



Markt Dietenhofen

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 16.01.2023  
Beginn: 18:02 Uhr  
Ende: 18:33 Uhr  
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Vorsitzender

Erdel, Rainer

#### Ausschussmitglieder

Auerochs, Peter  
Bräuer, Jürgen  
Burgis, Wolfgang  
Lang, Horst  
Scheiderer, Klaus  
Ziegler, Christoph

Vertretung für MGR Wolfgang Art

#### Schrifführung

Vogel-Fleischmann, Jana

#### Verwaltung

Wilhelm, Milena

#### Weitere Anwesende

Norbert Koschek

Marktgemeinderat

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

#### Ausschussmitglieder

Art, Wolfgang

Entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
- 1.1 Bauantrag zur Errichtung eines Bürocontainers auf dem Grundstück FINr. 153/2 Gemarkung Leonrod (Industriestraße 23) **BA/638/20  
20-2026**
- 1.2 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 207/16 Gemarkung Herpersdorf (Rothleiten) **BA/653/20  
20-2026**
- 1.3 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 145/2 Gemarkung Herpersdorf **BA/654/20  
20-2026**
- 1.4 Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Carport auf dem Grundstück FINr. 638/60 Gemarkung Diethofen (Gutenbergstraße 19) **BA/655/20  
20-2026**
- 2 Sanierungsarbeiten am Ablaufkanal des Stauraumkanals in der Leonrodstraße nahe der Firma HERPA **BA/648/20  
20-2026**
- 3 Satzung zur 1. Änderung Bebauungsplan 14a Gewerbegebiet "Westlich der Neustädter Straße" **BA/662/20  
20-2026**
- 4 Wünsche und Anträge
- 4.1 Abrutschende Böschung neben Rot-Kreuz-Heim

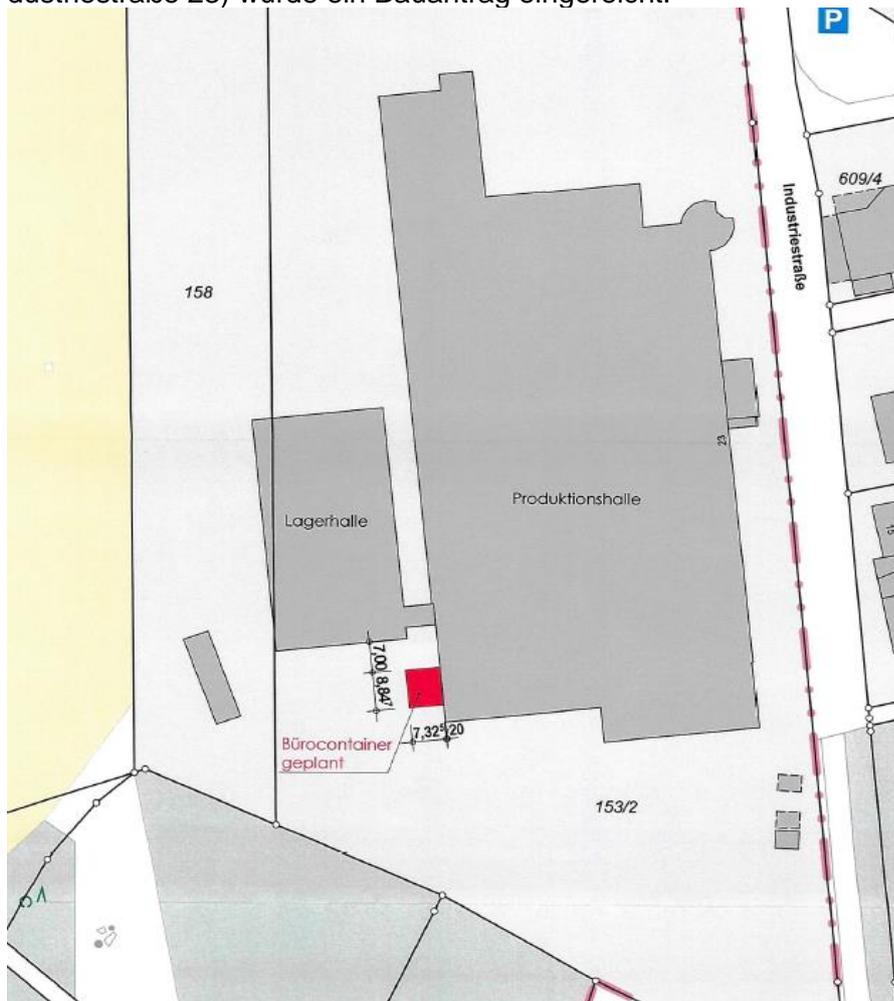
1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 18:02 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen

#### TOP 1.1 Bauantrag zur Errichtung eines Bürocontainers auf dem Grundstück FINr. 153/2 Gemarkung Leonrod (Industriestraße 23)

Zur Errichtung eines Bürocontainers auf dem Grundstück FINr. 153/2 Gemarkung Leonrod (Industriestraße 23) wurde ein Bauantrag eingereicht.



Der vorhandene Bürocontainer soll durch den neuen Container ersetzt werden.



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 nach § 36 BauGB zur Errichtung eines Bürocontainers auf dem Grundstück FINr. 153/2 Gemarkung Leonrod (Industriestraße 23) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 207/16 Gemarkung Herpersdorf (Rothleiten)</b>
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

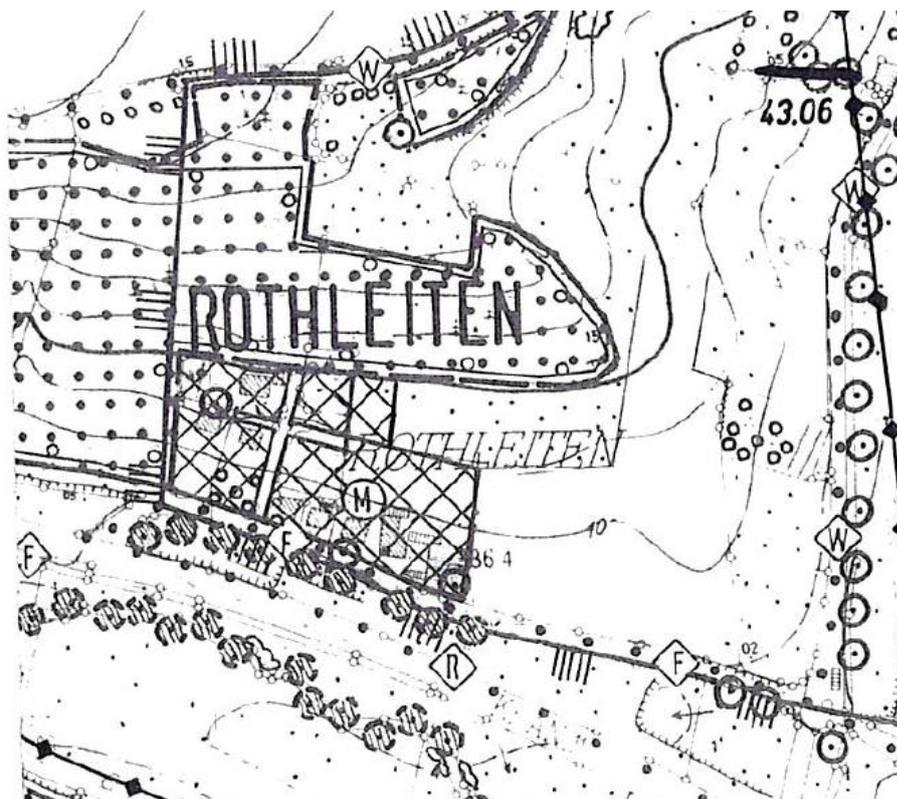
Zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 207/16 Gemarkung Herpersdorf (Rothleiten) wurde ein Bauantrag eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich 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 beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Der FNP des Marktes Dietenhofen stellt dieses Grundstück als Mischgebiet dar. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nicht vor.



**Abwasserversorgung:**

Gemäß der Entwässerungsplanung soll mit einer privaten Leitung an den gemeindlichen Abwasserkanal angeschlossen werden. Grunddienstbarkeit für das Leitungsrecht über die privaten Grundstücke FINr. 207/7 und 207/10 Gemarkung Herpersdorf liegt vor.

Für die Versickerung von Regenwasser aus den versiegelten Flächen des Gebäudes ist über einen Zulauf einer Regenwasserleitung mit Quelltopf eine Mulde mit ca. 49 m<sup>2</sup> geplant. Der vorgelegte Überflutungsnachweis gibt den Bedarf für ein Rückhaltevolumen von 9,06 m<sup>3</sup> für die größte anzunehmende Regenmenge an.



**Wasserversorgung:**

Das Grundstück wird nicht von einer nach § 4 WAS (Wasserabgabebesatzung) anschlussfähigen Leitung berührt. Ein Anschluss ist technisch über die Grundstücke 207/10 und 207/15 möglich, wenn das Einverständnis der Eigentümer der Grundstücke 207/10 und 207/15 vorliegt. Eine Grunddienstbarkeit für das Leitungsrecht wurde dem Bauantrag beigelegt.

#### Zufahrt:

Laut Angaben der Bauherren soll die Zufahrt über die FINr. 207/7 und 207/10 Gemarkung Herpersdorf erfolgen. Diese Flächen befinden sich im Privatbesitz, Grunddienstbarkeit für das Wegerecht liegt vor.

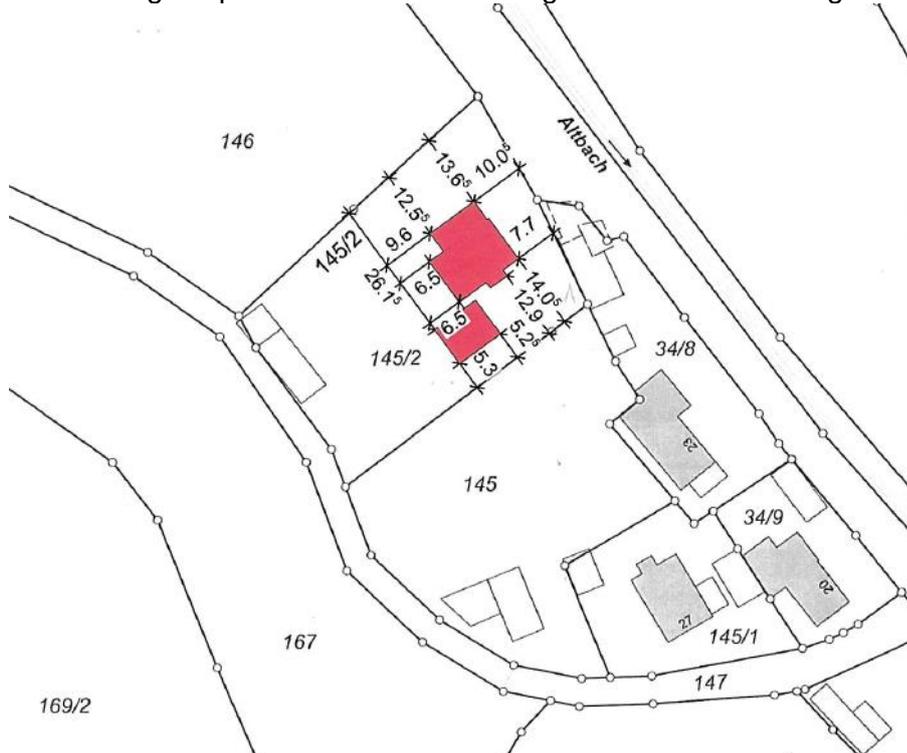
#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 207/16 Gemarkung Herpersdorf (Rothleiten) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 1.3 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 145/2 Gemarkung Herpersdorf</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

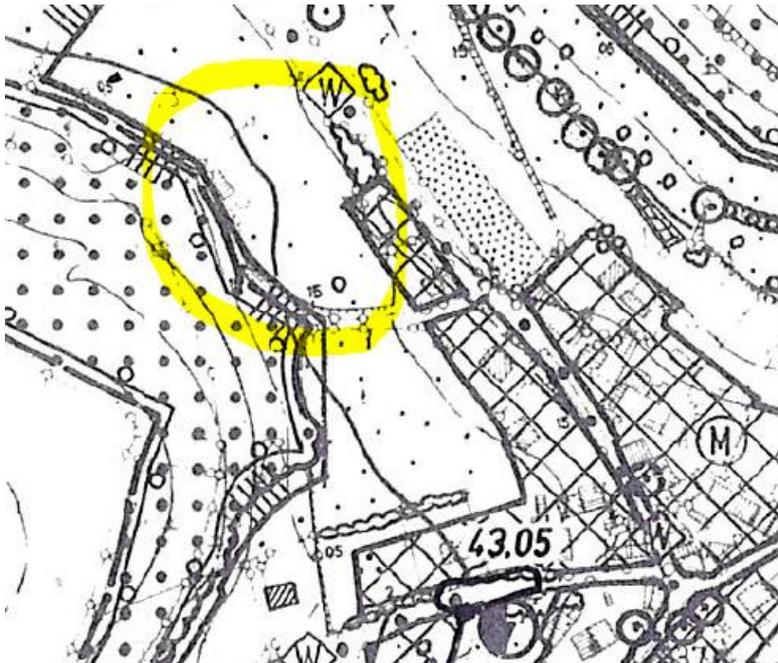
Zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 145/2 Gemarkung Herpersdorf wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht.



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 zum kleinen Teil im östlichen Eck als gemischte Baufläche dar. Daher steht es im Widerspruch zur Darstellung des FNP (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).



Abwasserbeseitigung:

Das Baugrundstück kann an die Kanalisation angeschlossen werden.

Wasserversorgung:

Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung ist gemäß Stellungnahme vom Zweckverband Dillenberggruppe möglich.



**Zufahrt:**

Eine Zufahrt kann über die Ortsstraße Herpersdorf nach Oberschlauersbach erfolgen.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 145/2 Gemarkung Herpersdorf wird erteilt.

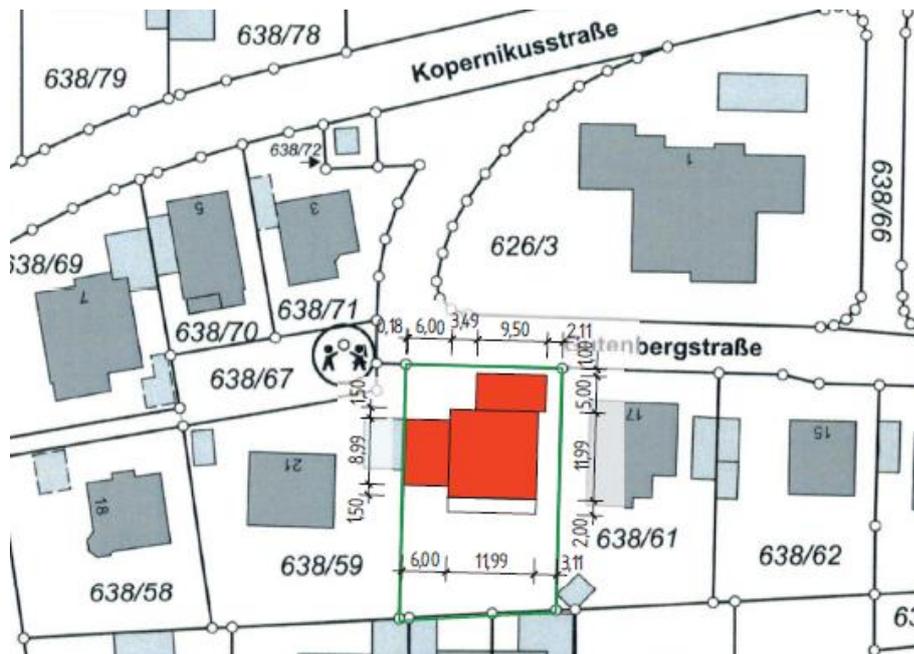
**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 1.4 Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Carport auf dem Grundstück FINr. 638/60 Gemarkung Dietenhofen (Gutenbergstraße 19)**

In der Sitzung des OBUE-Ausschusses vom 22.08.2022 wurde eine formlose Bauanfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen, Satteldach und zwei Garagen an beiden Grundstücksseiten auf dem Grundstück FINr. 638/60 Gemarkung Dietenhofen (Gutenbergstraße 19) behandelt.

Befreiungen für Geschossigkeit und Dachneigung wurden in Aussicht gestellt, Befreiung bezüglich des Abstandes der östlichen Garage von der Verkehrsfläche wurde abgelehnt.

Am 21.12.2022 wurde zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Carport auf dem Grundstück 638/60 Gemarkung Dietenhofen (Gutenbergstraße 19) ein Bauantrag eingereicht, der erheblich von der oben genannten formlosen Bauanfrage abweicht.



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

- Geschossigkeit (zulässig: EG und OG als Dachgeschoss; geplant: EG und OG als Vollgeschoss)
- Dachneigung (zulässig: 32-38°; geplant: 22°)
- Baugrenze (Überschreitung Carport im Norden)
- Dachform (zulässig: Zeltdach als Sonderform vom Walmdach; geplant: Satteldach)
- Abstand Zeltdach zur Grundstücksgrenze (gefordert: 7m; geplant: 6,18 bzw. 3,11 m)
- Dachneigung Nebengebäude (zulässig: 0-3°; geplant: Garage 30°, Carport 7°)

Der nordseitige Carport wird tor- und einfriedungslos ausgeführt und hält 1 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche ein. Für die Unterschreitung der 3 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche, die gemäß § 2 Abs. 1 Garagenstellplatzverordnung gefordert sind, wurde ein Antrag auf Abweichung ans Landratsamt Ansbach gestellt, da keine Bedenken wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche bestehen.

Die Erschließung ist gesichert.

Da die Bauherren alle Nachbarunterschriften für das Bauvorhaben nachweisen konnten, bestehen nach Meinung von MGR Burgis keine Bedenken, die Befreiungen für Abstand vom Zeltdach zur Grundstücksgrenze sowie für Überschreitung der Baugrenze zu erteilen.

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Carport auf dem Grundstück FINr. 638/60 Gemarkung Diethofen (Gutenbergstraße 19) wird erteilt.

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

- Geschossigkeit (zulässig: EG und OG als Dachgeschoss; geplant: EG und OG als Vollgeschoss)
- Dachneigung (zulässig: 32-38°; geplant: 22°)
- Baugrenze (Überschreitung Carport im Norden)
- Dachform (zulässig: Zeltdach als Sonderform vom Walmdach; geplant: Satteldach)
- Abstand Zeltdach zur Grundstücksgrenze (gefordert: 7m; geplant: 6,18 bzw. 3,11 m)
- Dachneigung Nebengebäude (zulässig: 0-3°; geplant: Garage 30°, Carport 7°)

erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 2</b>	<b>Sanierungsarbeiten am Ablaufkanal des Stauraumkanals in der Leonrodstraße nahe der Firma HERPA</b>
--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anfang Dezember dieses Jahres wurde festgestellt, dass der Ablauf des Regenüberlaufbeckens bei der HERPA (Einzugsbereich: Das gesamte Gewerbegebiet östlich der Neustädter Straße und südlich der ehemaligen Industriestraße, sowie der Siedlungsbereich nördlich der Kopernikusstraße) nicht mehr ordnungsgemäß funktioniert. Am 06.12.2022 wurde beim Spülen des Ablaufkanals auf eine Länge von mehr als 30 m Wurzeleinwuchs festgestellt und beseitigt. Praktisch direkt auf dem Kanal steht eine Hecke mit zwischengeschalteten Bäumen.

Erfahrungsgemäß werden die Wurzeln nachwachsen und den Kanal in absehbarer Zeit wieder verschließen, so dass unter Umständen Abwasser über die Überlaufleitung in den Wiesengraben läuft und somit eine Beeinträchtigung der Umwelt verursacht.

Die Klärwärter schlagen vor, die notwendigen Arbeiten schnellstmöglich durchzuführen. Dabei sollten gleich Arbeiten mit durchgeführt werden, um das Regenüberlaufbecken für die Zukunft zu ertüchtigen.

Neben der Auswechslung des geschädigten Kanals (DN 250) sollten folgende Arbeiten durchgeführt werden:

- Einbau einer Kulissentauchwand an der Überlaufschwelle des Beckens zur Verringerung der Verschmutzung des Wiesengrabens mit Toilettenpapier etc.
- Einbau eines Schachtes am Auslauf des Bestandsbauwerkes als Aufstellungsort für eine elektronisch gesteuerte Drossel,
- Ersatz der derzeit eingebauten mechanischen Drossel durch einen elektrisch gesteuerten Schieber mit MID (Magnetisch-induktiver Durchflussmesser). Somit könnten Rückstauereignisse im Talsammler, verursacht durch das träge Verhalten der vorhandenen mechanischen Drosseleinrichtung, verhindert werden.
- Errichtung eines Gebäudes, wie an allen bisher umgebauten Rückhalteeinrichtungen, für die notwendige Steuerungstechnik.

Eine grobe Kostenschätzung ergibt Kosten (einschließlich Ingenieurkosten) von etwa 250.000,-- € für die Auswechslung des Ablaufkanals und den oben geschilderten – in absehbarer Zeit sowieso notwendigen – Umbau des Regenüberlaufbeckens.

Sollten die Arbeiten nacheinander erledigt werden, ist mit erheblich höheren Kosten zu rechnen.

1. BGM Erdel weist darauf hin, dass gemäß der Unteren Naturschutzbehörde für das geplante Entfernen der direkt auf dem Kanal bestehenden Hecke eine Neupflanzung vorzunehmen ist. Für den Kanal muss eine Grunddienstbarkeit für das Leitungsrecht eingetragen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Mitglieder des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses empfehlen dem Marktgemeinderat, die vorbeschriebenen Arbeiten planen und durchführen zu lassen.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 3</b>	<b>Satzung zur 1. Änderung Bebauungsplan 14a Gewerbegebiet "Westlich der Neustädter Straße"</b>
--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

Bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14a Gewerbegebiet „Westlich der Neu-

städter Straße“ wurde die Satzung aufgrund der geforderten Ausgleichsfläche für die geplante Rodung des Waldes FINr. 44/1 Gemarkung Neudorf nach Rücksprache mit der unteren Natur-schutzbehörde und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom Planungsbüro Christo-fo-ri angepasst und der Verwaltung vorgelegt.

Vor der Rodung ist eine Begehung durch Herr Bachmann als Artenschutzgutachter durchführen zu lassen.

MGR Koschek möchte wissen, aus welchem Grund die Waldfläche mit einer Größe von unter 1 ha nicht ohne Erlaubnis bzw. Auflagen gerodet werden kann. 1. BGM Erdel weist darauf hin, dass gemäß Herr Frey vom ALEF es sich hier um ein laufendes Verfahren handelt und somit kein Eingriff auf dieser Fläche ohne Genehmigung möglich ist.

MGR Bräuer erkundigt sich, ob der bereits durch den MGR beschlossene Verkaufspreis bei den Mehrkosten bezüglich der geforderten Ausgleichsmaßnahmen ausreichend ist. 1. BGM Erdel bejaht dies.

**Beschlussvorschlag:**

Zur Kenntnis

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 4      Wünsche und Anträge**

**TOP 4.1    Abrutschende Böschung neben Rot-Kreuz-Heim**

MGR Burgis weist darauf hin, dass die recht steile Böschung links der Garage vom Rot-Kreuz-Heim am Flavignac Platz auf einer Länge von ca. 20 m abrutscht und vom gemeindlichen Bauhof schnellst möglichst befestigt werden sollte.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 18:33 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Rainer Erdel  
Erster Bürgermeister

Jana Vogel-Fleischmann  
Schriftführung