



Markt Dietenhofen

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

Sitzungsdatum: Montag, 04.07.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:00 Uhr
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Erdel, Rainer

Ausschussmitglieder

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

Verwaltung

Pfeiffer, Markus
Vogel-Fleischmann, Jana

Weitere Anwesende

Norbert Koschek	Marktgemeinderat
Martin Zwingel	Marktgemeinderat
Heinz Scheuenstuhl	Ingenieurbüro Scheuenstuhl von 20:00 bis 21:30 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Ortstermin:
 - 1.1 Treffpunkt: Peter-Henlein-Str. zwischen Haus-Nr. 13 und 15 - Geplante Zufahrt zum Baugrundstück FINr. 205/6 Gemarkung Dietenhofen
- 2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 2.1 Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Neubau von 4 Reihenhäusern auf dem Grundstück FINr. 205/6 Gemarkung Dietenhofen (Albrecht-Dürer-Straße) **BA/542/20
20-2026**
 - 2.2 Bauantrag zum Abbruch eines baufälligen Wohnhauses und Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 9/2 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 20) **BA/545/20
20-2026**
 - 2.3 Bauantrag zum Anbau eines Kaltwintergartens an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 697/16 Gemarkung Dietenhofen (Habichtweg 19) **BA/548/20
20-2026**
 - 2.4 Bauantrag zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage "Solarpark Große Höhe" auf dem Grundstück FINr. 587 Gemarkung Dietenhofen **BA/551/20
20-2026**
 - 2.5 Antrag auf isolierte Befreiung zur Reinigung und Neubeschichtung der vorhandenen/verlegten Betondachsteine, Farbe Anthrazit auf Flurnummer 697/36, Gemarkung Dietenhofen (Bussardweg 18) **BA/553/20
20-2026**
 - 2.6 Bauantrag zum Wohnhausneubau mit Garage auf dem Grundstück FINr. 638/85 Gemarkung Dietenhofen (Siemensstraße 5) **BA/557/20
20-2026**
- 3 Überschwemmungsgebietsermittlung für Gewässer III. Ordnung des Marktes Dietenhofen - Vorstellung der Schlussdokumentation **BA/550/20
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. BGM Erdel einen Antrag zur Geschäftsordnung.

1. BGM Erdel beantragt, dass der TOP Ö 2.6 (Bauantrag zum Wohnhausneubau mit Garage auf dem Grundstück FINr. 638/85 Gemarkung Diethofen – Siemensstraße 5) öffentlich behandelt wird.

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

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Ortstermin:
--------------	--------------------

TOP 1.1	Treffpunkt: Peter-Henlein-Str. zwischen Haus-Nr. 13 und 15 - Geplante Zufahrt zum Baugrundstück FINr. 205/6 Gemarkung Diethofen
----------------	--

Der Markt Diethofen hat am 13.06.2022 den Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Neubau von 4 Reihenhäusern auf dem Grundstück FINr. 205/6 Gemarkung Diethofen (Albrecht-Dürer-Straße) behandelt und auf Grund offener Fragen zur straßenmäßigen Erschließung zurückgestellt, um diese in der nächsten Sitzung bei einem Ortstermin mit den Bauherren zu klären.

Die Bauherren planen die straßenmäßige Erschließung der FINr. 205/6 Gemarkung Diethofen über den privaten Weg FINr. 208/2 südlich des Baugrundstücks.

1. BGM Erdel äußert Bedenken bezüglich der vielen benötigten Mülltonnen sowie der Durchführung vom Winterdienst und eines problemlosen Einsatzes der Rettung und Feuerwehr.

MGR Ziegler teilt mit, dass die geplante Zufahrt eine Länge von 60 m nicht überschreitet und somit 3 m Breite als Zufahrt ausreichend sind.

Die Bauherren werden gebeten, der Bauverwaltung Pläne der Entwässerung vorzulegen.

Das Landratsamt Ansbach wird als zuständige untere Bauaufsichtsbehörde eine Prüfung des Vorbescheides vornehmen und die Bauherren sowie den Markt Diethofen in Kenntnis setzen, ob dieses Bauvorhaben so umsetzbar ist.

zur Kenntnis genommen

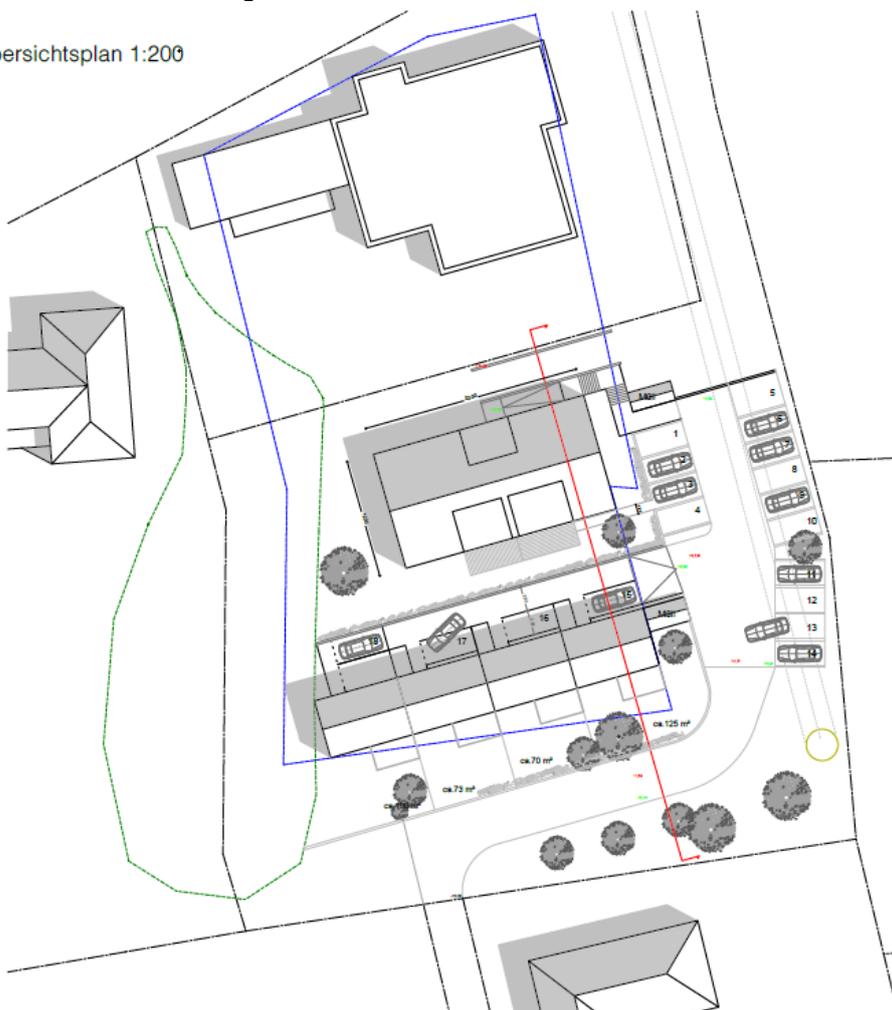
TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen

TOP 2.1 Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Neubau von 4 Reihenhäusern auf dem Grundstück FINr. 205/6 Gemarkung Diethenhofen (Albrecht-Dürer-Straße)

Zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Neubau von 4 Reihenhäusern auf dem Grundstück FINr. 205/6 Gemarkung Diethenhofen wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht.

Der Antrag wurde in der Sitzung des OBUE-Ausschusses am 13.06.2022 behandelt und zurückgestellt, um in der nächsten Sitzung des OBUE-Ausschusses bei einem Vor-Ort-Termin die geplante Zufahrt zu begutachten.

Übersichtsplan 1:200





Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Dietenhofen Ost“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Dachneigung (zulässig: 20-25°; geplant: bis zu 30°)
- Geschossigkeit (zulässig: II/U-max. 1 Vollgeschoss + Untergeschoss; geplant: Mehrfamilienhäuser dreigeschossige Bauweise, Reihenhäuser zweigeschossige Bauweise mit zusätzlichem Untergeschoss)

Zufahrt:

Das Baugrundstück liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Laut Angaben des Bauherrn soll die Zufahrt über das Grundstück FINr. 208/2 erfolgen, das sich im Besitz des Bauherrn befindet.

Abwasserbeseitigung:

Geplant ist die Abwasserbeseitigung über das Grundstück FINr. 208/2 Gemarkung Dietenhofen.

Ein Angebot einer ortsansässigen Firma ist technisch besprochen und in Erstellung. Es ist geplant, das Schmutz- und Oberflächenwasser der unteren Zufahrt (FINr. 208/2) über den Kanal der FINr. 208/2 in die Peter-Henlein-Straße einzuleiten. Das Oberflächenwasser des Baugrundstücks wird über den östlichen im Baugrundstück liegenden Oberflächenwasserkanal abgeleitet. Ferner wird geplant, die wesentlichen Teile der Parkplätze, Gehwege und den oberen Teil der Zufahrt mit drainagefähigem Pflaster auszuführen.

Wasserversorgung:

Laut Auskunft des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Dillenbergggruppe kann die Wasserversorgung über das Grundstück FINr. 208/2 erfolgen, das sich im Besitz des Bauherrn befindet.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Neubau von 4 Reihenhäusern auf dem Grundstück FINr. 205/6 Gemarkung Dietenhofen (Albrecht-Dürer-Straße) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Dietenhofen Ost“ hinsichtlich der

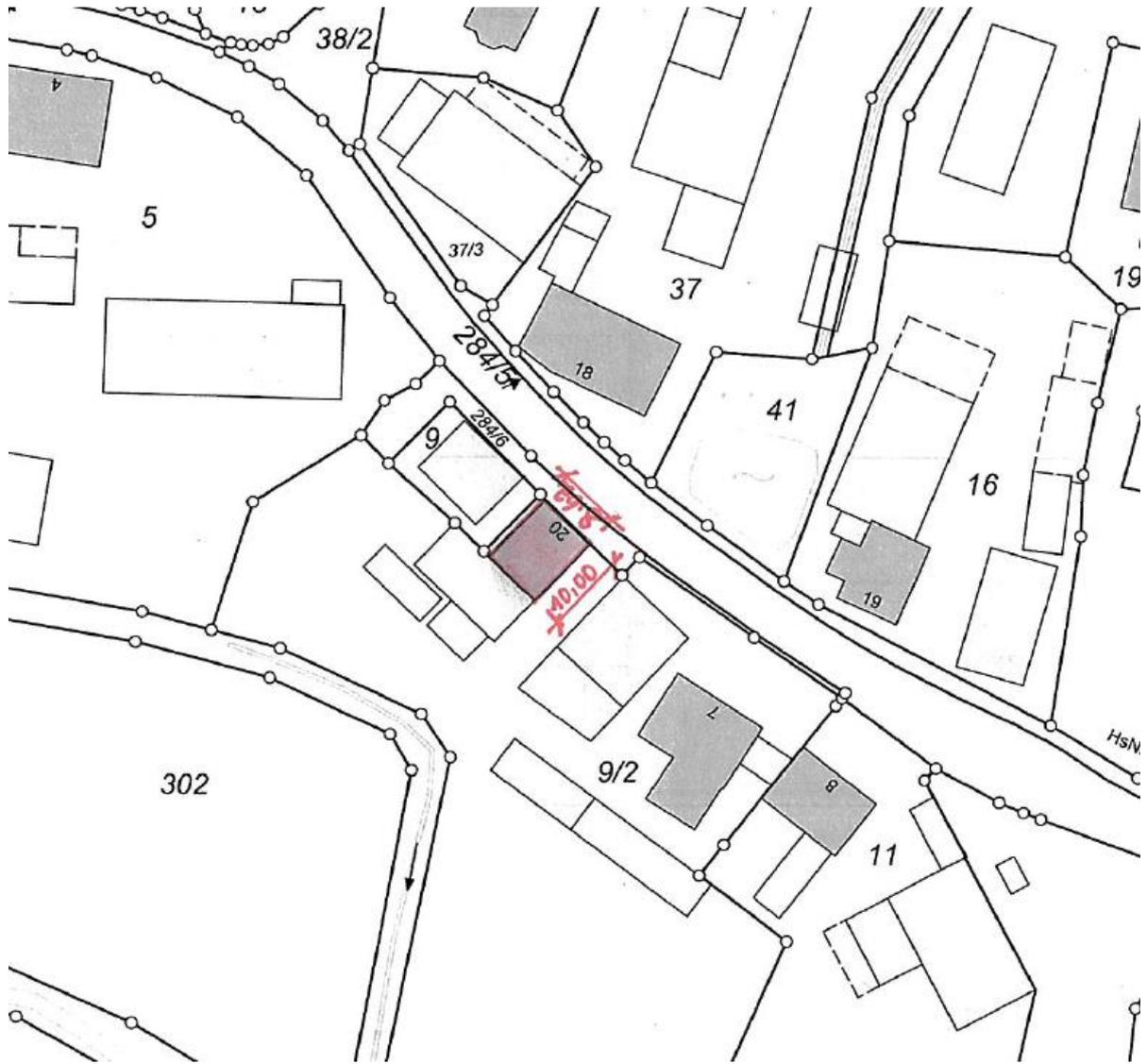
- Dachneigung (zulässig: 20-25°; geplant: bis zu 30°)
- Geschossigkeit (zulässig: II/U-max. 1 Vollgeschoss + Untergeschoss; geplant: Mehrfamilienhäuser dreigeschossige Bauweise, Reihenhäuser zweigeschossige Bauweise mit zusätzlichem Untergeschoss)

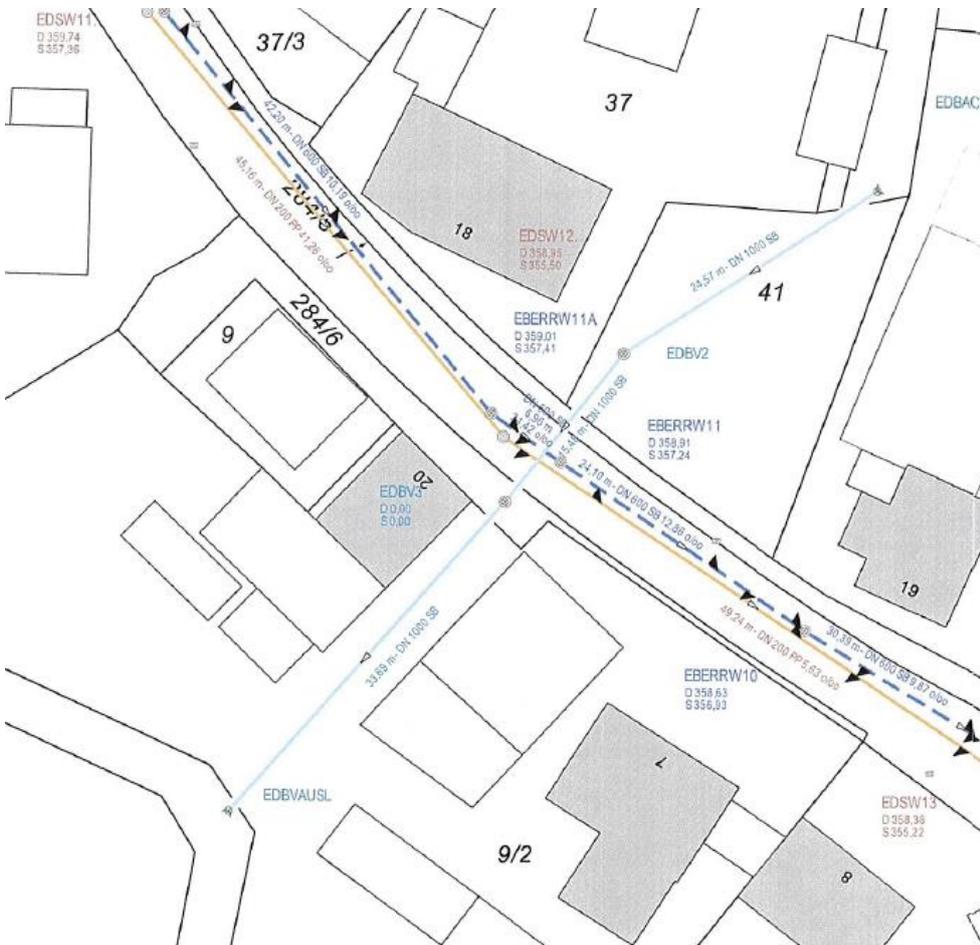
erteilt.

mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 1

TOP 2.2	Bauantrag zum Abbruch eines baufälligen Wohnhauses und Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 9/2 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 20)
----------------	---

Zum Abbruch eines baufälligen Wohnhauses und Errichtung einer Doppelgarage mit Dachboden als Lagerfläche auf dem Grundstück FINr. 9/2 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 20) 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.

Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung sowie an die Kanalisation ist gesichert.

Das Bauvorhaben liegt an einer öffentlichen Straße.

Die vorhandene Bachverrohrung ist während der Bauphase zu sichern.

Die Abstandsfläche liegt, wie schon beim Bestandsgebäude auf dem gemeindlichen Grundstück Flurnummer 284/4, Gemarkung Ebersdorf. Dabei wird die volle Grundstücksbreite als Abstandsfläche genutzt.

Gemäß Art. 6 Abs 2 Satz 1 BayBO dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Im vorliegenden Fall müsste das Landratsamt Ansbach eine entsprechende Ausnahme genehmigen.

Die obengenannte Abstandsfläche ragt auch in die Kreisstraße AN 24, reicht hier jedoch nicht bis zur Mitte.

Die Abstandsfläche zum Feuerwehrhaus ist, wie beim Bestandsgebäude, nicht eingehalten. Auch hier müsste das Landratsamt eine Ausnahme genehmigen

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Abbruch eines baufälligen Wohnhauses und Errichtung einer Doppelgarage mit Dachboden als Lagerfläche auf dem Grundstück FINr. 9/2 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 20) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 2.3	Bauantrag zum Anbau eines Kaltwintergartens an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 697/16 Gemarkung Diethofen (Habichtweg 19)
----------------	---

Zum Anbau eines Kaltwintergartens an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 697/16 Gemarkung Diethofen (Habichtweg 19) wurde ein Bauantrag eingereicht.



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

- Dachneigung (zulässig: 40°- 40°; geplant: Flachdach mit 0°)
- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Flachdach)
- Dachdeckung (zulässig: Ziegel oder Betondachsteine in naturrot oder rotbraun; geplant: VSG-Glas durchsichtig)

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Anbau eines Kaltwintergartens an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 697/16 Gemarkung Dietenhofen (Habichtweg 19) wird erteilt.

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

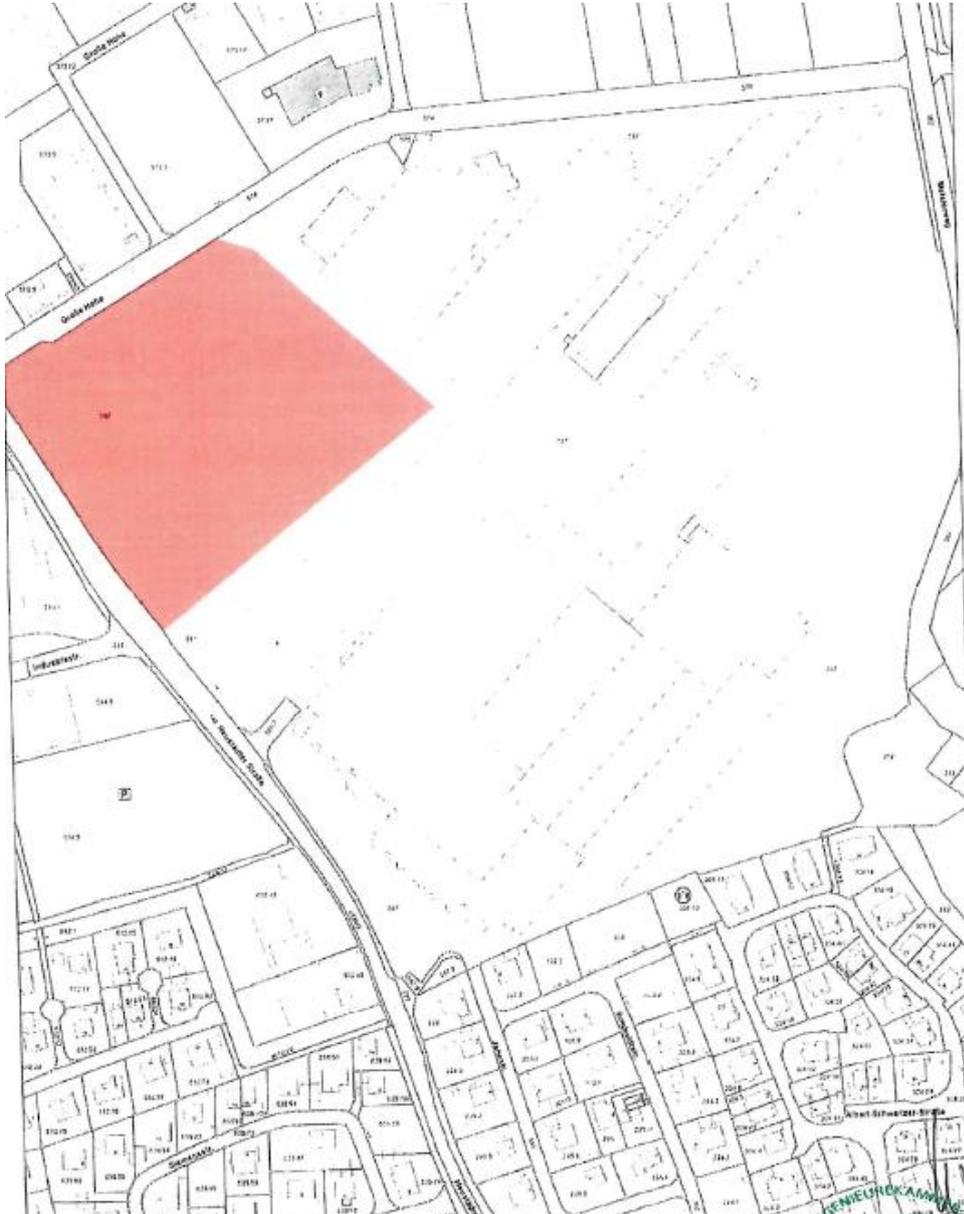
- Dachneigung (zulässig: 40°- 40°; geplant: Flachdach mit 0°)
- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Flachdach)
- Dachdeckung (zulässig: Ziegel oder Betondachsteine in naturrot oder rotbraun; geplant: VSG-Glas durchsichtig)

erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

**TOP 2.4 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.



Das Bauvorhaben liegt im Bereich der Bebauungspläne Nr. 3 „Humboldtstraße Jahnstraße“ und Nr. 3 b (Hinweis: Der Bebauungsplan 3 b wurde auf Wunsch und unter Federführung der Firma geobra Brandstätter in der vorliegenden Form durch das Architekturbüro Spengler in Nürnberg entwickelt) und beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Erschließung:

Straßenerschließung vorhanden, Kanal- und Wasseranschluss vorhanden, aber nicht notwendig.

Gebietscharakter

Beide Bebauungspläne setzen für den Bereich des geplanten Bauvorhabens GE (Gewerbegebiet) fest.

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) legt folgendes fest:

§ 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

§ 11 Sonstige Sondergebiete

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. **Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht:**

Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete, **Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.**

Somit entspricht das Vorhaben nicht dem im Bebauungsplan festgesetzten Gebietscharakter „Gewerbegebiet“, da es sich „von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheidet“. Durch die nicht abschließende Aufzählung von Beispielen für Sondergebiete, in der „Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Wind- und Sonnenenergie“ explizit genannt werden, ist festzustellen, dass der Ordnungsgeber diese Anlagen ausschließlich in Sondergebieten zulassen wollte.

Zu möglichen Befreiungen stellt das Baugesetzbuch fest:

§ 31 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, **wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden** und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im vorliegenden Fall werden die Grundzüge der Planung, nämlich der Gebietscharakter des Gebietes, berührt. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist somit nicht möglich.

Mögliche und notwendige Befreiungen

Bebauungsplan Nr. 3:

Überschreitung verschiedener Baugrenzen, insbesondere im Norden, sowie im Inneren (wurde für Blockbebauung entworfen)

Bebauungsplan legt „Flächenartige Pflanzung – Pflanzgebot“ entlang der Westgrenze fest – nichts vorhanden.

Bebauungsplan Nr. 3 b:

Überschreitung der Baugrenze im Süden.

Bebauungsplan legt an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze anzupflanzende Bäume gem § 9 Nr. 25 lit. a BauGB fest - nichts vorhanden.

Unter 7.7 wird im Bebauungsplan festgesetzt: Solaranlagen sind in den Dachflächen oder auf den Dachflächen zulässig.

Diese Festsetzung kann, je nach Betrachtungsweise als reiner Hinweis (da sind Solaranlagen auch zugelassen) oder Festsetzung (da sind solaranlagen ausschließlich zugelassen) verstanden werden. Im zweiten Fall ist dann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 b notwendig.

Die Grundsätze der Planung werden nicht berührt, die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und eine Ablehnung der Befreiung würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage „Solarpark Große Höhe“ auf dem Grundstück FINr. 587 Gemarkung Dietenhofen wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Humboldtstraße Jahnstraße hinsichtlich der

- Überschreitung verschiedener Baugrenzen, insbesondere im Norden sowie im Inneren (wurde für Blockbebauung entworfen)
- Flächenartige Pflanzung – Pflanzgebot entlang der Westgrenze

und des Bebauungsplanes Nr. 3b hinsichtlich der

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

erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

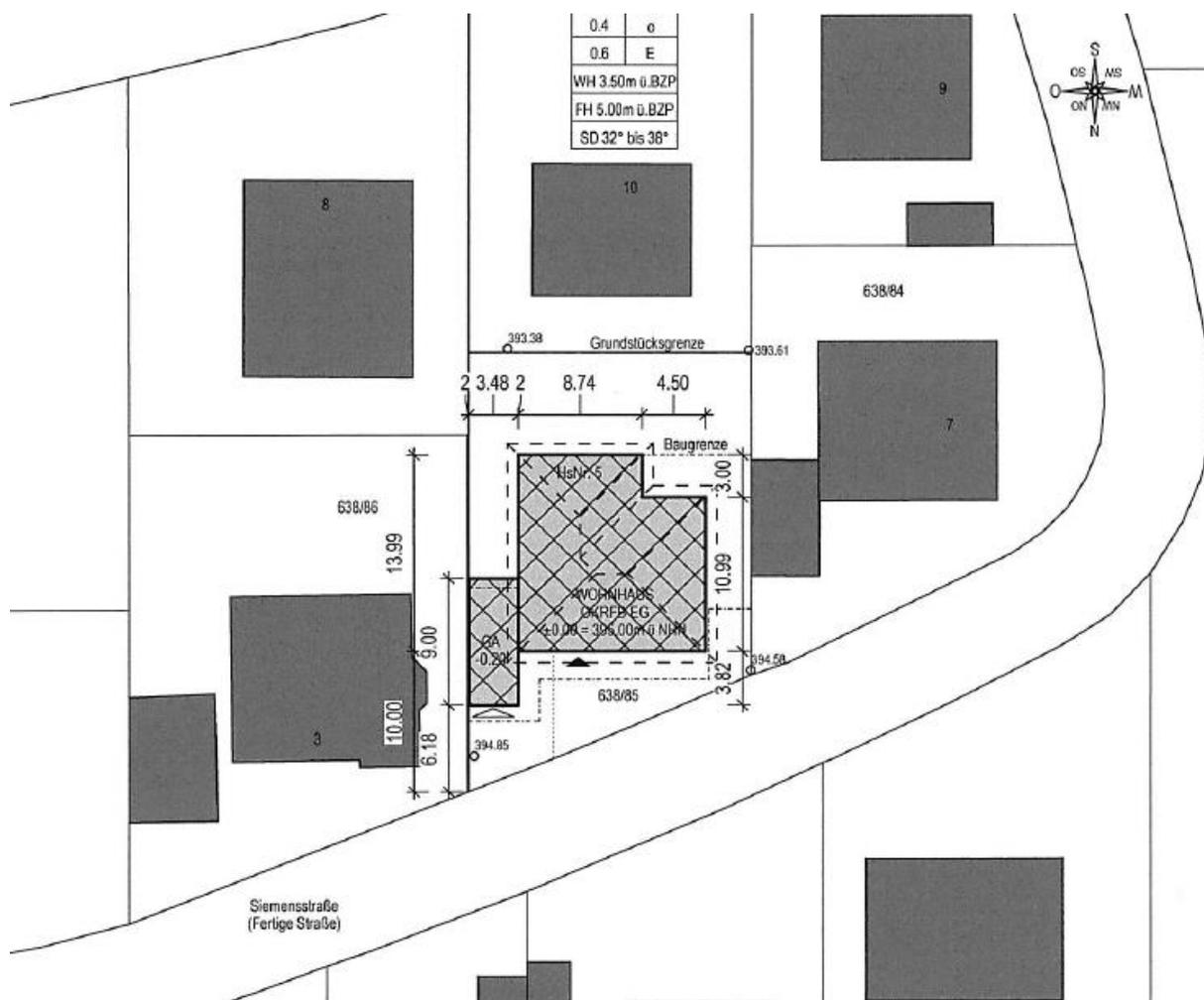
TOP 2.5	Antrag auf isolierte Befreiung zur Reinigung und Neubeschichtung der vorhandenen/verlegten Betondachsteine, Farbe Anthrazit auf Flurnummer 697/36, Gemarkung Dietenhofen (Bussardweg 18)
----------------	---

Für die Reinigung und Neubeschichtung der vorhandenen verlegten Betondachsteine in der Farbe Anthrazit auf dem Grundstück FINr. 697/36 Gemarkung Dietenhofen (Bussardweg 18) wurde ein Antrag auf isolierte Befreiung eingereicht.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 2.6 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 und in der Sitzung des OBUE-Ausschusses am 04.04.2022 und 02.05.2022 behandelt.



Das Einvernehmen zum Wohnhausneubau sowie zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Nord-West“ hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Abstand Grundstücksgrenze bei Walmdach, Traufhöhe und Überschreitung der Baugrenze wurde erteilt.

Das Landratsamt Ansbach hat uns mit Schreiben v. 20.06.2022 darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine zusätzliche Befreiung von der Erdanböschung erforderlich ist.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

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

- Erdanböschung

wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 3	Überschwemmungsgebietsermittlung für Gewässer III. Ordnung des Marktes Diethenhofen - Vorstellung der Schlussdokumentation
--------------	---

Das Ingenieurbüro Stadt – Land – Fluss, Bamberg, wurde mit der Ermittlung der Überschwemmungsgebiete von Gewässern III. Ordnung des Marktes Diethenhofen beauftragt. Eine Zusammenfassung der Schlussdokumentation wird vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

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