



Markt Dietenhofen

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

Sitzungsdatum:	Montag, 07.04.2025
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:36 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Erdel, Rainer

Ausschussmitglieder

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

Schriftführung

Wilhelm, Milena

Verwaltung

Sukov, Vladislav

Weitere Anwesende

Ortssprecherin Else Wolf (anwesend bis TOP NÖ 1)

MGR Martin Zwingel (anwesend ab TOP Ö 1.2)

Herr Helmut Kobras, Breitbandberatung Bayern (anwesend bei TOP NÖ 1)
Herr Bojan Naskovic, Breitbandberatung Bayern (anwesend bei TOP NÖ 1)

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|--|-------------------------------|
| 1 | Behandlung der vorliegenden Bauanträge | |
| 1.1 | Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung zum Neubau eines Pflegeheimes und Herstellung einer Verbindung zur benachbarten Seniorenresidenz auf dem Grundstücken FINr. 654/5, 654/4 und 660/6 Gemarkung Dietenhofen (Leonrodstraße 27) | BA/1160/2
020-2026 |
| 1.2 | Bauantrag für die Errichtung mehrerer baulicher Anlagen sowie Heu- und Strohschuppen auf den Grundstücken FINr. 652 und 653 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach) | BA/1161/2
020-2026 |
| 1.3 | Antrag auf Vorbescheid für den Wohnhausneubau auf dem Grundstück FINr. 511 Gemarkung Ebersdorf (Andorf) | BA/1162/2
020-2026 |
| 1.4 | Tekturantrag für die Umnutzung in ein Wohn- und Geschäftshaus, die Errichtung einer Garage, eines Technikgebäudes und einer Überdachung auf dem Grundstück FINr. 590/7 Gemarkung Dietenhofen (Industriestraße 35) | BA/1163/2
020-2026 |
| 1.5 | Anzeige zum Teilabbruch einer Scheune auf dem Grundstück FINr. 18 Gemarkung Kleinhaslach (Kleinhaslach 16) | BA/1164/2
020-2026 |
| 1.6 | Tekturantrag für die Errichtung einer Stützwand zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 719/11 Gemarkung Dietenhofen (Fasanenweg 11) | BA/1165/2
020-2026 |
| 1.7 | Tekturantrag für die Errichtung eines Carports und einer Sauna sowie Änderung der Garage und des Freiflächengestaltungsplanes auf dem Grundstück FINr. 136/4 Gemarkung Herpersdorf (Herpersdorf 22) | BA/1168/2
020-2026 |
| 1.8 | Antrag auf Genehmigungsfreistellung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 692/71 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 40) | BA/1170/2
020-2026 |
| 1.9 | Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Außensauna im Garten auf dem Grundstück FINr. 690/12 Gemarkung Dietenhofen (Schwalbenweg 24) | BA/1172/2
020-2026 |

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.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

TOP 1.1 Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung zum Neubau eines Pflegeheimes und Herstellung einer Verbindung zur benachbarten Seniorenresidenz auf dem Grundstücken FINr. 654/5, 654/4 und 660/6 Gemarkung Dietenhofen (Leonrodstraße 27)

Mit Bescheid vom 25.08.2021 hat das Landratsamt Ansbach die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau eines Pflegeheimes und Herstellung einer Verbindung zur benachbarten Seniorenresidenz auf den Grundstücken FINr. 654/5, 654/4 und 660/6 Gemarkung Dietenhofen (Leonrodstraße 27) erteilt. Nun wird die Verlängerung der Baugenehmigung beantragt.



Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ortstangente“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Überschreitung der Geschossflächenzahl
- Dachform (zulässig: Sattel- oder Walmdach; geplant: Flachdach)
- Baugrenze im Süden und Osten
- Lage der Parkflächen in Grünfläche

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Verlängerung der Geltungsdauer der bauaufsichtlichen Genehmigung für den Neubau eines Pflegeheimes und Herstellung einer Verbindung zur benachbarten Seniorenresidenz auf den Grundstücken FINr. 654/5, 654/4 und 660/0 Gemarkung Dietenhofen (Leonrodstraße 27) wird erteilt.

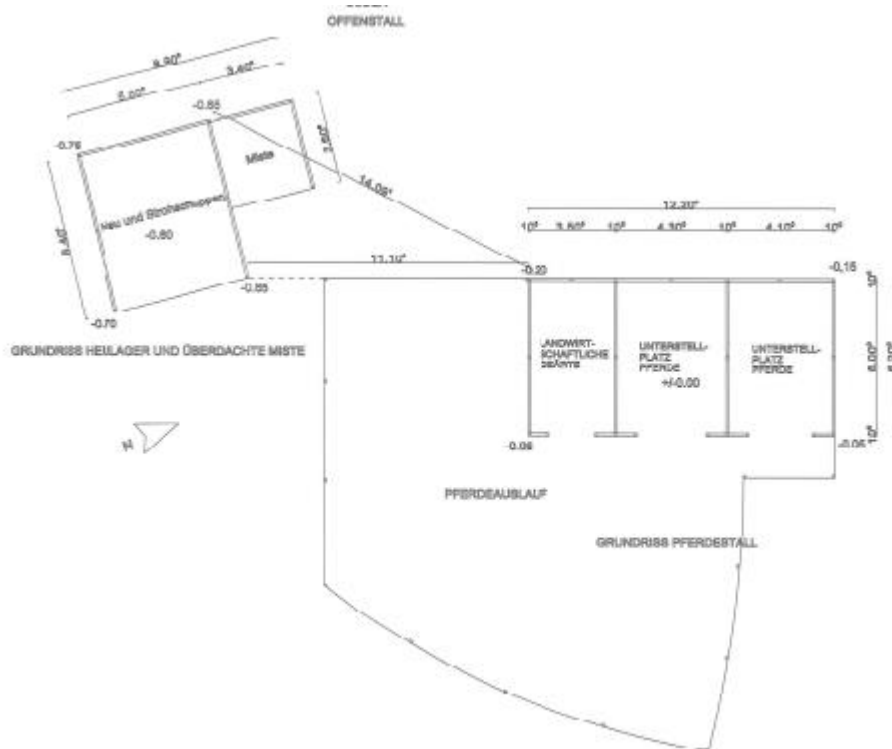
einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.2	Bauantrag für die Errichtung mehrerer baulicher Anlagen sowie Heu- und Strohschuppen auf den Grundstücken FINr. 652 und 653 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach)
----------------	--

Bereits in der Sitzung des OBUE-Ausschusses am 02.09.2024 wurde die Errichtung mehrerer baulicher Anlagen zur Pferdehaltung sowie zwei kleinere Heu- und Strohschuppen auf dem Grundstück FINr. 652 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach) behandelt und das Einvernehmen einstimmig erteilt. Zwischenzeitlich wurden jedoch geänderte Pläne vorgelegt, da der Bau in der vorher beantragten Form nicht zulässig ist.



Die Änderung beinhaltet den Rückbau des Heu- und Strohschuppens und die Errichtung an einer neuen Stelle im Süden des Baugrundstückes.



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 nach § 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 Dietershofen stellt dieses Grundstück als Ackerfläche dar. Daher steht es im Widerspruch zur Darstellung des Flächennutzungsplanes (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Eine Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung werden nicht benötigt.

Die Zufahrt erfolgt über die Ortsstraße FINr. 654 Gemarkung Seubersdorf.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zu den geänderten Plänen für die Errichtung mehrerer baulicher Anlagen sowie Heu- und Strohschuppen auf den Grundstücken FINr. 652 und 653 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

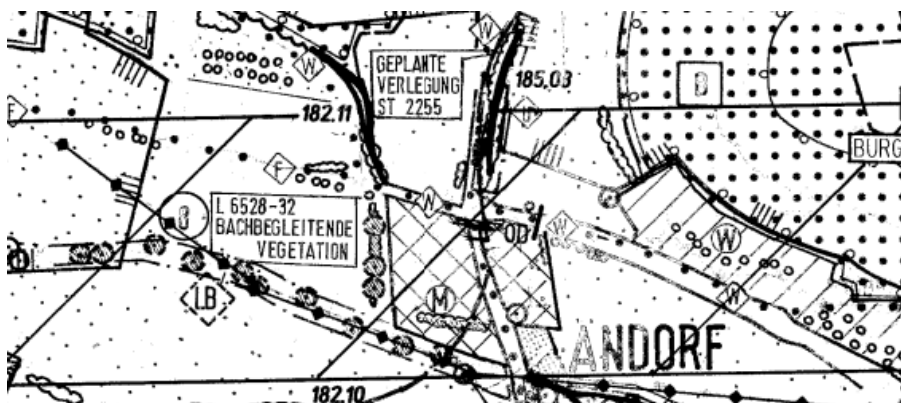
TOP 1.3 Antrag auf Vorbescheid für den Wohnhausneubau auf dem Grundstück FINr. 511 Gemarkung Ebersdorf (Andorf)

Für den Wohnhausneubau auf dem Grundstück FINr. 511 Gemarkung Ebersdorf (Andorf) wurde ein Antrag auf Vorbescheid 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 nach § 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.

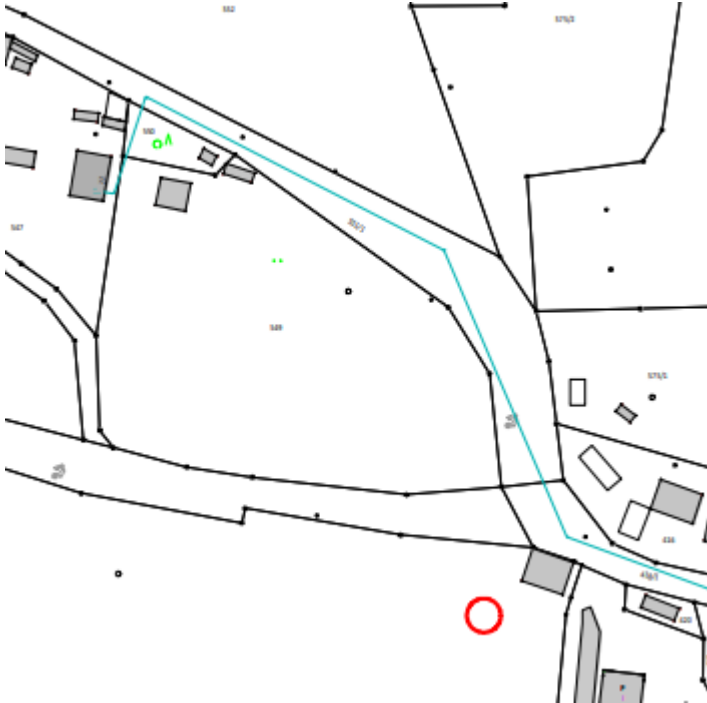
Der Flächennutzungsplan des Marktes Dietenhofen stellt dieses Grundstück als Acker mit Hecke Baumbestand dar. Daher steht es im Widerspruch zur Darstellung des Flächennutzungsplanes.



Des Weiteren liegt eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange hinsichtlich des Naturschutzes und der natürlichen Eigenart der Landschaft sowie der Erweiterung einer Splittersiedlung vor (§ 35 Abs. 3 Nr. 5, 7 BauGB).

Wasserversorgung:

Laut Auskunft des Zweckverbandes der Dillenberggruppe führt keine Wasserleitung an dem Grundstück vorbei. Ein Anschluss wäre technisch über die Wasserleitung, welche zum Grundstück FINr. 547 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 22) führt möglich. Hierfür ist dem Zweckverband eine Grunddienstbarkeit vorzulegen.



Abwasserbeseitigung:

Die Entwässerung erfolgt in Andorf im Trennsystem.

Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal ist möglich. Das Niederschlagswasser soll nach Auskunft des Bauherren in die Bibert geleitet werden. Hierfür kann eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich werden.



Straßenmäßige Erschließung:

Das Baugrundstück liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Zufahrt zum Grundstück ist über das östlich gelegene Grundstück FINr. 421 Gemarkung Ebersdorf (Andorf 11) geplant. Hierfür ist eine Grunddienstbarkeit für das Geh- und Fahrrecht erforderlich.

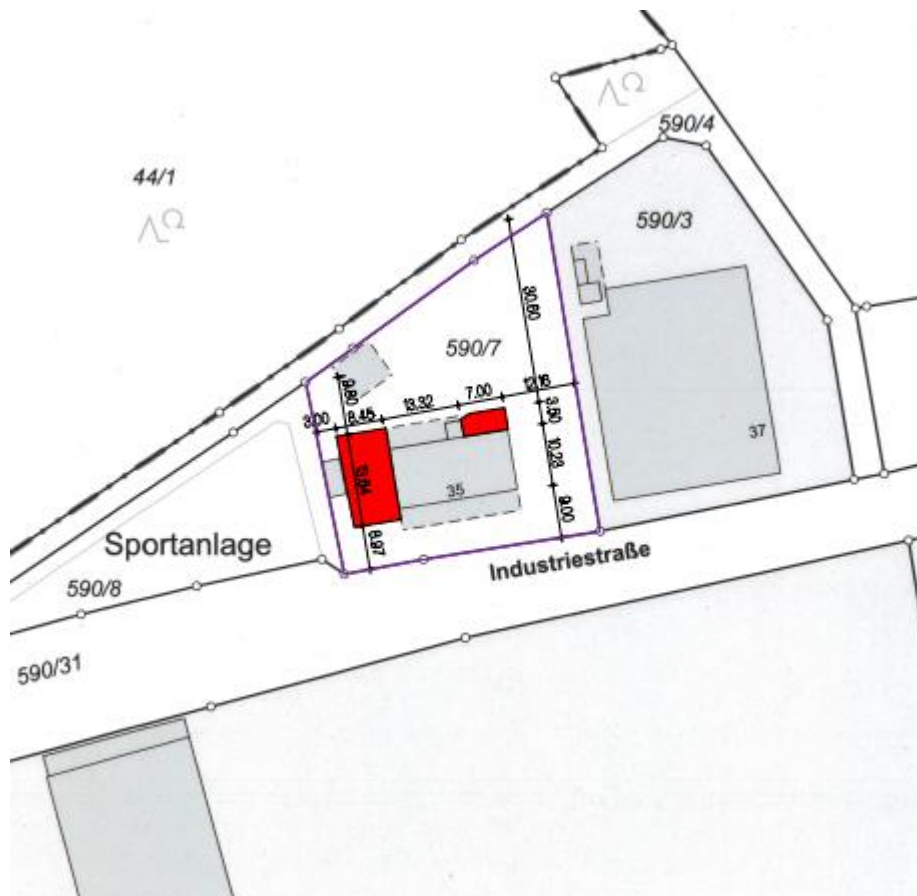
Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Wohnhausneubau auf dem Grundstück FINr. 511 Gemarkung Ebersdorf (Andorf) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.4	Tekturantrag für die Umnutzung in ein Wohn- und Geschäftshaus, die Errichtung einer Garage, eines Technikgebäudes und einer Überdachung auf dem Grundstück FINr. 590/7 Gemarkung Diethenhofen (Industriestraße 35)
----------------	---

Für die Umnutzung in ein Wohn- und Geschäftshaus sowie die Errichtung einer Garage, eines Technikgebäudes und einer Überdachung auf dem Grundstück FINr. 590/7 Gemarkung Diethenhofen (Industriestraße 35) wurde ein Tekturantrag vorgelegt. Der Tekturantrag beinhaltet die Errichtung eines Wintergartens sowie einer Überdachung.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14a „Westlich der Neustädter Straße“.

Hinsichtlich der Festsetzung des Bebauungsplanes ist folgende Befreiung erforderlich:

- Ausführung Flachdach (zulässig: Begrünung, geplant: Sandwichpaneele)

Die Erschließung ist gesichert.

MGR Burgis sieht die Genehmigung des Tekturantrages kritisch, da im Gewerbegebiet keine Betriebsleiterwohnungen erlaubt sind.

Frau Wilhelm erläutert, dass dieser Bereich im Bebauungsplan Betriebsleiterwohnungen erlaubt.

MGR Ziegler erkundigt sich, ob das Gewerbe noch besteht.

1. Bürgermeister Erdel bejaht dies.

MGR Burgis fragt nach, ob der Bereich des Wohnhauses dem Gewerbebetrieb untergeordnet ist.

1. Bürgermeister Erdel ist der Meinung, dass dies vorliegend der Fall ist.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Umnutzung in ein Wohn- und Geschäftshaus sowie die Errichtung einer Garage, eines Technikgebäudes und einer Überdachung auf dem Grundstück FINr. 590/7 Gemarkung Dietenhofen (Industriestraße 35) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14a „Westlich der Neustädter Straße“ hinsichtlich

– Ausführung Flachdach (zulässig: Begrünung, geplant: Sandwichpaneele)
erteilt.

mehrheitlich beschlossen Ja 4 Nein 3

TOP 1.5 Anzeige zum Teilabbruch einer Scheune auf dem Grundstück FINr. 18 Gemarkung Kleinhaslach (Kleinhaslach 16)

Für den Teilabbruch einer Scheune auf dem Grundstück FINr. 18 Gemarkung Kleinhaslach (Kleinhaslach 16) wurde eine Anzeige der Beseitigung eingereicht.



Der Teilabbruch der Scheune ist nach Art. 57 Satz 1 BayBO verfahrensfrei.

Die Beseitigungsanzeige liegt nun im Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes.

Beschlussvorschlag:

Zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.6	Tekturantrag für die Errichtung einer Stützwand zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 719/11 Gemarkung Dietenhofen (Fasanenweg 11)
----------------	--

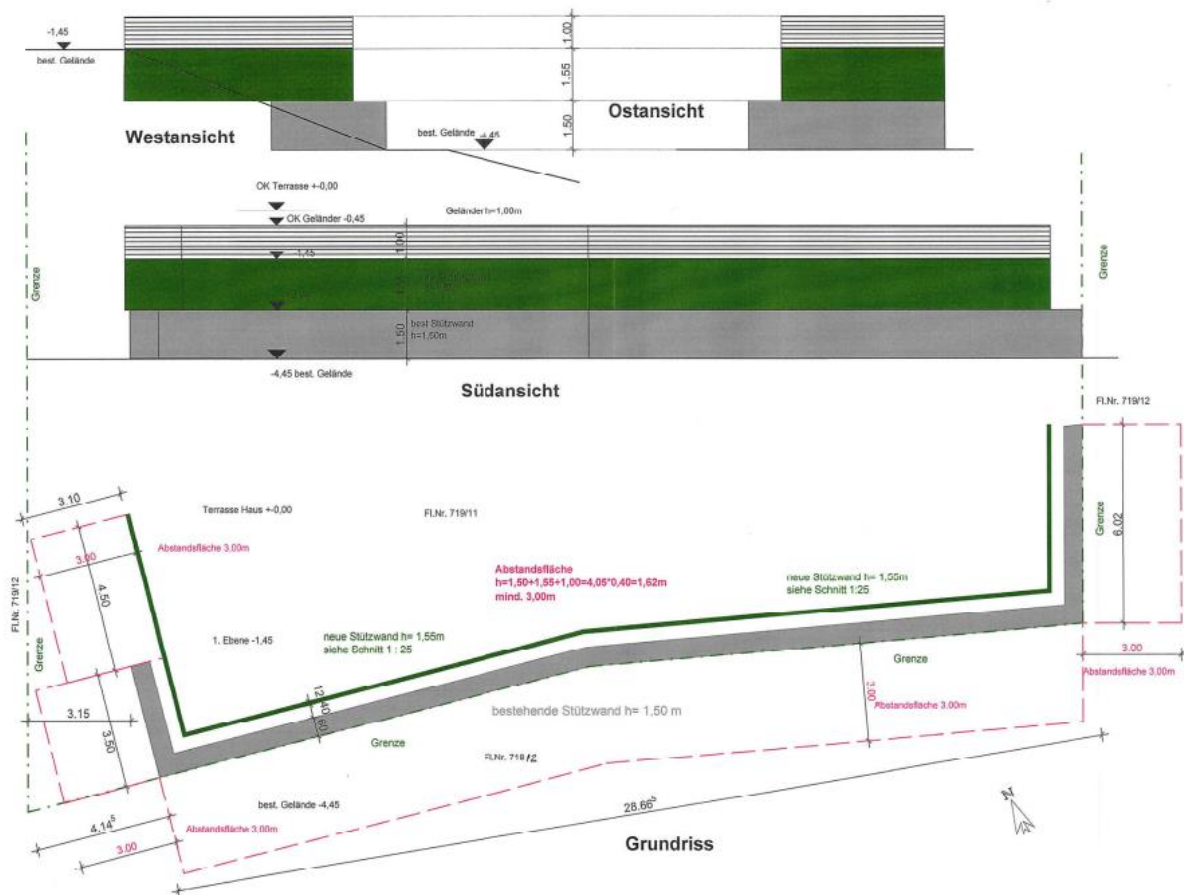
Für die Errichtung einer Stützwand zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 719/11 Gemarkung Dietenhofen (Fasanenweg 11) wurde ein Tekturantrag vorgelegt.

Die Stützwand befindet sich bereits im Bestand.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17b „Fasanenweg“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist folgende Befreiung erforderlich:

- Höhe der Stützmauer (zulässig: 1,20 m; geplant: Stützwandhöhe 3,55 m und Geländer 1m)



Bezüglich der Überschneidung der Abstandsflächen haben die Bauherren eine Abstandsflächenübernahmeerklärung für das Grundstück FINr. 718/2 Gemarkung Diethofen beigelegt. Die Prüfung und Genehmigung obliegen der Zuständigkeit der Unteren Bauaufsicht beim Landratsamt Ansbach.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung einer Stützwand zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 719/11 Gemarkung Diethofen (Fasanenweg 11) wird erteilt.

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

- Höhe der Stützmauer (zulässig: 1,20 m; geplant: Stützwandhöhe 3,55 m und Geländer 1m)

erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

Aufgrund persönlicher Befangenheit bei TOP Ö 1.6 beteiligt sich MGR Peter Auerochs weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung.

TOP 1.7 Tekturantrag für die Errichtung eines Carports und einer Sauna sowie Änderung der Garage und des Freiflächengestaltungsplanes auf dem Grundstück FINr. 136/4 Gemarkung Herpers-

dorf (Herpersdorf 22)

Für die Errichtung eines Carports und einer Sauna sowie Änderung der Garage und des Freiflächengestaltungsplanes auf dem Grundstück FINr. 136/4 Gemarkung Herpersdorf (Herpersdorf 22) wurde ein Tekturantrag vorgelegt.

Die oben genannten Bauten befinden sich bereits im Bestand. Die Änderungen umfassen die Verkleinerung und die Lage der Garage sowie den Neubau des Carports und der Sauna.



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 Diethenhofen stellt das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dar. Bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung des Baugrundstückes als Wohnfläche. Weitere Beeinträchtigungen der öffentlichen Belange liegen nicht vor.

Die Erschließung ist gesichert.



Bezüglich der Überschneidung der Abstandsflächen an der Grenzseite des Carports im Osten des Grundstückes liegt eine Abstandsflächenübernahmeerklärung des gemeindlichen Grundstückes FINr. 136/3 Gemarkung Herpersdorf vor und wurde dem Tekturantrag beigelegt.

Für die Überschneidung der Abstandsflächen an der Grenzseite der Sauna im Westen des Grundstückes wird ebenfalls eine Abstandsflächenübernahme erforderlich. Diese Abstandsflächenübernahmeerklärung liegt jedoch noch nicht vor und soll in der kommenden Sitzung des Marktgemeinderates behandelt werden.

Die Prüfung und Genehmigung der Abstandsflächen obliegen der Zuständigkeit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Ansbach.

MGR Burgis erkundigt sich, ob die Fläche, welches die Abstandsfläche der Sauna betrifft, künftig als Baugrundstück genutzt werden könnte.

1. Bürgermeister Erdel verneint dies.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung eines Carports und einer Sauna sowie Änderung der Garage und des Freiflächengestaltungsplanes auf dem Grundstück FINr. 136/4 Gemarkung Herpersdorf (Herpersdorf 22) wird erteilt.

Des Weiteren spricht der Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschuss die Empfehlung an den Marktgemeinderat aus, dass die Abstandsflächenübernahme für die Sauna im Westen erklärt werden soll.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.8 Antrag auf Genehmigungsfreistellung für den Neubau eines

**Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr.
692/71 Gemarkung Diethofen (Am Schwanenring 40)**

Für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 692/71 Gemarkung Diethofen (Am Schwanenring 40) wurde ein Antrag im Genehmigungsverfahren vorgelegt.



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

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

Beschlussvorschlag:

Zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.9 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Außensauna im Garten auf dem Grundstück FINr. 690/12 Gemarkung Diethofen (Schwalbenweg 24)

Für die Errichtung einer Außensauna im Garten auf dem Grundstück FINr. 690/12 Gemarkung Diethofen (Schwalbenweg 24) wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung vor-

gelegt.



Die Errichtung einer Außensauna stellt ein verfahrensfreies Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO dar, da ein Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m³ nicht überschritten wird.

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

- Zusammenfassung von Garagen und Nebengebäude in einem Baukörper
- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Flachdach)
- Dachneigung (zulässig: 40°-47°; geplant: 12°)
- Dacheindeckung (zulässig: Ziegel und Betondachsteine in naturrot oder rotbraun; geplant: Trapezblech in anthrazit)

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung einer Außensauna im Garten auf dem Grundstück FINr. 690/12 Gemarkung Dietenhofen (Schwalbenweg 24) wird erteilt.

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

- Zusammenfassung von Garagen und Nebengebäude in einem Baukörper
- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Flachdach)
- Dachneigung (zulässig: 40°-47°; geplant: 12°)
- Dacheindeckung (zulässig: Ziegel und Betondachsteine in naturrot oder rotbraun; geplant: Trapezblech in anthrazit)

erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 19:36 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Rainer Erdel
Erster Bürgermeister

Milena Wilhelm
Schriftführung