



Markt Dietenhofen

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

Sitzungsdatum: Montag, 18.03.2024
Beginn: 19:02 Uhr
Ende: 19:34 Uhr
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Erdel, Rainer

Ausschussmitglieder

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

Anwesend ab TOP Ö 1.2

Schritfführung

Wilhelm, Milena

Verwaltung

Vogel-Fleischmann, Jana

Anwesend ab TOP Ö 1.8

Weitere Anwesende

Ortssprecherin Else Wolf
MGR Jürgen Rudolph

Anwesend ab TOP Ö 1.5

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-------------|---|------------------------------|
| 1 | Behandlung der vorliegenden Bauanträge | |
| 1.1 | Antrag auf Genehmigungsfreistellung für den Neubau eines Bürogebäudes und einer Lagerhalle auf dem Grundstück FINr. 590/2 Gemarkung Dietenhofen (Neustädter Straße) | BA/913/20
20-2026 |
| 1.2 | Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Geräteschuppens/einer Fahrradgarage auf dem Grundstück FINr. 720/3 Gemarkung Dietenhofen (Fasanenweg 2a) | BA/906/20
20-2026 |
| 1.3 | Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage als Anbau an die bestehende Maschinenhalle auf dem Grundstück FINr. 258 Gemarkung Götteldorf (Götteldorf) | BA/914/20
20-2026 |
| 1.4 | Bauantrag für die brandschutzkonzeptionelle Sanierung und den Austausch der Lichtbandanlagen der Ballsporthalle auf dem Grundstück FINr. 1221 Gemarkung Dietenhofen (Ansbacher Straße 33) | BA/915/20
20-2026 |
| 1.5 | Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung einer Garage mit Heizraum und Hobbywerkstatt auf dem Grundstück FINr. 31 Gemarkung Dietenhofen (Rüderner Straße 23) | BA/916/20
20-2026 |
| 1.6 | Antrag auf isolierte Befreiung für den Wiederaufbau einer Gartenhütte auf dem Grundstück FINr. 690/12 Gemarkung Dietenhofen (Schwalbenweg 20) | BA/917/20
20-2026 |
| 1.7 | Antrag auf Vorbescheid für die Bebauung mit drei Einfamilienhäusern auf den Grundstücken FINr. 641, 641/2 Gemarkung Dietenhofen (Leonrodstraße 48) | BA/918/20
20-2026 |
| 1.8 | Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für den Austausch der Stalltore durch Fenster mit Klappläden auf dem Grundstück FINr. 429/1 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 3) | BA/919/20
20-2026 |
| 1.9 | Anfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FINr. 692/68 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 34) | BA/920/20
20-2026 |
| 1.10 | Anfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 692/84 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 29) | BA/921/20
20-2026 |

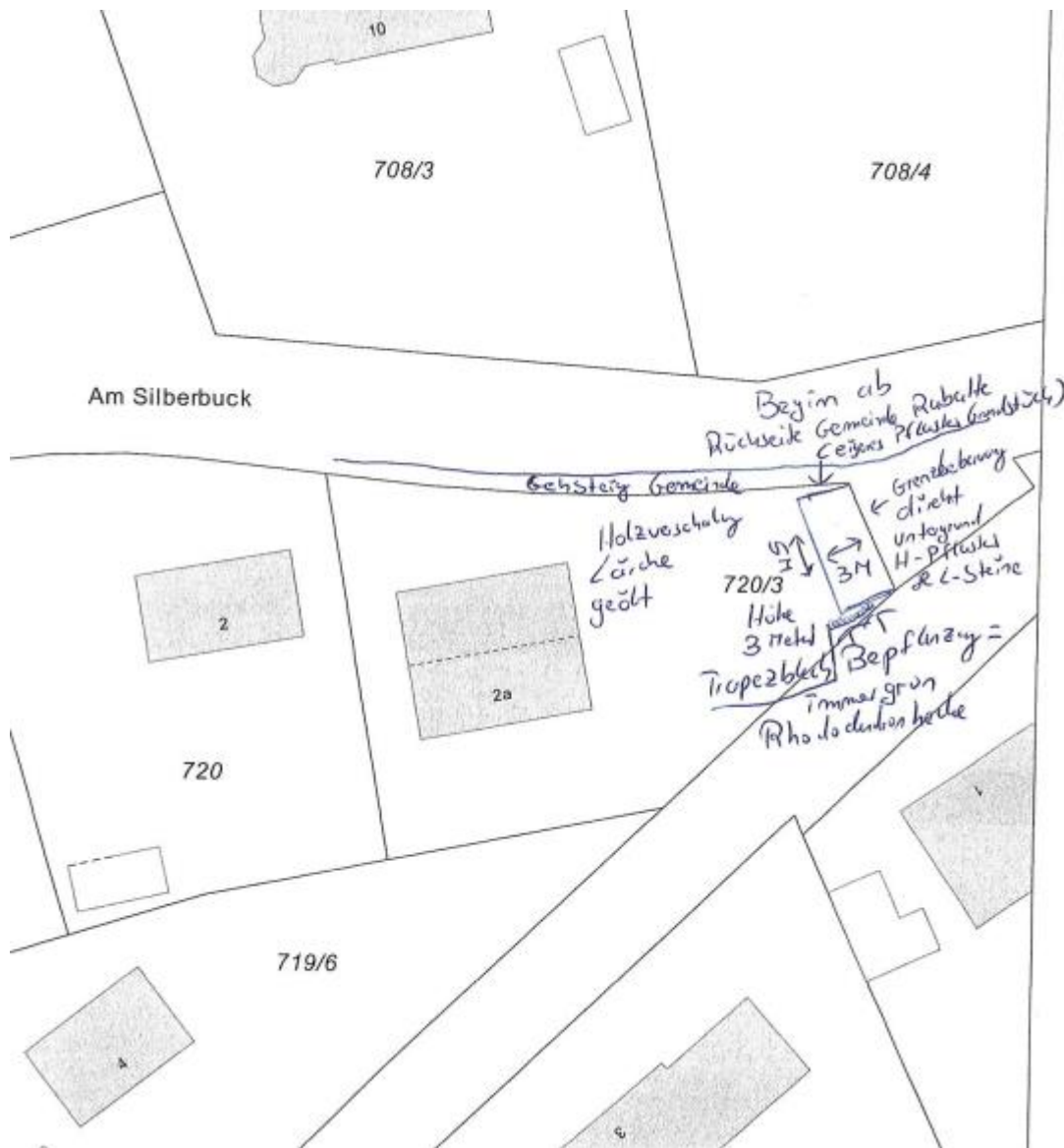
1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 19:02 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

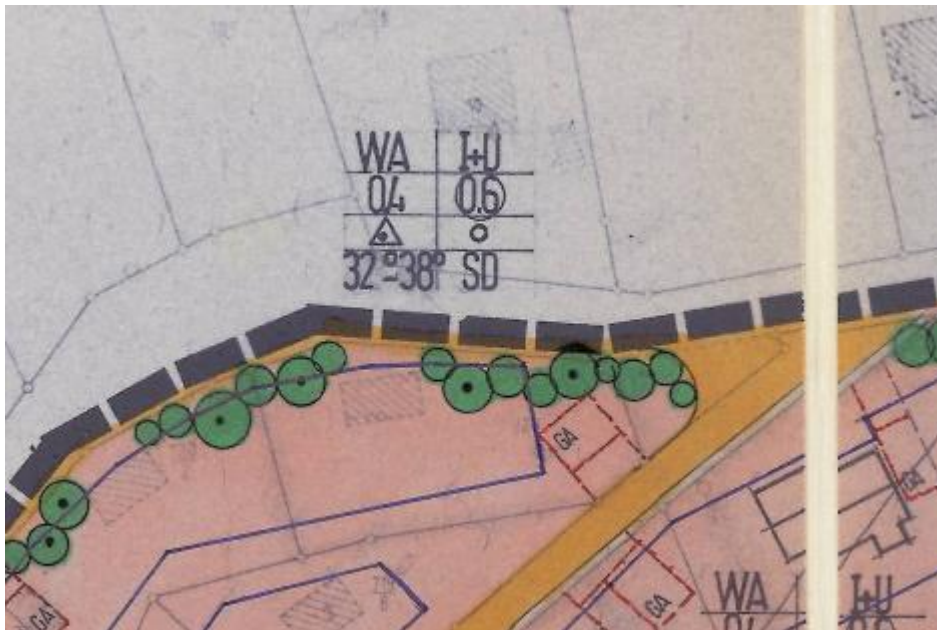
TOP 1	Behandlung der vorliegenden Bauanträge
--------------	---

TOP 1.1	Antrag auf Genehmigungsfreistellung für den Neubau eines Bürogebäudes und einer Lagerhalle auf dem Grundstück FINr. 590/2 Gemarkung Dietenhofen (Neustädter Straße)
----------------	--

Für den Neubau eines Bürogebäudes und einer Lagerhalle auf dem Grundstück FINr. 590/2 Gemarkung Dietenhofen (Neustädter Straße) wurde ein Bauantrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegt.



Das geplante Bauvorhaben ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO verfahrensfrei, da der Bruttorauminhalt von 75 m³ nicht überschritten wird.



Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17b „Fasanenweg“.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenze im Osten
- Zusammenfassung von Garagen und Nebengebäuden in einen Baukörper
- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Pultdach)
- Dacheindeckung (zulässig: Tonziegel in rot; geplant: Trapezblech in grau oder rot)

Wie dem Ausschnitt des dort geltenden Bebauungsplanes entnommen werden kann, sind an der nördlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze Bepflanzungen festgesetzt. Diese Bepflanzungen sind jedoch nicht mehr vorhanden oder müssen für die Errichtung des Geräteschuppens entfernt werden.

Der Bauherr schafft hierfür einen Ausgleich, indem er wie im Lageplan angegeben, an der südöstlichen Grundstücksgrenze eine Rhododendronhecke pflanzen möchte.

Die Erschließung ist gesichert.

1. Bürgermeister Erdel regt an, dass sich im südlichen Bereich reger Bewuchs befindet, welcher jedoch nicht im dort geltenden Bebauungsplan vorgesehen ist.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung eines Geräteschuppens/einer Fahrradgarage auf dem Grundstück FINr. 720/3 Gemarkung Dietenhofen (Fasanenweg 2a) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu der Befreiung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17b „Fasanenweg“ hinsichtlich

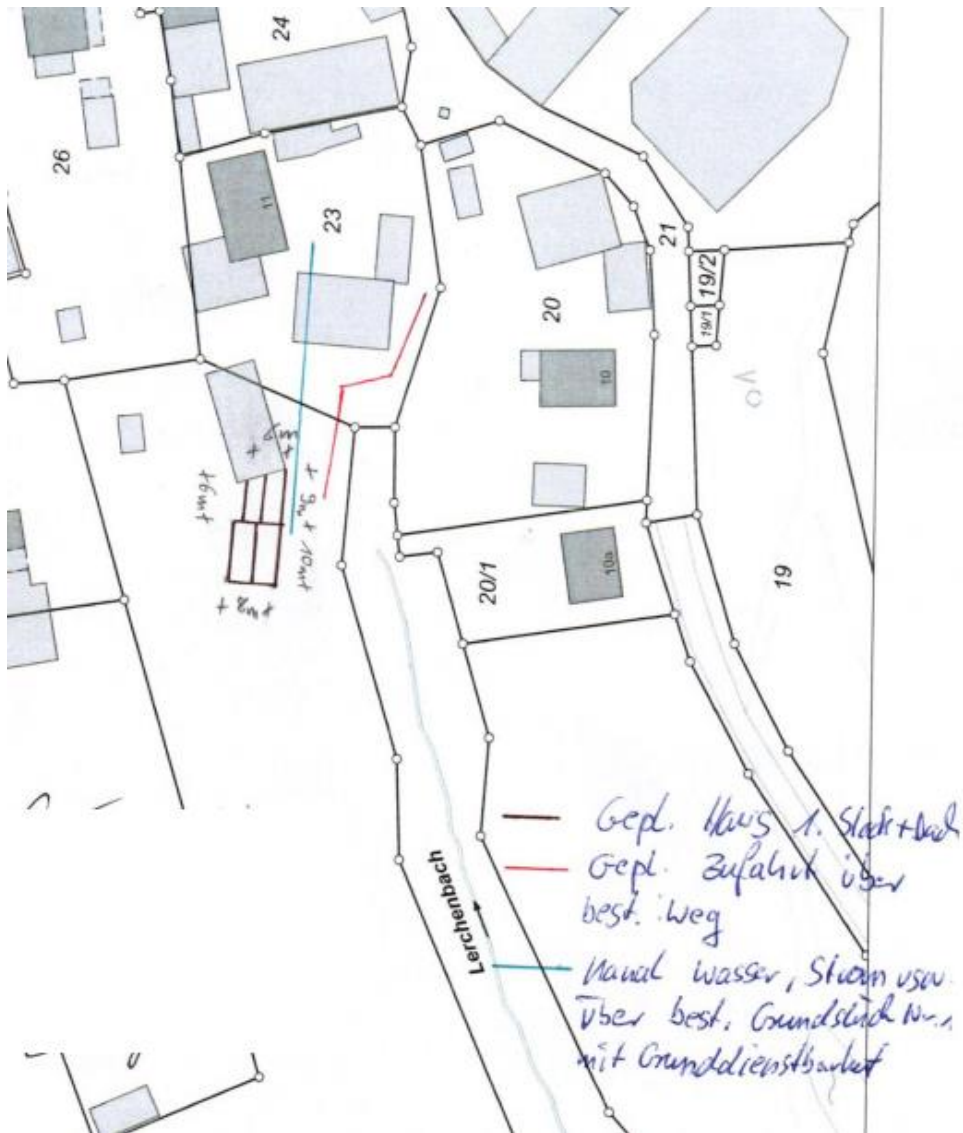
- Überschreitung der Baugrenze im Osten
- Zusammenfassung von Garagen und Nebengebäuden in einen Baukörper
- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Pultdach)
- Dacheindeckung (zulässig: Tonziegel in rot; geplant: Trapezblech in grau oder rot)

erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.3	Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage als Anbau an die bestehende Maschinenhalle auf dem Grundstück FINr. 258 Gemarkung Götteldorf (Götteldorf)
----------------	---

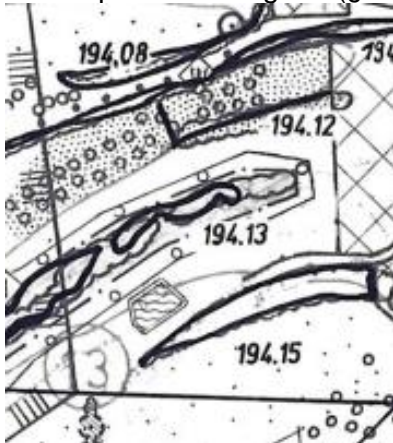
Für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage als Anbau an die bestehende Maschinenhalle auf dem Grundstück FINr. 258 Gemarkung Götteldorf (Götteldorf) wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht.



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.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Dietershofen stellt dieses Grundstück als Ackerland mit waldähnlicher Bestockung dar. Daher steht es hier im Widerspruch zur Darstellung des Flächennutzungsplanes (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Des Weiteren liegt eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange hinsichtlich der Erweiterung einer Splittersiedlung vor (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB).



Wasserversorgung:

Laut Auskunft des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Dillenbergruppe führt keine Wasserleitung zu dem Grundstück FINr. 258 Gemarkung Götteldorf, ein Anschluss wäre technisch über das Grundstück FINr. 23 Gemarkung Götteldorf (Götteldorf 11) möglich. Die technische Erstellung eines zweiten Anschlusses muss vor Ort geprüft werden.

Abwasserbeseitigung:

Gemäß den Angaben der Bauherren soll die Abwasserbeseitigung über das Grundstück FINr. 23 Gemarkung Götteldorf (Götteldorf 11) erfolgen. Hierfür ist eine entsprechende Dienstbarkeit vorzulegen.

Zufahrt:

Das Baugrundstück liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Laut Angaben der Bauherren soll die Zufahrt über das Grundstück FINr. 23 Gemarkung Götteldorf (Götteldorf 11) erfolgen. Hierfür ist eine entsprechende Dienstbarkeit vorzulegen. Da eine Zufahrtsbreite von mindestens 3m innerhalb der FINr. 23 nicht gewährleistet ist und dadurch zum Teil das südliche Grundstück FINr. 20 befahren werden muss, ist auch hier eine entsprechende Dienstbarkeit für Fahrt- und Wegerecht vorzulegen.



Beschlussvorschlag:

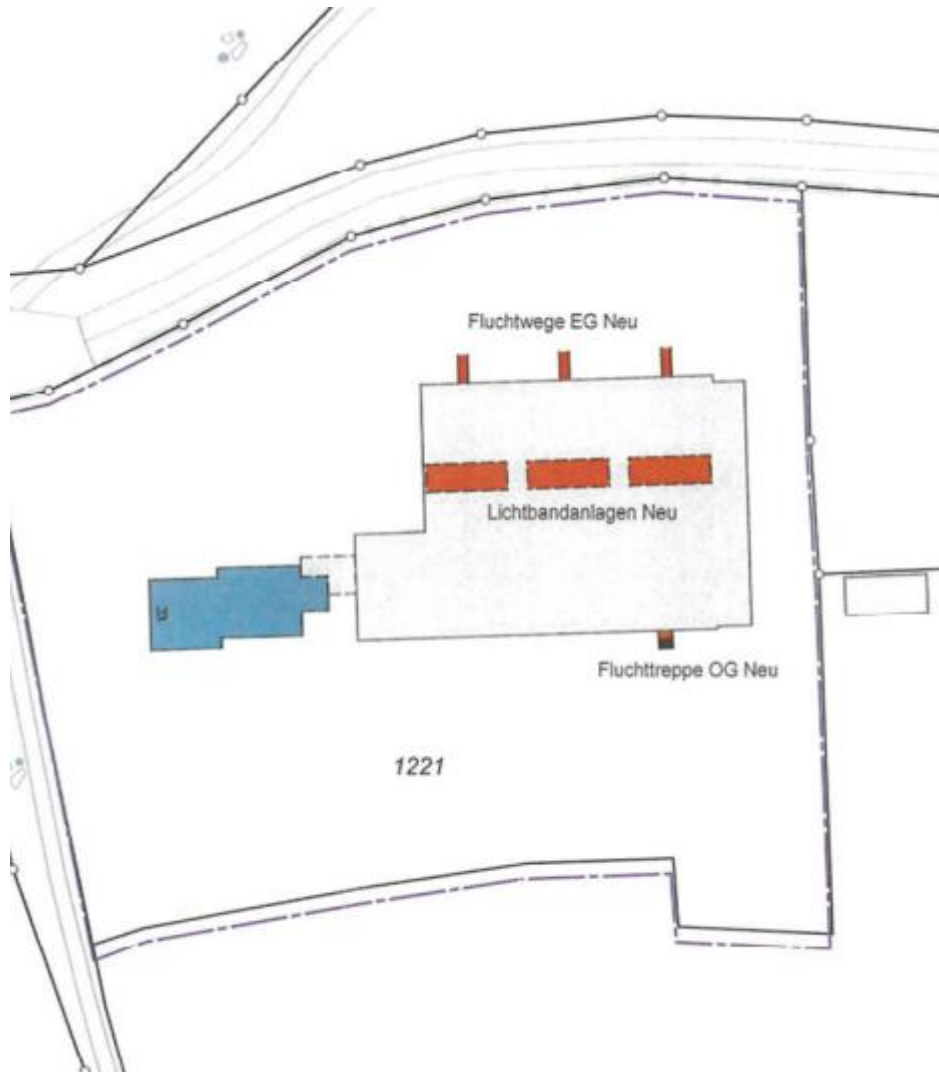
Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage als Anbau an die bestehende Maschinenhalle auf dem Grundstück FINr. 258 Gemarkung Götteldorf (Götteldorf) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.4	Bauantrag für die brandschutzkonzeptionelle Sanierung und den Austausch der Lichtbandanlagen der Ballsporthalle auf
----------------	--

dem Grundstück FINr. 1221 Gemarkung Dietenhofen (Ansbacher Straße 33)

Für die brandschutzkonzeptionelle Sanierung und den Austausch der Lichtbandanlagen der Ballsporthalle auf dem Grundstück FINr. 1221 Gemarkung Kleinhaslach (Ansbacher Straße 33) 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 beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Dietenhofen stellt dieses Grundstück als Sondergebiet dar. Öffentliche Belange werden daher durch die Ausführung und Benutzung nicht beeinträchtigt, somit kann das Bauvorhaben als sonstiges Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die brandschutzkonzeptionelle Sanierung und den Austausch der Lichtbandanlagen der Ballsporthalle auf dem Grundstück FINr. 1221 Gemarkung Kleinhaslach (Ansbacher Straße 33) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.5 Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung einer Garage mit Heizraum und Hobbywerkstatt auf dem Grundstück FINr. 31 Gemarkung Dietenhofen (Rüderner Straße 23)

Für die Errichtung einer Garage mit Heizraum und Hobbywerkstatt auf dem Grundstück FINr. 31 Gemarkung Dietenhofen (Rüderner Straße 23) wurde ein Antrag auf Vorbescheid 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 der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

1. Bürgermeister Erdel favorisiert, dass das vorgesehene Gebäude weiter entfernt von der Straße errichtet wird.

MGR Burgis entgegnet, dass dies den Bauherren zugetragen werden sollte.

MGR Bräuer gibt an, dass bei einer möglichen Ablehnung des Vorbescheides angemerkt werden soll, dass der Abstand zur Straße zu gering ist.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung einer Garage mit Heizraum und Hobbywerkstatt auf dem Grundstück FINr. 31 Gemarkung Dietenhofen (Rüderner Straße 23) wird

erteilt.

mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 1

TOP 1.6 Antrag auf isolierte Befreiung für den Wiederaufbau einer Gartenhütte auf dem Grundstück FINr. 690/12 Gemarkung Diethofen (Schwalbenweg 20)

Für den Wiederaufbau einer Gartenhütte auf dem Grundstück FINr. 690/12 Gemarkung Diethofen (Schwalbenweg 24) wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.



Der Wiederaufbau der Gartenhütte ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO ein verfahrensfreies Bauvorhaben, da der Brutto-Rauminhalt 75 m³ nicht übersteigt.

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

- Baugrenze im Süden
- Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen
- Dachneigung (zulässig: 40°-47°; geplant: 12°)
- Dachdeckung (zulässig: Ziegel und Betondachsteine in naturrot oder rotbraun; geplant: Trapezblech in anthrazit)

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Wiederaufbau einer Gartenhütte auf dem Grundstück FINr. 690/12 Gemarkung Diethofen (Schwalbenweg 24) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebau-

ungsplanes Nr. 17c „Birkach“ hinsichtlich

- Baugrenze im Süden
- Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen
- Dachneigung (zulässig: 40°-47°; geplant: 12°)
- Dachdeckung (zulässig: Ziegel und Betondachsteine in naturrot oder rotbraun; geplant: Trapezblech in anthrazit)

erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.7 Antrag auf Vorbescheid für die Bebauung mit drei Einfamilienhäusern auf den Grundstücken FINr. 641, 641/2 Gemarkung Dietenhofen (Leonrodstraße 48)

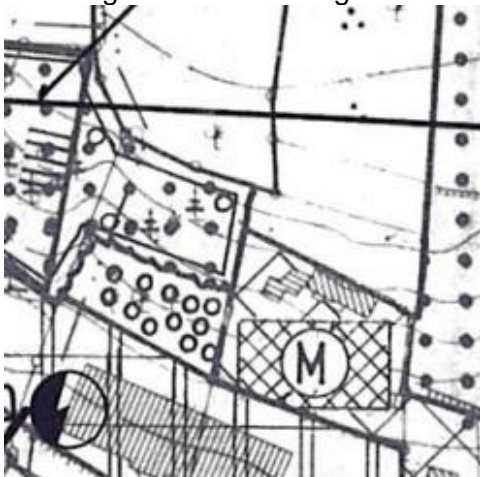
Für die Bebauung mit drei Einfamilienhäusern auf den Grundstücken FINr. 641 und 641/2 Gemarkung Dietenhofen (Leonrodstraße 48) wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Innenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Das Grundstück fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Dietenhofen weist einen Teil des Grundstückes FINr. 641/2 Gemarkung Dietenhofen als Obstgarten aus. Hier sind eventuelle Ausgleichsmaßnahmen

notwendig. Ausgleichsmaßnahmen sind im südlichen Bereich des Grundstückes FINr. 641 Gemarkung Dietenhofen vorgesehen.



Wasserversorgung:

Laut Auskunft des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Dillenbergruppe führt keine Wasserleitung zum Grundstück FINr. 641/2 Gemarkung Dietenhofen. Das Grundstück FINr. 641 Gemarkung Dietenhofen ist an die Wasserversorgung angeschlossen.

Die technische Erstellung eines Gruppenanschlusses wäre möglich. In diesem Zuge würde der bestehende Hausanschluss des Grundstückes FINr. 641 Gemarkung Dietenhofen neu angeschlossen werden. Hierfür ist dem Zweckverband eine Grunddienstbarkeit für die Erschließung vorzulegen.

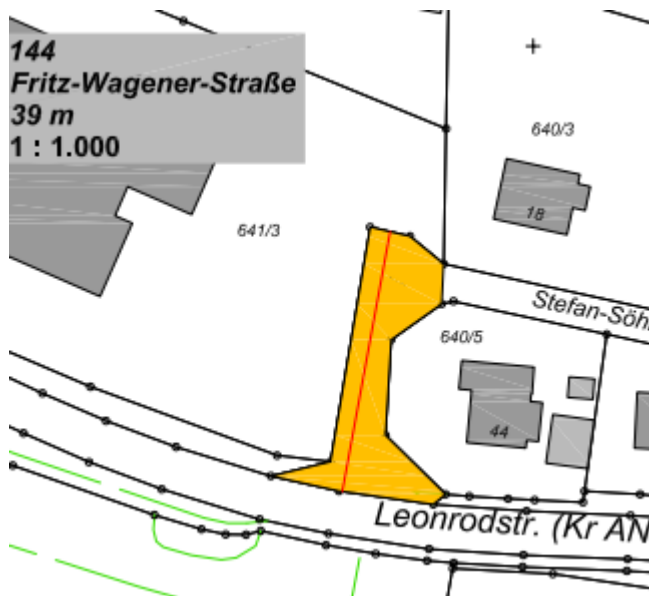
Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück FINr. 641 Gemarkung Dietenhofen ist mit einer Abwasserleitung über das Grundstück FINr. 641/3 Gemarkung Dietenhofen erschlossen. Das Grundstück FINr. 641/2 Gemarkung Dietenhofen ist an die Abwasserbeseitigung nicht angeschlossen. Dies kann jedoch über das Grundstück FINr. 641 Gemarkung Dietenhofen erfolgen. Entsprechende Dienstbarkeiten sind vorzulegen.

Zufahrt:

Das Baugrundstück liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über das Grundstück FINr. 641/3 Gemarkung Dietenhofen. Entsprechende Dienstbarkeiten sind ebenfalls vorzulegen.



Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid für die Bebauung mit drei Einfamilienhäusern auf den Grundstücken FINr. 641 und 641/2 Gemarkung Diethenhofen (Leonrodstraße 48) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.8

Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für den Austausch der Stalltore durch Fenster mit Klappläden auf dem Grundstück FINr. 429/1 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 3)

Für den Austausch der Stalltore durch Fenster mit Klappläden auf dem Grundstück FINr. 429/1 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 3) wurde ein Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis eingereicht.



Für die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach zuständig. Die Erlaubnis erfordert jedoch eine Stellungnahme der örtlichen Gemeinde.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für den Austausch der Stalltore durch Fenster mit Klappläden auf dem Grundstück FINr. 429/1 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 3) wird erteilt.

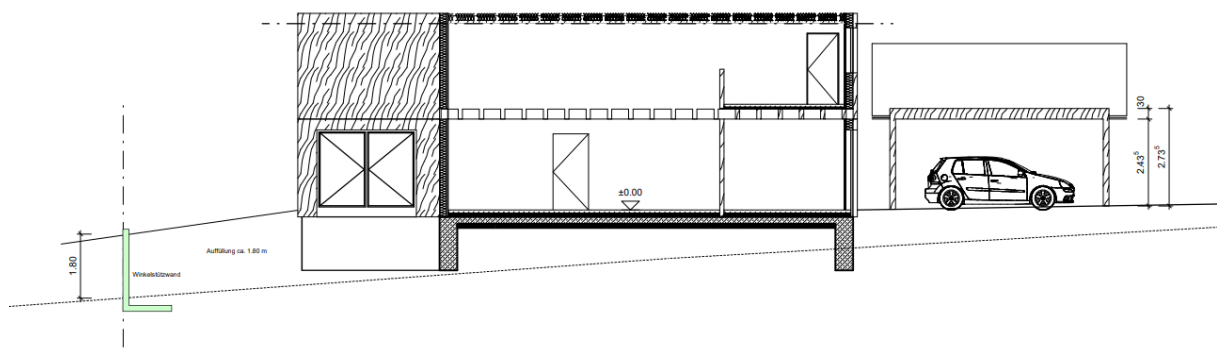
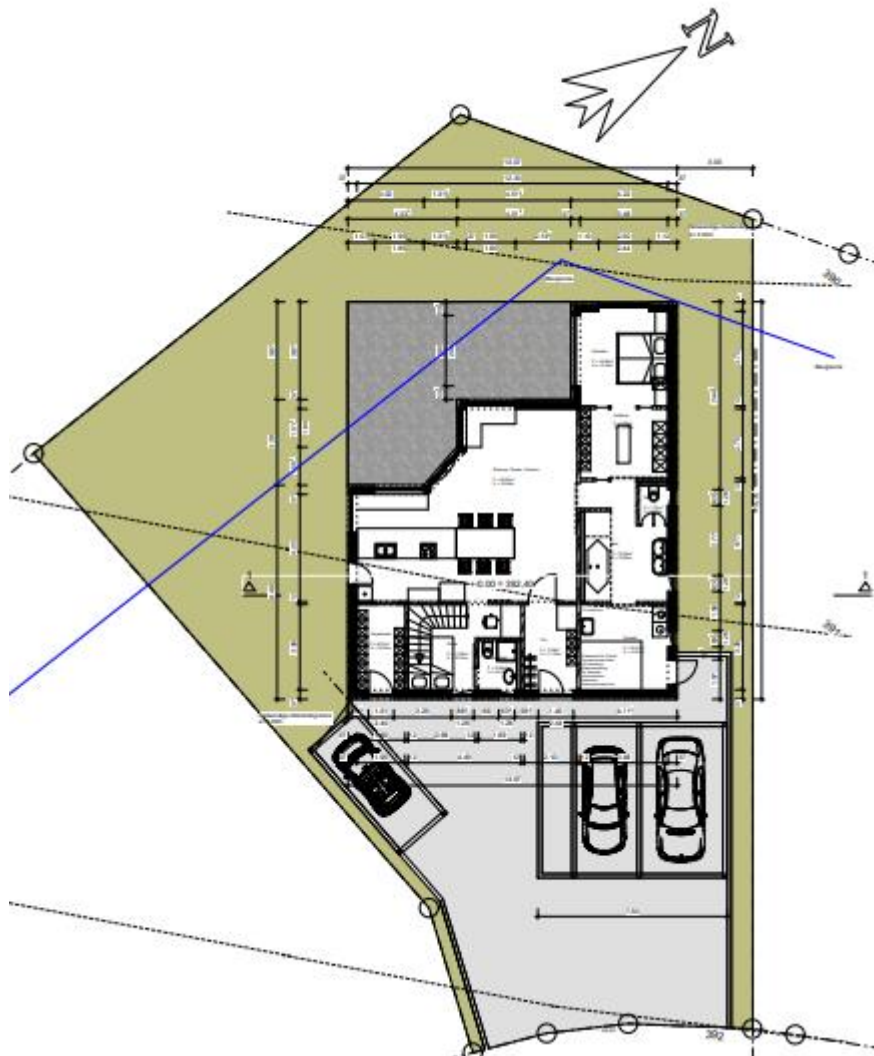
einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.9 Anfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FINr. 692/68 Gemarkung Diethofen (Am Schwanenring 34)

Für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einem Einzel- und einem Doppelcarport auf dem Grundstück FINr. 692/68 Gemarkung Diethofen (Am Schwanenring 34) wurde eine formlose Bauvoranfrage eingereicht.







Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 2“.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes wären folgende Befreiungen bei der vorgelegten Planung erforderlich:

- Geländeauffüllung (zulässig: max. 1 Meter auf dem vorhandenen natürlichen Gelände; geplant: 1,50 – 1,80 Meter auf dem vorhandenen natürlichen Gelände)

Die Erschließung ist gesichert.

Die Behandlung der formlosen Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport wurde zurückgestellt, da sich der Ausschuss mit dem Planer, der für das Aufstellen des Bebauungsplanes zuständig war, beraten möchte, da für das Baugebiet weitere Anträge bezüglich Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorliegen.

Beschlussvorschlag:

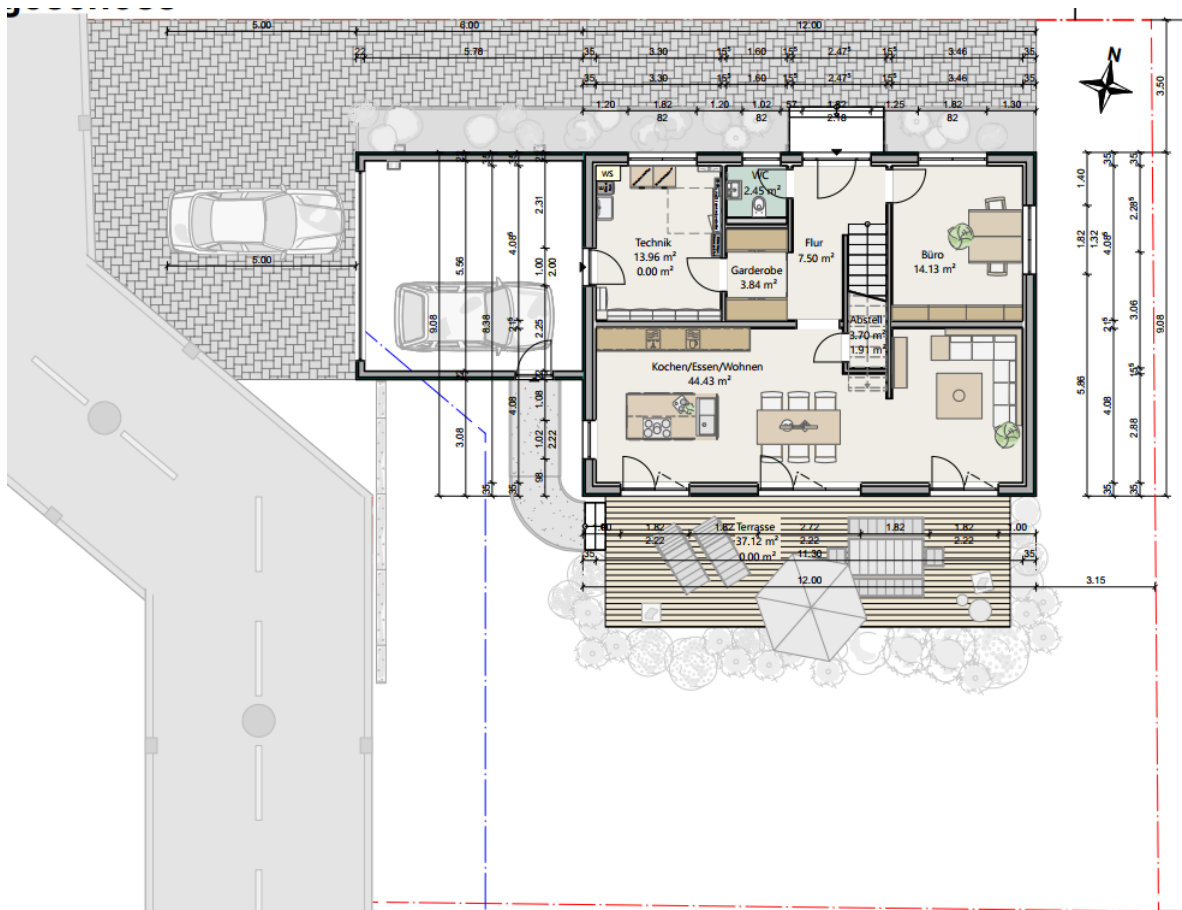
Falls ein Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FINr. 692/68 Gemarkung Diethofen (Am Schwanenring 34) gestellt wird, wäre der Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschuss bereit, sein Einvernehmen zu erteilen und die Erteilung der erforderlichen Befreiungen (Geländeauffüllung) in Aussicht zu stellen.

zurückgestellt

**Anfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
TOP 1.10 auf dem Grundstück FINr. 692/84 Gemarkung Diethofen (Am
Schwanenring 29)**

Für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 692/84 Gemarkung Diethofen (Am Schwanenring 29) wurde eine formlose Bauvoranfrage eingereicht.





Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 2“.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist folgende Befreiung bei der vorgelegten Planung erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenze im Westen um ca. 0,5 m²

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Falls ein Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 692/84 Gemarkung Diethofen (Am Schwanenring 29) gestellt wird, wäre der Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschuss bereit, sein Einvernehmen zu erteilen und die Erteilung der erforderlichen Befreiung (Überschreitung der Baugrenze im Westen) in Aussicht zu stellen.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 19:34 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Rainer Erdel
Erster Bürgermeister

Milena Wilhelm
Schriftführung