2.2 Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus, FINr. 235 Gemarkung Dietenhofen (Richard-Wagner-Straße 2) **2020/114**
- 2.3 Anzeige zur Beseitigung eines Wohnhauses und einer Scheune auf dem Grundstück FINr. 2/2 Gemarkung Neudorf (Neudorf 23) **2020/115**
- 2.4 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zum Neubau eines Carports auf dem Grundstück FINr. 859/2 Gemarkung Dietenhofen (Ansbacher Straße 25) **2020/120**
- 2.5 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 6 Ferienhäusern auf dem Grundstück FINr. 225/1 Gemarkung Leonrod (Leonrod 68 - 72) **2020/121**
- 2.6 Bauantrag zur Errichtung eines Wintergartens am bestehenden Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 220/8 Gemarkung Dietenhofen (Richard-Wagner-Straße 20) **2020/130**
- 3 Kommunales Flächenmanagement; Aufbau und Durchführung des kommunalen Flächenmanagement **2020/128**

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

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1 Ortstermin: Neubau der Kindertageseinrichtung Kunterbunt (Treffpunkt)**

#### **TOP 1.1 Gestaltung der Außenfassade des Gebäudes**

Nach eingehender Diskussion wurden von den Ausschussmitgliedern die Varianten mit den Kreisen bevorzugt.

Variante 5: (Kreise überschneiden sich und es ergeben sich neue Farben)

Kita Villa Kunterbunt  
Fassaden Vorschlag 5



Variante 2.3: (ohne Überschneidung der Kreise)



Herr Architekt Scheuenstuhl wurde beauftragt, nochmals Gestaltungsvarianten vorzubereiten und dabei folgendes zu beachten:

- Die Farbintensität sowie die Anzahl der Kreise verringern.
- Für den Mittelbau eine neutrale Farbe wählen.
- Dach und Sockel in den entsprechenden Farben darstellen.

Zudem wird gebeten, die Mehrkosten für die Farbgestaltung zu ermitteln.

**Beschluss:**

Zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 1.2 Festlegung verschiedener Ausstattungsdetails**

Folgendes wurde festgelegt:

- Die Eingangstüren werden in der Farbe RAL 7035 Lichtgrau ausgeführt.
- Die Fensterbänke werden in Naturstein Jura-gelb ausgeführt.
- Im Raum E 27 wird von der Kita-Leitung die Einrichtung einer Pädagogischen Küche gewünscht. Herr Architekt Scheuenstuhl beziffert die Mehrkosten mit ca. 3.500 Euro (Küche 3.000 Euro, Anschlusskosten 500 Euro). Es wird festgelegt, dass hier eine pädagogische Küche eingerichtet wird.
- Die Hauptküche (Bistro) ist geplant, 1 Backröhre, 1 Industriespülmaschine und 1 Kochfeld (Induktion) einzubauen. Zusätzlich wird seitens der Kita-Leitung gewünscht, 1 Backröhre, 1 Kühlschrank und 1 Dampfgarer einzubauen. Nach eingehender Diskussion wird beschlossen, zusätzlich 1 Konvektomat anzuschaffen und zu integrieren.
- Die Kita-Leitung hat vorgeschlagen von der Hauptküche ins Bistro ein Ausgabefenster einzubauen. Beim Öffnen des Fensters behindern entweder im Bistro oder in der Küche die Fensterflügel.  
Bei dem Einbau eines festverglasten Elements können die Kinder im Bistro der Köchin beim Zubereiten der Speisen zusehen. In diesem Bereich sind hier keine Oberschränke möglich. Es wurde daher festgelegt, dass zwischen Arbeitsplatte und Oberschrank ein festverglastes Fensterelement, Maße ca. 1,50 m breit und ca. 45/50 cm hoch, eingebaut wird.
- Es wird vorgeschlagen, im Untergeschoss in allen Gruppenräumen die Küchenzeilen (Spülbecken, Kühlschrank) zusätzlich mit Spülmaschine, Backröhre und Kochfeld aus-

zustatten. Herr Architekt Scheuenstuhl schätzt die Mehrkosten auf ca. 1.500 Euro je Küchenzeile.

Der Einbau eines Herdes in den Gruppenräumen erfordert einen Schlüsselschalter. Die Mehrkosten stehen nicht im Verhältnis zur Nutzung der Gerätschaften. Zudem wird im EG nun die pädagogische Küche errichtet, die von allen Gruppen genutzt werden kann. Im UG erhält der Personalraum eine Spülmaschine, sodass das Geschirr aus den Gruppen auch in die dortige Spülmaschine geräumt werden kann. Mit einem Servierwagen und dem Aufzug kann das Geschirr aus den Gruppenräumen im UG in die Hauptküche im EG gebracht werden und in der Industriespülmaschine gespült werden. Nach eingehender Diskussion wurde festgelegt, dass die Küchen wie geplant in den Gruppenräumen im UG eingebaut werden. Es wird eine Steckdose für eine mögliche Erweiterung mit einer Spülmaschine vorgesehen.

**Beschluss:**

Die getroffenen Festlegungen bei den einzelnen Punkten wurden einstimmig beschlossen.

**TOP 2      Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen**

**TOP 2.1    Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 34/3 Gemarkung Seubersdorf**

Zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 34/3 Gemarkung Seubersdorf wurde eine Bauvoranfrage eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Es handelt sich nicht um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB, sondern um ein sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dar.



### **Straßenerschließung:**

Die zur Bebauung vorgesehene Teilfläche des Grundstücks FINr. 34/3 Gem. Seubersdorf grenzt an die gemeindliche Straße an. Die Herstellung einer Zufahrt ist möglich.

### **Wasseranschluss:**

Die Wasserortsnetzleitung endet in der Höhe der Hausnummer 17 ½. Der Abstand vom Ende der Ortsnetzleitung bis zur Grundstücksgrenze südlich des Grundstücks FINr. 34/4 Gemarkung. Seubersdorf beträgt ca. 90 m.

Mittels eines Wasserzählerschachtes auf dem Grundstück FINr. 33/2 und einer privaten Wasserleitung könnte ein Anschluss des Grundstücks realisiert werden. Die Kosten hierfür sind vom Bauherrn zu tragen. Die Kostenübernahme wird vertraglich geregelt.

### Kanalanschluss:



Der bestehende Schmutzwasserkanal endet ca. 1,8 m von der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks FINr. 34/4 in einer Tiefe von ca. 1,65 m. Ein Hausanschluss am Endschacht des Kanals ist möglich. Eine Entwässerung eines möglichen Kellergeschosses im Freispiegel ist nicht möglich.

Für das Regenwasser wäre eine Versickerung auf dem Grundstück selbst möglich.

Somit ist die Erschließung gesichert.

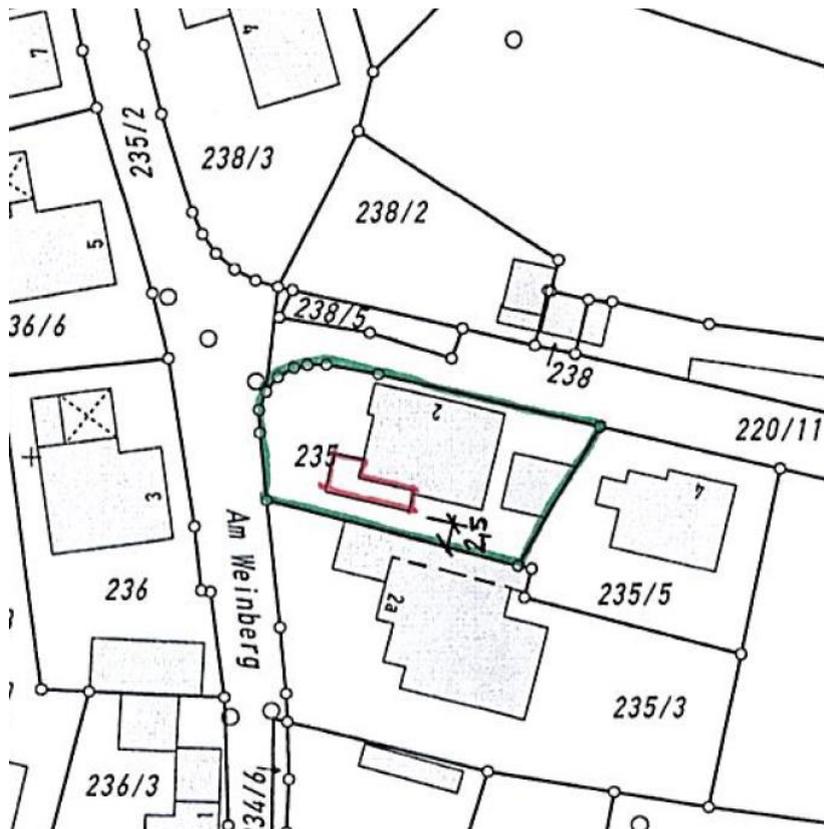
### Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 34/3 Gemarkung Seubersdorf wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 2.2</b>	<b>Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus, FINr. 235 Gemarkung Diethenhofen (Richard-Wagner-Straße 2)</b>
----------------	---

Mit Bescheid vom 25.04.2014 hat das Landratsamt Ansbach die bauaufsichtliche Genehmigung für den Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 235 Gemarkung Diethenhofen erteilt. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung wurde vom 10.05.2018 bis 09.05.2020 vom Landratsamt Ansbach verlängert. Mit Schreiben vom 08.04.2020 wurde eine weitere Verlängerung des Baugenehmigungsbescheids beantragt.



Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Dietenhofen – östlicher Teil.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist folgende Befreiung erforderlich:

- Baugrenze im Süden

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen zur Verlängerung der Geltungsdauer der bauaufsichtlichen Genehmigung zum Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 235 Gemarkung Dietenhofen.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 2.3 Anzeige zur Beseitigung eines Wohnhauses und einer Scheune auf dem Grundstück FINr. 2/2 Gemarkung Neudorf (Neudorf 23)**

**Beschlussvorschlag:**

Zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

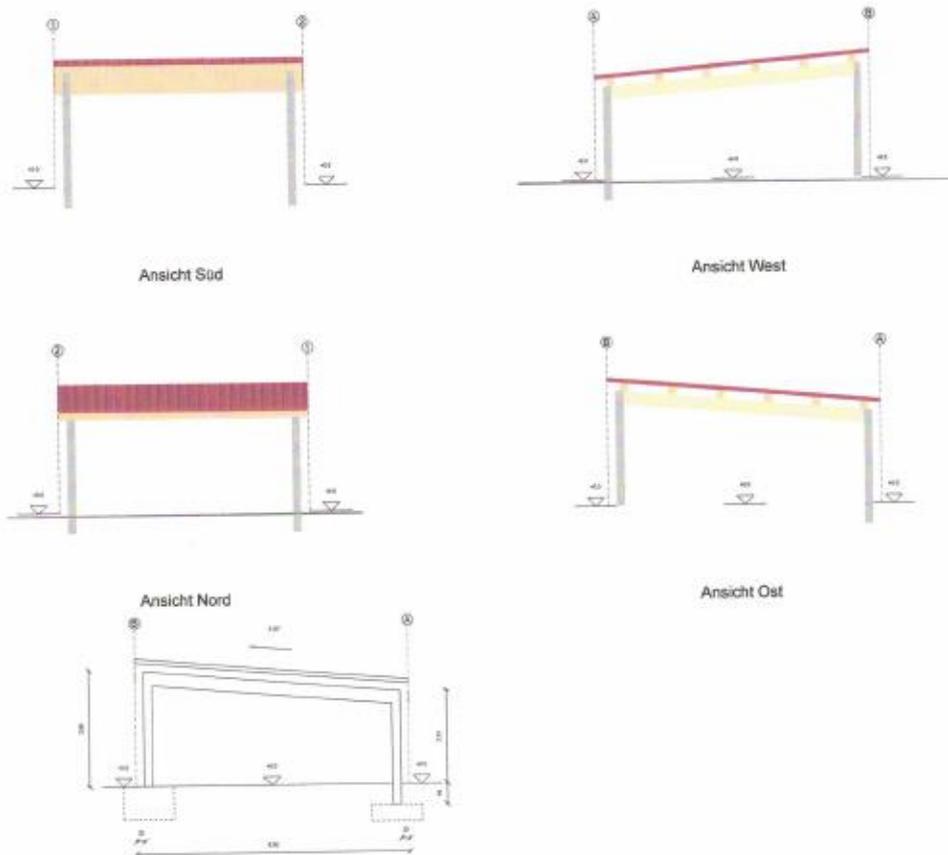
**TOP 2.4 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zum Neubau eines Carports auf dem Grundstück FINr. 859/2 Gemarkung Dietenhofen (Ansbacher Straße 25)**

Zum Neubau eines Carports ist ein Antrag auf Erteilung isolierter Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingegangen.

Bei dem Carport handelt es sich nach Art 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b) BayBO um ein verfahrensfreies Bauvorhaben.

Das Baugrundstück FINr. 859/2 Gemarkung Dietenhofen befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Dietenhofen – Ost. Zur Errichtung des Carports ist eine Befreiung hinsichtlich der Baugrenze erforderlich, da diese überschritten wird.





Das Staatliche Bauamt Ansbach wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt, da das Baugrundstück an der Kreisstraße AN 26 liegt. Es werden keine Einwände gegen das Bauvorhaben erhoben. Die übermittelten Auflagen werden in dem Bescheid übernommen.

- Zur Kreisstraße darf weder eine neue Zufahrt noch ein neuer Zugang angelegt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten.
- Die bestehenden Zufahrtsverhältnisse dürfen nicht verändert werden.
- Für PKW ist auf dem Grundstück ein ausreichend großer Wendeplatz anzulegen und stets freizuhalten.
- Dem Straßengrundstück und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein gebündeltes Niederschlagswasser zugeleitet werden.
- Der Verkehr darf durch die Bauarbeiten nicht behindert oder gefährdet werden. Insbesondere dürfen auf der Fahrbahn oder dem Gehweg keine Baumaterialien gelagert oder Baumaschinen, Geräte, Gerüste usw. aufgestellt werden. Hängende Lasten dürfen nicht über die Fahrbahn geschwenkt werden.
- Die Straßenbauverwaltung haftet nicht für Schäden, die an der baulichen Anlage bzw. an Anpflanzungen durch Einwirkungen aus dem Straßenwinterdienst entstehen, außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.
- Der Baulastträger der Kreisstraße ist nicht verpflichtet, Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die für deren Bemessung erforderlichen Daten können beim Staatlichen Bauamt Ansbach angefordert werden. Gegen den Straßenbaulastträger können keine Ansprüche wegen Lärm und Geruchsbelästigung geltend gemacht werden.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Neubau eines Carports auf dem Grundstück FINr. 859/2 Gemarkung Diethofen wird erteilt.

Desweiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Diethofen – Ost hinsichtlich

- der Baugrenze erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 2.5</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 6 Ferienhäusern auf dem Grundstück FINr. 225/1 Gemarkung Leonrod (Leonrod 68 - 72)</b>
----------------	---

Für den Neubau von 6 Ferienhäusern auf dem Grundstück FINr. 225/1 Gemarkung Diethofen wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 Leonrod. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Baugrenze
- Schutzzone der Freileitung.

Die Freileitung wird in diesem Bereich erdverkabelt. Die Kosten werden von der Bauherrin übernommen.

Die Erschließung ist gesichert.

### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 6 Ferienhäuser auf dem Grundstück FINr. 225/1 Gemarkung Leonrod zu erteilen.

Desweiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 Leonrod hinsichtlich

- der Baugrenze
- der Schutzzone der Freileitung

erteilt.

Aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung auf dem Baugrundstück als auch im Ortsteil Leonrod und des Einfügens in das Landschaftsbild wäre städtebaulich die Errichtung der Ferienhäuser mit Satteldach sehr gewünscht. Dies wird dem Landratsamt Ansbach mitgeteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 2.6 Bauantrag zur Errichtung eines Wintergartens am bestehenden Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 220/8 Gemarkung Dietenhofen (Richard-Wagner-Straße 20)**

Zum Anbau eines Wintergartens wurde ein Bauantrag eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Dietenhofen – östlicher Teil. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Baugrenze (Überschreitung im Süden)

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück FINr. 220/8 Gemarkung Dietenhofen zu erteilen.

Desweiteren wird das Einvernehmen zu der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 Dietenhofen – östlicher Teil hinsichtlich der

- Überschreitung der Baugrenze im Süden erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 3</b>	<b>Kommunales Flächenmanagement; Aufbau und Durchführung des kommunalen Flächenmanagement</b>
--------------	---

Die derzeitige Nachfrage nach Wohnbauflächen sowie die Siedlungsentwicklung stellt die Kommunen derzeit vor große Herausforderungen.

Um einen attraktiven und lebenswerten Ortskern zu erhalten und zu entwickeln und eine nachrangige, maßvolle Außenentwicklung zu betreiben, müssen die Innenentwicklungspotentiale effektiv genutzt werden. Im Innenbereich bestehen auf Privatgrundstücken (unbebaute Baugrundstücke) noch große Potentiale für Wohnbebauung. Desweiteren gibt es noch Potentiale auf geringfügig bebauten Grundstücken oder in leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden.

Mit einem kommunalen Flächenmanagement kann man sich über die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale bewusst werden und eine Basis für die zukunftsfähige Innenentwicklung schaffen.

Im kommunalen Flächenmanagement werden im wesentlichen folgende Potential-Typen erfasst:

- Innenentwicklungspotentiale, das sind bereits erschlossene Flächen in einer Kommune, die sich für eine neue Nutzung eignen. Dazu gehören z. B. Grundstücke mit Baurecht (klassische Baulücken), ehemalige Industrie- und Gewerbeflächen, leerstehende Wohngebäude sowie Flächen, auf denen Nachverdichtung möglich wäre.
- Brachflächen, das sind Grundstücke, die gar nicht oder nur ineffizient genutzt werden. Meist handelt es sich dabei um ehemalige Industrie- oder Gewerbeflächen.
- Althofstellen, das sind leerstehende Gebäude und Hofanlagen, die ehemals landwirtschaftlich genutzt wurden.

Diese Flächenpotentiale werden sowohl im Kernort als auch in allen Ortsteilen analysiert und im GIS-System erfasst.

Nach der Ermittlung der Potentialflächen erfolgt eine Kontaktaufnahme und Befragung der Eigentümer/-innen mittels eines Anschreibens und kurzen, kompakten Fragebogens. Der Fragebogen enthält Fragen zu

- den Bebauungsabsichten und Zeitraum,
- Gründe, warum das Grundstück bisher nicht bebaut wurde,
- Bereitschaft zu Verkauf oder Tausch,
- Beratungsbedarf zu Baurecht, Vermarktung, Fördermöglichkeit.

Die Befragung der Eigentümer ist freiwillig und sie sind zu keiner Antwort verpflichtet.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern enthält bereits seit längeren Festlegungen für schonenden Umgang mit der Fläche. Um bayernweit eine einheitliche Anwendung der Vorgaben zu gewährleisten, hat die oberste Landesplanungsbehörde am 07.01.2020 eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung zur Verfügung erstellt. Vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist der Nachweis eines aktiven Flächen- oder Leerstandsmanagements zu erbringen. Anhand besonderer Strukturdaten der Gemeinde und unter Einbeziehung der Innenentwicklungspotentiale wird künftig geprüft, ob ein Bedarf an neuen Siedlungsflächen besteht.

Die Verwaltung hat bereits begonnen, ein kommunales Flächenmanagement zu erarbeiten. Mit den ermittelten Potentialflächen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 8 Nord-West und Nr. 3 An der Pestalozzistraße wird mit der Eigentümerbefragung begonnen. Hier sind insgesamt 21 klassische Baulücken bzw. geringfügig bebaute Grundstücke vorhanden. Diesen Grundstückseigentümern wird in den nächsten Wochen der Fragebogen zugesandt. Abschnittsweise werden weitere Baugebiete in den nächsten Wochen folgen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Es wird dem Marktgemeinderat empfohlen, die Verwaltung zu beauftragen, ein kommunales Flächenmanagement für den Markt Dietenhofen zu erarbeiten und durchzuführen. Die Erkenntnisse dienen als wesentliche Grundlage der örtlichen Raumordnung mit dem Ziel einer flächen- und kostensparenden Gemeindeentwicklung.

Über die Erstellung des kommunalen Flächenmanagements wird die Öffentlichkeit sowohl im Amtsblatt als auch auf der Homepage umfassend informiert. Abschnittsweise werden die Eigentümer der ermittelten Flächenpotentiale befragt. Über die Entwicklungen und Auswertungen wird in den Gremien regelmäßig informiert.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 21:40 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschuss.

Rainer Erdel  
Erster Bürgermeister

Birgit Hummel  
Schriftführer/in