



Markt Dietenhofen

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

---

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Sitzungsdatum: | Montag, 25.09.2023                |
| Beginn:        | 19:03 Uhr                         |
| Ende           | 19:40 Uhr                         |
| Ort:           | Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen |

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Vorsitzender**

Erdel, Rainer

#### **Ausschussmitglieder**

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

#### **Schriftführung**

Vogel-Fleischmann, Jana

#### **Weitere Anwesende**

Horst Lang - Marktgemeinderat

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

**Ausschussmitglieder**

Auerochs, Peter

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- 1.1 Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Maschinenhalle zur Erweiterung eines Karosseriefachbetriebes auf dem Grundstück FINr. 2/10 Gemarkung Herpersdorf (Herpersdorf) **BA/802/20  
20-2026**
- 1.2 Tektur zum Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Einheiten, Parkgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 281/2 Gemarkung Dietenhofen (Schulweg 5) **BA/805/20  
20-2026**
- 1.3 Antrag auf isolierte Befreiung zur Erweiterung des Garagendaches zwecks Überdachung der Lagerfläche auf dem Grundstück FINr. 690/10 Gemarkung Dietenhofen (Schwalbenweg 20) **BA/803/20  
20-2026**
- 1.4 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Natursteinmauer an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück FINr. 692/15 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 9) **BA/804/20  
20-2026**
- 1.5 Tekturantrag auf Genehmigungsfreistellung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück FINr. 692/28 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 28) **BA/806/20  
20-2026**
- 2 Neubau Hochbehälter Wasserversorgung Dillenbergruppe **BA/807/20  
20-2026**
- 3 Verschiedenes
- 3.1 Parkdeck Gutkauf-Markt

1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 19:03 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 zur Nutzungsänderung einer Maschinenhalle zur Erweiterung eines Karosseriefachbetriebes auf dem Grundstück FINr. 2/10 Gemarkung Herpersdorf (Herpersdorf)

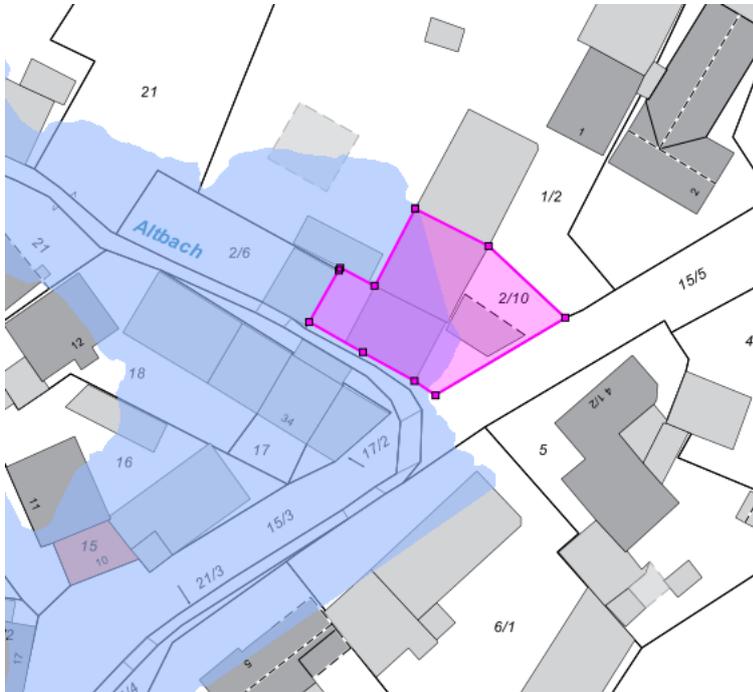
Zur Nutzungsänderung einer Maschinenhalle zur Erweiterung des Karosseriefachbetriebes auf dem Grundstück FINr. 2/10 Gemarkung Herpersdorf (Herpersdorf) wurde ein Bauantrag eingereicht.



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 Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Baugrundstück befindet sich im ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ<sub>extrem</sub> des Altba-ches.



Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Nutzungsänderung einer Maschinenhalle zur Erweiterung des Karosseriefachbetriebes auf dem Grundstück FINr. 2/10 Gemarkung Herpersdorf wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 1.2 Tektur zum Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Einheiten, Parkgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 281/2 Gemarkung Dietenhofen (Schulweg 5)**

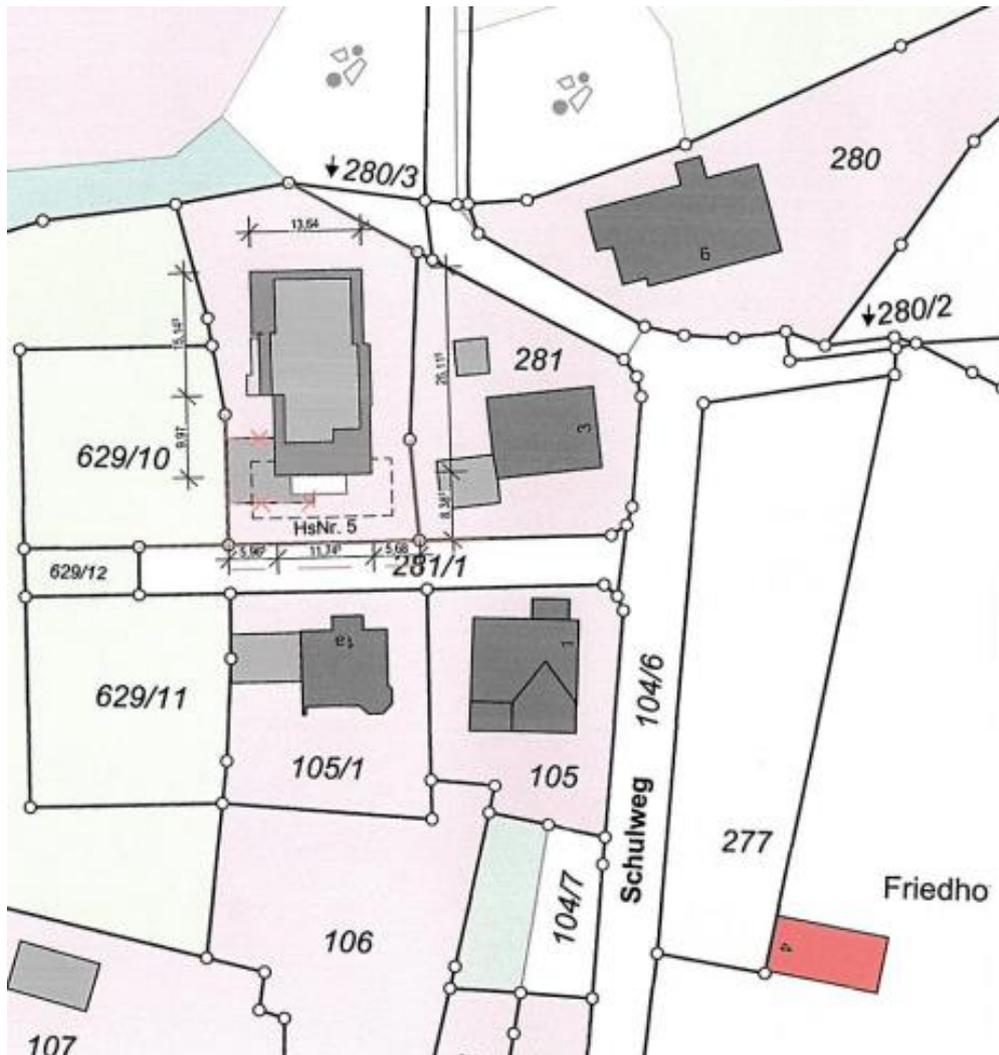
Zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Einheiten mit Parkgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 281/2 Gemarkung Dietenhofen (Schulweg 5) wurde ein Tekturantrag vorgelegt.

Der Bauantrag wurde in der Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 01.03.2021 behandelt und mehrheitlich beschlossen.

Gegenstand des Tekturantrages ist der Wegfall des nördlich unterirdisch liegenden Gebäudeteiles. Das Untergeschoss wird damit zum Vollgeschoss. Die sichtbaren Umrisse des Gebäudes bleiben weitgehend gleich.

Die bisher geplanten Stellplätze verringern sich von 11 auf 8 Parkstände. Gemäß Nr. 1.2 der Anlage zur Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) sind bei einem Mehrfamilienhaus 1 Stellplatz je Wohnung und zuzüglich 10 % für Besucher gefordert. Diese Forderung wird mit den 8 Stellplätzen eingehalten.

Außerdem entfällt die im Bauantrag vorgesehene Räumlichkeit für die Unterbringung der Mülltonnen.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schulweg“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Flachdach)
- Dacheindeckung (zulässig: Tonziegel)
- Dachneigung (zulässig: 38° - 44°; geplant: 2°)
- Garagenstandort
- UG-Höhe (zulässig: max. 2,50 m; geplant: 2,88 m)
- Anzahl Vollgeschosse (zulässig: II/U (=1 VG + 1 UG); geplant: 2 VG + 2 UG)

Die Erschließung ist gesichert.

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Einheiten mit Parkgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 281/2 Gemarkung Dietenhofen (Schulweg 5) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schulweg“ hinsichtlich der

- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Flachdach)
- Dacheindeckung (zulässig: Tonziegel)
- Dachneigung (zulässig: 38° - 44°; geplant: 2°)

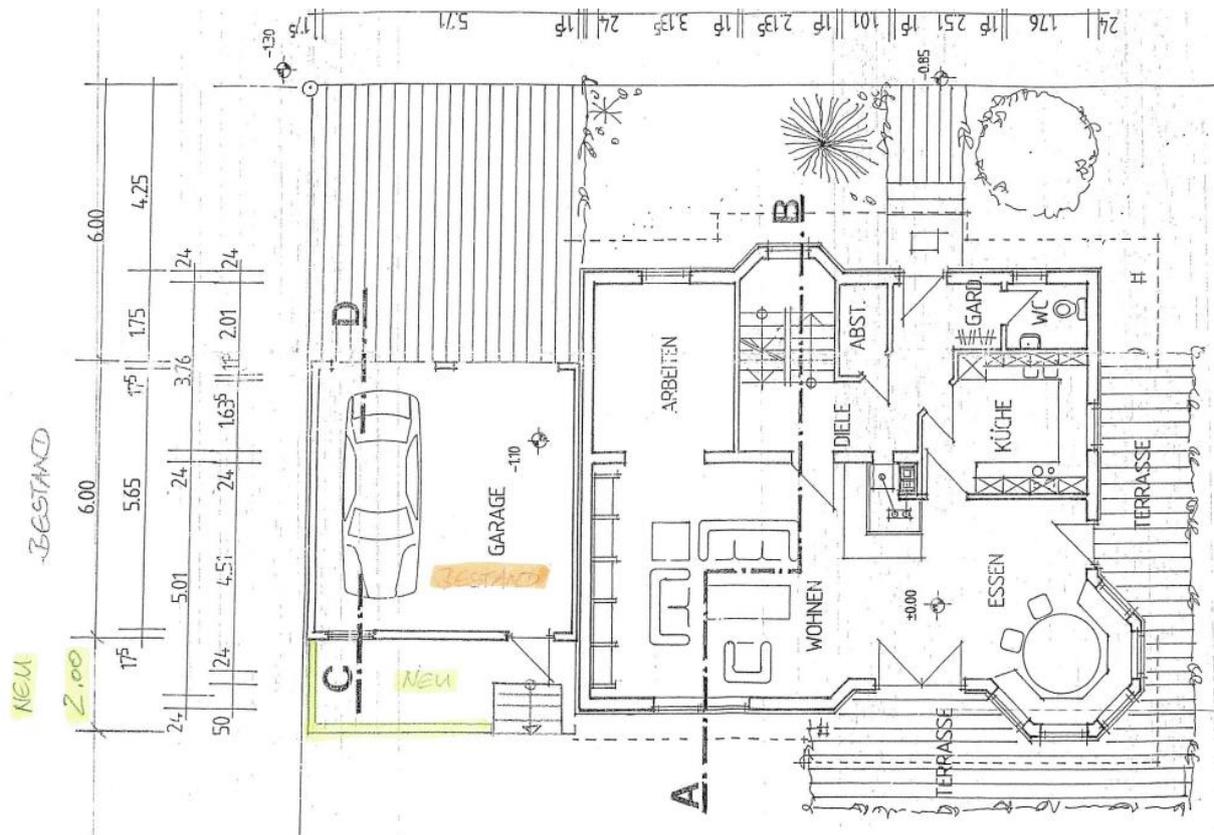
- Garagenstandort
  - UG-Höhe (zulässig: max. 2,50 m; geplant: 2,88 m)
  - Anzahl Vollgeschosse (zulässig: II/U (=1 VG + 1 UG); geplant: 2 VG + 2 UG)
- erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 1.3 Antrag auf isolierte Befreiung zur Erweiterung des Garagendaches zwecks Überdachung der Lagerfläche auf dem Grundstück FINr. 690/10 Gemarkung Diethofen (Schwalbenweg 20)**

Für die Erweiterung des Garagendaches zwecks Überdachung der Lagerfläche auf dem Grundstück FINr. 690/10 Gemarkung Diethofen (Schwalbenweg 20) wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.





Das geplante Vorhaben ist verfahrensfrei gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. g) BayBO.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17c „Birkach“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Schleppdach)
- Dachneigung (zulässig: 40°-47°; geplant: 12°)

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zur

Erweiterung des Garagendaches zwecks Überdachung der Lagerfläche auf dem Grundstück FINr. 690/10 Gemarkung Dietenhofen (Schwalbenweg 20) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17c „Birkach) hinsichtlich

- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Schleppdach)
- Dachneigung (zulässig: 40°-47°; geplant: 12°)

erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Befangen 1**

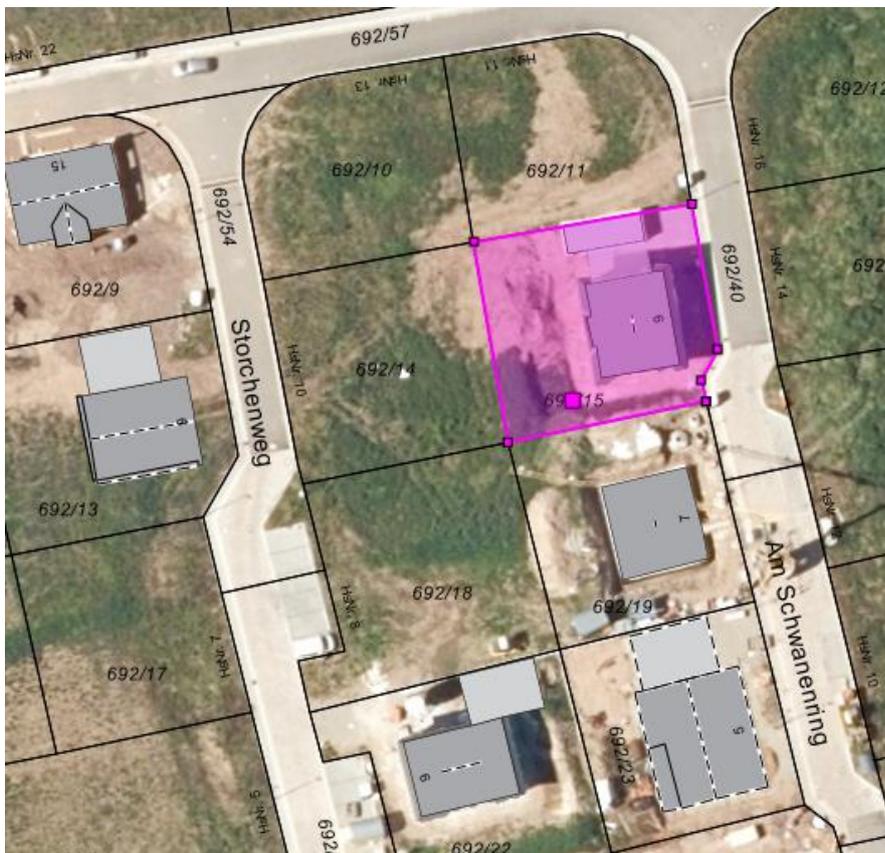
### **Abstimmungsvermerke:**

MGR Jürgen Bräuer ist bei TOP Ö 1.3 anwesend, beteiligt sich aber aufgrund persönlicher Befangenheit weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung.

|                |   |
|----------------|---|
| <b>TOP 1.4</b> | <b>Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Natursteinmauer an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück FINr. 692/15 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 9)</b> |
|----------------|---|

Zur Errichtung einer Natursteinmauer an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes FINr. 692/15 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 9) wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.

Die Natursteinmauer befindet sich bereits im Bestand.





Die Natursteinmauer ist gemäß § 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO ein verfahrensfreies Bauvorhaben, da eine Höhe von bis zu 2 m nicht überschritten wird.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße BA 1“.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist folgende Befreiung erforderlich:

- Höhe der Geländemodellierungen und Stützmauern  
(zulässig: an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Natursteinmauern aus Naturstein mit max. 0,50 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelelemente, geplant: 0,3-0,95 Meter)

Die Erschließung ist gesichert.

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zur Errichtung einer Natursteinmauer an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes FINr. 692/15 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 9) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße BA 1“ hinsichtlich

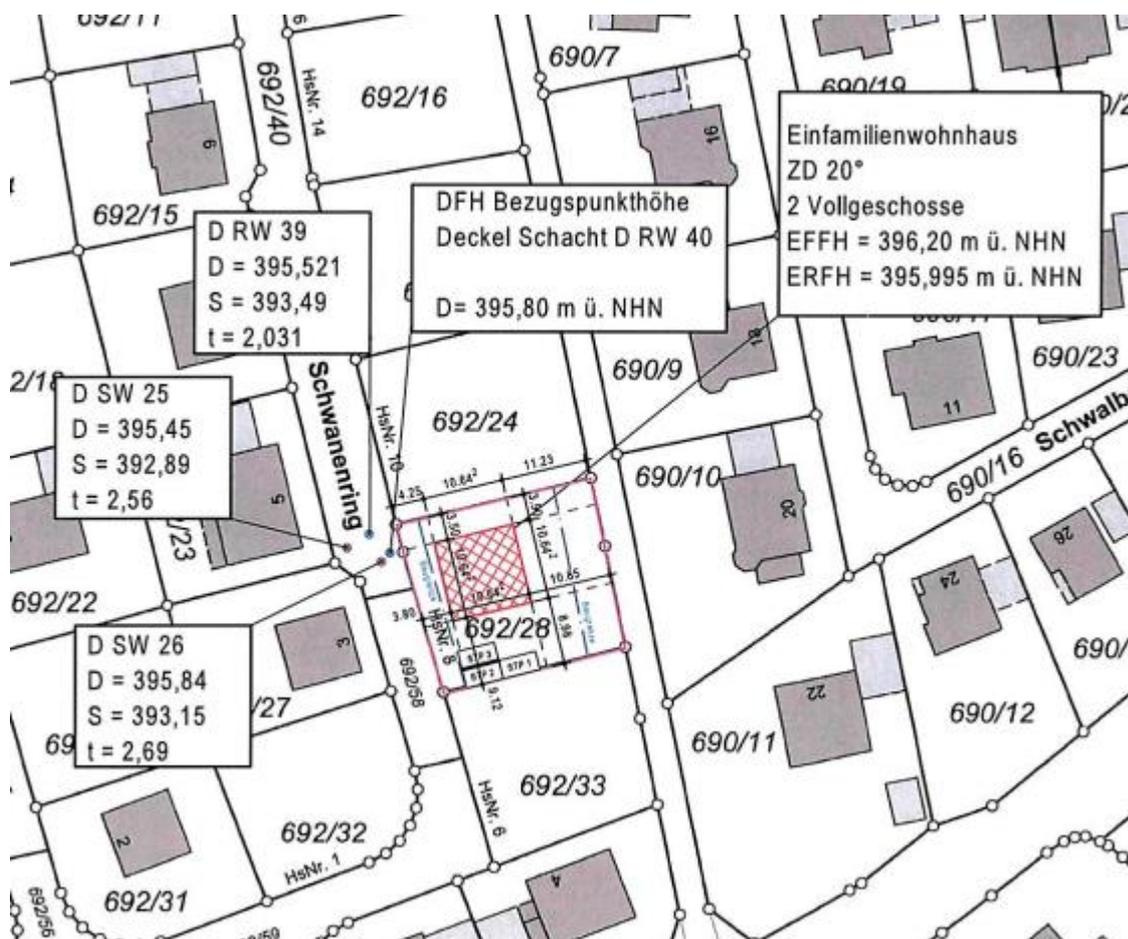
- Höhe der Geländemodellierungen und Stützmauern  
(zulässig: an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Natursteinmauern aus Naturstein mit max. 0,50 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelelemente, geplant: 0,3-0,95 Meter)

erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 1.5 Tekturantrag auf Genehmigungsfreistellung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück FINr. 692/28 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 28)**

Für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück FINr. 692/28 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 8) wurde ein Tekturantrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegt.



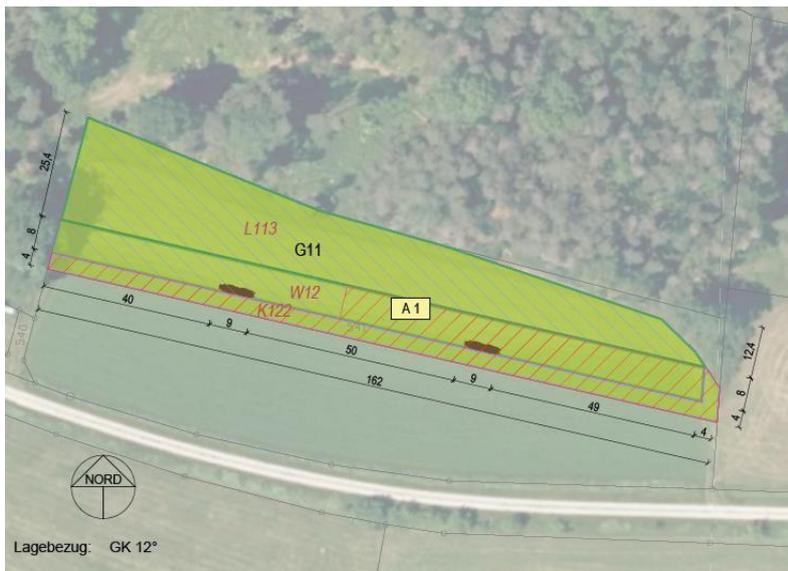
Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße BA 1“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt und die Erklärung, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, erteilt.





Die Verwaltung hat dem Zweckverband die aktuell intensiv genutzte verpachtete Fläche in Andorf FINr. 541 mit einer Größe von 8.846 qm als Ausgleichsfläche angeboten. Diese wurde von der unteren Naturschutzbehörde als geeignet anerkannt.



- BESTAND**
- Biotoptypen und Nutzungstypen**
- II. Biotopwertig zur Anwendung der Besonderen Kompensationsverordnung
- G11 Grünland
  - G11 Interorganisch genutzte
- Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope**
- Der gesamte Planausschnitt liegt innerhalb des Naturparks "Frankenhöhe" (NP-00013) und dem Landschaftsschutzgebiet "LSG innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ehemals Schutzzone)" (LSG-00570.01)
- PLANUNG**
- Ausgleichsmaßnahme in Kap. 3.3 Begründung zum LSP:**
- A1** Anlage eines Laubwaldes mit vorgelagertem Waldmantel (4.270 m<sup>2</sup> Ersatzaufforstung zum forstrechtlichen Ausgleich)
  - WP** Anlage eines 8-reihigen Waldmantels mit Gehölzen gebietsbezogener Herkunft (Vorkommensgebiet S1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platte und mittelfränkisches Becken / Herkunftsgelbiet gem. Forstvermehrungsgesetz); Pflanzabstand 1,5 x 1 m gem. schematische Schnitt und Pflanzschemo; Die Anzahl der Gehölzarten ist dem Bericht zum LSP zu entnehmen; Einbringen von zwei Totholzhaufen in den Waldmantel
  - L113** Entwicklung eines standortgerechten Eichen-Hainbuchenwaldes wechsellagerter Standorte zur Anpflanzung von Gehölzen gebietsbezogener Herkunft (Vorkommensgebiet S1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platte und mittelfränkisches Becken / Herkunftsgelbiet gem. Forstvermehrungsgesetz); Pflanzabstand 1,5 x 1 m; Pflanzung in Gruppen von 5 - 7 Bäumen der gleichen Art; Die Anzahl der Gehölzarten ist dem Bericht zum LSP zu entnehmen; Es sind mindestens 10 Habitatbäume pro Hektar Waldfläche zu entwickeln und zu erhalten; Der Totholzanteil innerhalb der Waldflächen soll 30 Vorratsbäume pro Hektar Waldfläche als langfristiges Entwicklungsziel nicht unterschreiten; Die mit Gehölzen zu beplantende Fläche (L113 und W12) ist mit einem geeigneten Zaun vor Verbot zu schützen; Nach Erfüllung des Schutzzweckes ist der Zaun wieder abzubauen;
  - WP** Entwicklung eines dem Waldmantel zugehörigen Staudensaumes durch Ansat von kniebischem Sauggut gebietsbezogener Herkunft Ursprungsbiet 12 (Fränkisches Hügelgebiet); Mindestens die Fläche alle zwei Jahre im Frühjahr; Das Mahdgut ist immer abzuführen;
  - Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme- und Fläche dem Vorhaben HB Neudorf mit ca. 22.228 WP
  - Wertpunkteüberschuss: ca. 6.183 WP; Einsetzung der Flächen in ein Ökoskonto mit möglicher Verzinsung

Zu klären ist, wie der Markt Diethofen diese Fläche an den Zweckverband überlassen sollte (Pachtvertrag, Grunddienstbarkeit, Gestattungsvertrag oder Verkauf). Die Verwaltung bittet den OBUE-Ausschuss dieses Thema zu besprechen und einen entsprechenden Vorschlag dem Marktgemeinderat zu unterbreiten.

1. BGM Erdel teilt dem Ausschuss mit, dass die Verwaltung zwischenzeitlich eine weitere gemeindliche Fläche FINr. 1278/29 Gemarkung Unternbibert (bei Wimmelbach) mit 5.334 qm der Dillenbergruppe für die Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagen hat.

Im Laufe der Beratung möchte MGR Scheiderer wissen, ob nicht die Möglichkeit besteht, dass die Dillenbergruppe Ökopunkte für den Ausgleich kauft. MGR Burgis fragt nach, ob das LRA der Ausgleichsfläche bei Wimmelbach bereits zugestimmt hat. 1. BGM Erdel teilt mit, dass die Dillenbergruppe eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde noch durchführen muss. MGR Ziegler möchte wissen, ob die Fläche in Wimmelbach verpachtet ist. Dies vereint 1. BGM Erdel.

**Beschlussvorschlag:**

Der OBUE-Ausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat der Beantragung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Dillenberggruppe zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit fürs Fahrt- und Wegerecht auf der FINr. 163 und 176 Gemarkung Ebersdorf zuzustimmen und vorzugsweise die Ausgleichsfläche FINr. 1278/29 Gemarkung Unternbibert oder die FINr. 541 Gemarkung Ebersdorf an den Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenberggruppe zum gleichen Preis, die der Markt Dietenhofen für den Erwerb dieser beiden Flächen zuzüglich angefallener Gebühren und Auslagen bezahlt hat, verkaufen.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0**

**TOP 3    Verschiedenes****TOP 3.1    Parkdeck Gutkauf-Markt**

1. BGM Erdel teilt mit, dass das Parkdeck am Gutkauf-Markt Gestalt annimmt und die Arbeiten im Zeitplan liegen. Eine Fertigstellung ist laut dem Ingenieurbüro für Anfang November angedacht.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 19:40 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Rainer Erdel  
Erster Bürgermeister

Jana Vogel-Fleischmann  
Schriftführung