Markt Dietenhofen

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

Sitzungsdatum:	Montag, 25.08.2025
Beginn:	19:05 Uhr
Ende	20:41 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Erdel, Rainer

Ausschussmitglieder

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

Schriftführung

Wilhelm, Milena

Verwaltung

Pfeiffer, Markus	Anwesend beim Ortstermin

Weitere Anwesende

Herr Naskovic (Breitbandberatung Bayern)	Anwesend beim Ortstermin

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Scheiderer, Klaus	entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Ortstermin: Treffpunkt um 19:00 Uhr in Dietenholz Ortseingang bei Haus Nr. 7	
1.1	Betrachtung der durchgeführten Arbeiten auf öffentlichen Flächen nach Breitbandausbau	**BA/1274/2020-2026**
2	Behandlung der vorliegenden Bauanträge	
2.1	Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines WPC-Sichtschutzzauns auf dem Grundstück FlNr. 697/76 Gemarkung Dietenhofen (Falkenweg 6)	**BA/1267/2020-2026**
2.2	Bauantrag für den Umbau und Erweiterungsneubau des bestehenden Gästehauses mit 27 Zimmern und Einkürzen der bestehenden Tennishalle auf dem Grundstück FlNr. 880/20 Gemarkung Dietenhofen (Mühlstraße 12)	**BA/1254/2020-2026**
2.3	Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 692/65 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 28)	**BA/1255/2020-2026**
2.4	Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück FlNr. 613/3 Gemarkung Dietenhofen (Kopernikusstraße 33)	**BA/1256/2020-2026**
2.5	Bauantrag für die Erweiterung eines Wintergartens und eines Wohngebäudes auf dem Grundstück FlNr. 154 Gemarkung Kehlmünz (Hörleinsdorf 15)	**BA/1257/2020-2026**
2.6	Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Hangabsicherungsmaßnahmen auf dem Grundstück FlNr. 114/7 Gemarkung Leonrod (Leonrod 74)	**BA/1268/2020-2026**

1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 19:05 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	**Ortstermin: Treffpunkt um 19:00 Uhr in Dietenholz Ortseingang bei Haus Nr. 7**

TOP 1.1	**Betrachtung der durchgeführten Arbeiten auf öffentlichen Flächen nach Breitbandausbau**

1. Bürgermeister Erdel informiert den Ausschuss darüber, dass die Ausführung der Arbeiten des Glasfaserausbaus im Gemeindegebiet teilweise nicht akzeptabel sind. Er hat die Befürchtung, dass es bei ein paart Ausführungen zu Folgeschäden kommt und die Gemeinde demnach Kosten im Nachgang entstehen. Diese möchte er jedoch vermeiden.

Herr Naskovic (Breitbandberatung) erläutert, dass es verschiedenste Mängel im Asphalt sowie an den Rinnensteinen gibt. Auch die erforderlichen Lastplattenversuche liegen teilweise nicht regelkonform vor. Der Rückschnitt des Asphalts sowie die Verfüllung der Pflasterfugen erfolgte nicht fachgerecht. Auch ist er sich unsicher, ob die Verfüllungen der Baugruben richtig erfolgte.

Herr Pfeiffer entgegnet, dass ein Lastplattenversuch normalerweise alle 25 Meter durchgeführt werden muss. Dies ist jedoch nicht erfolgt. Auch wurde eine Asphaltstärke von 4 cm vereinbart, was auch in diesem Fall nicht umgesetzt wurde. Aufgrund der Arbeiten an den Trassen im Bereich der Rinnsteine kam es zu Lockerungen dieser Steine. Dadurch traten Verschiebungen auf, wodurch Fugen zwischen den Steinen als auch zwischen Steinen und Asphalt entstanden sind.

MGR Burgis erkundigt sich, ob die Baugruben, welche bereits verfüllt aber noch nicht asphaltiert wurden, von Autofahrern befahren wurden.

Herr Pfeiffer antwortet, dass auch noch nicht asphaltierter Bereich von Autos befahren wurde. Auch weist er darauf hin, dass die vorhandenen Wasserschieber vor dem Asphaltieren nicht gehoben wurden.

MGR Burgis erkundigt sich, ob bereits ein Gespräch mit dem zuständigen Bauleiter erfolgte.

Herr Pfeiffer bejaht dies Bei diesem Gespräch wurde darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich viele landwirtschaftliche Maschinen verkehren, weshalb es auch zu den Fugen kommen kann.

MGR Ziegler fragt nach, ob in bereist eine Endabnahme der Arbeiten erfolgt ist und ob eine Nachbesserung angesprochen wurde.

Herr Pfeiffer entgegnet, dass eine Abnahme noch nicht erfolgte und eine Nachbesserung vereinbart wurde.

MGR Bräuer erkundigt sich nach der Beweissicherung.

Herr Pfeiffer antwortet, dass eine Beweissicherung erfolgte. Außerdem macht er darauf aufmerksam, dass demnächst vier Trupps den Ausbau des Glasfasernetztes vorantreiben.

MGR Burgis regt an, dass die Vorgehensweise der Arbeiten (Lastplattenversuche, Verfüllungen etc.) mit der entsprechenden Baufirma konkret abgesprochen werden sollte. Außerdem ist er der Meinung, dass diese schriftlich mitgeteilt werden sollten. Außerdem äußert er Bedenken hinsichtlich des Kurvenbereiches auf Höhe des Anwesens Dietenholz 1.

Frau Wilhelm entgegnet, dass diese Punkte im Zustimmungsbescheid involviert sind.

MGR Ziegler vertritt die Meinung, dass die entstandene Fuge zwischen den Rinnensteinen und dem Asphalt ab dem Anwesen Dietenholz 8 durch einen neuen Aufbau im Grünstreifen ausgebessert werden soll.

MGR Burgis erkundigt sich, ob man nicht bestimmen kann, dass im Grünstreifen mindestens 50 cm Abstand gehalten werden muss.

Herr Pfeiffer entgegnet, dass dies überwiegend nicht möglich ist, da man sich dann auf Privatgrund befindet.

MGR Burgis ist der Meinung, dass die Abplatzungen der Rinnensteine in diesem Fall akzeptiert werden sollten. Stellt man fest, dass die Arbeiten weiterhin nicht sachgemäß ausgeführt werden, müsse man sich auch hier überlegen, ob solche Mängel akzeptiert und geduldet werden sollten oder ob ein kompletter Austausch in Erwägung gezogen werden sollte.

Die Mitglieder des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses einigen sich darauf, dass lediglich die entstandene Fuge zwischen den Rinnensteinen und dem Asphalt ab dem Anwesen Dietenholz 8 durch einen neuen Aufbau im Grünstreifen ausgebessert werden soll. In Zukunft soll stärker darauf hingewiesen werden, dass die Arbeiten (Lastplattenversuche, Asphaltarbeiten, Verfüllen von Baugruben bzw. Grünstreifen etc.) ordnungsgemäß ausgeführt werden.

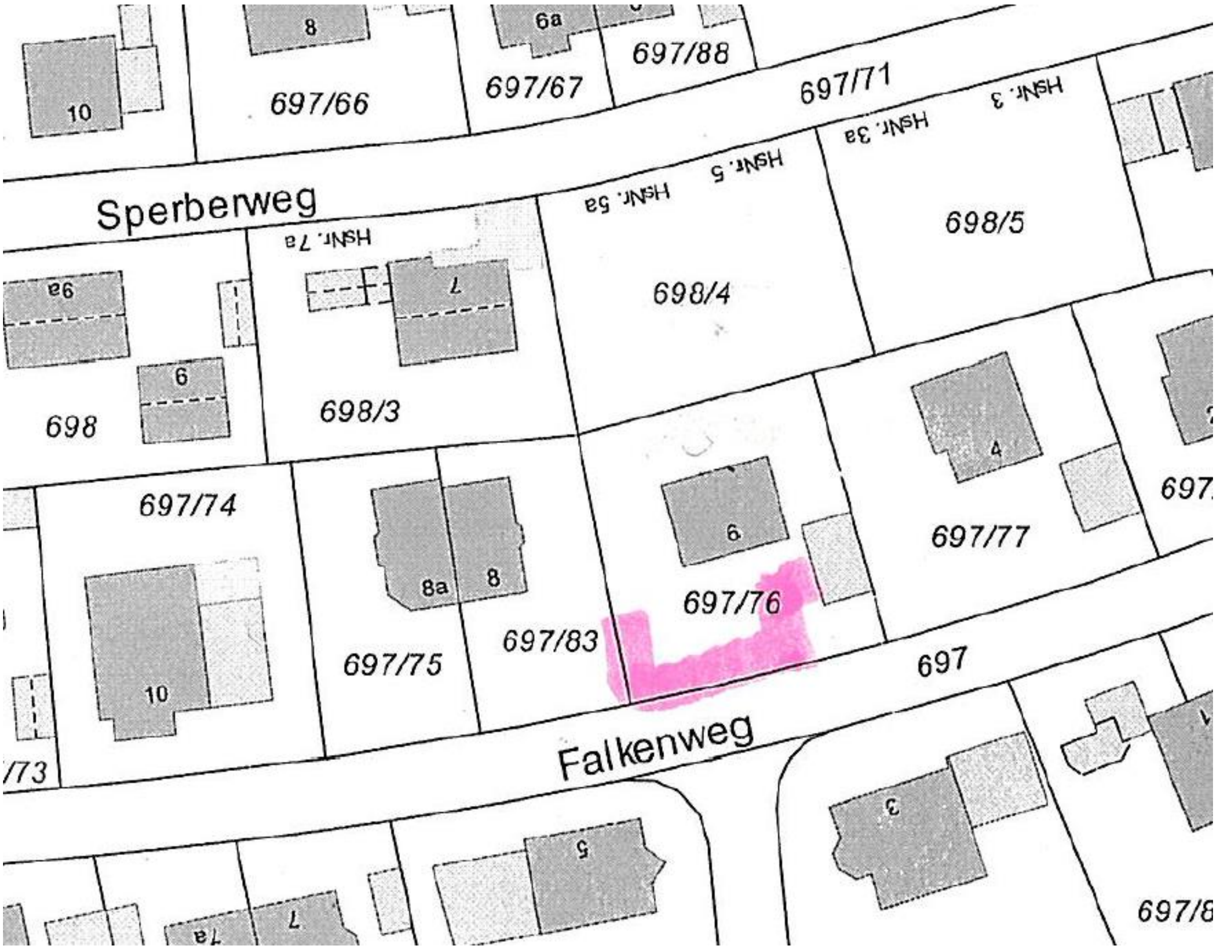
Beschluss:
Zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

TOP 2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

TOP 2.1 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines WPC-Sichtschutzzauns auf dem Grundstück FlNr. 697/76 Gemarkung Dietenhofen (Falkenweg 6)

Für die Errichtung eines WPC-Sichtschutzzauns mit einer Höhe von 2 m auf dem Grundstück FlNr. 697/76 Gemarkung Dietenhofen (Falkenweg 6) wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.


Sperberweg
Falkenweg
697/66
697/67
697/88
697/71
698/5
698/4
698/3
698
697/74
697/75
697/83
697/76
697/77
697
HsNr. 5
HsNr. 5a
HsNr. 3
HsNr. 3a
HsNr. 7a

Der Sichtschutzzaun befindet sich bereits im Bestand und ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a) ein verfahrensfreies Bauvorhaben, da es eine Höhe von bis zu 2 m nicht überschreitet.

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

- Einfriedung (zulässig: max. 1,50 m einschließlich Sockel; geplant: 2 m)

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:
Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zur Errichtung eines WPC-Sichtschutzzauns auf dem Grundstück FlNr. 697/76 Gemarkung Dietenhofen (Falkenweg 6) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Bussardweg“ hinsichtlich

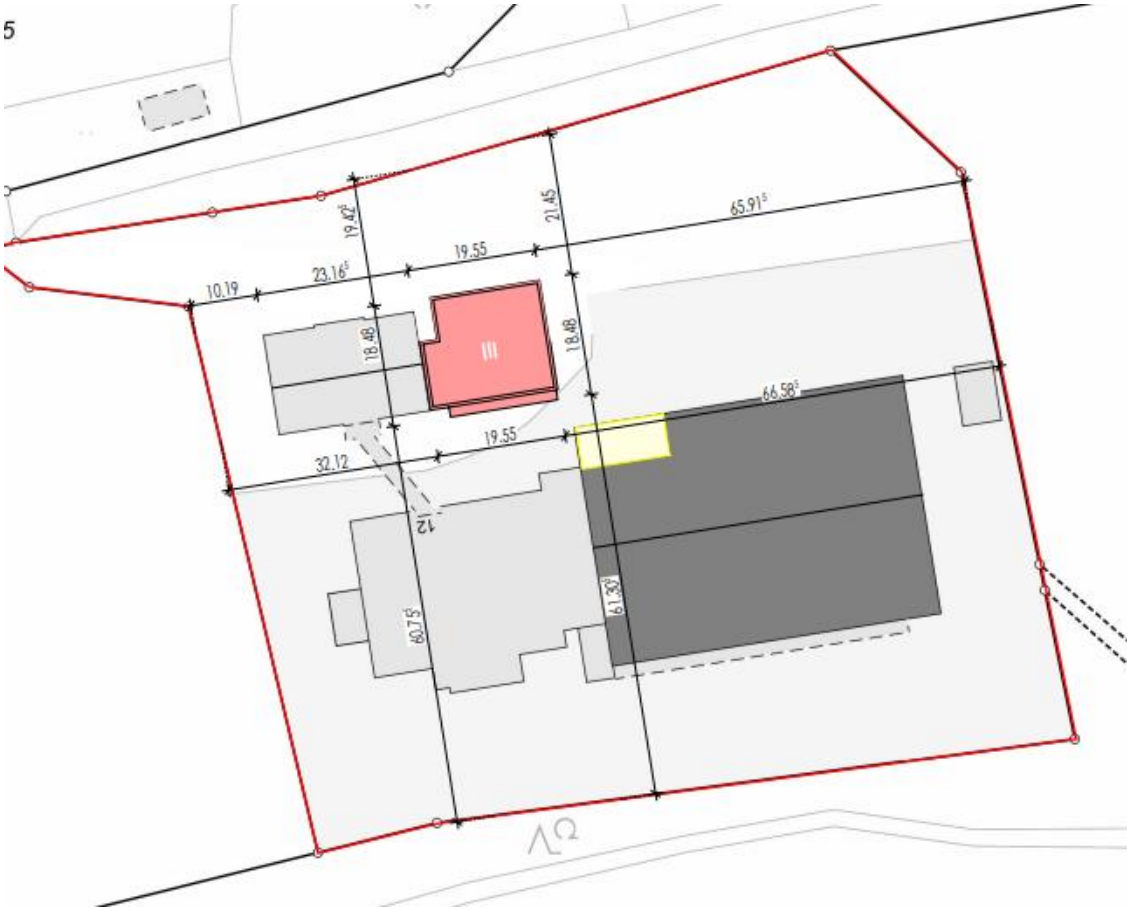
- Einfriedung (zulässig: max. 1,50 m einschließlich Sockel; geplant: 2 m)

erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

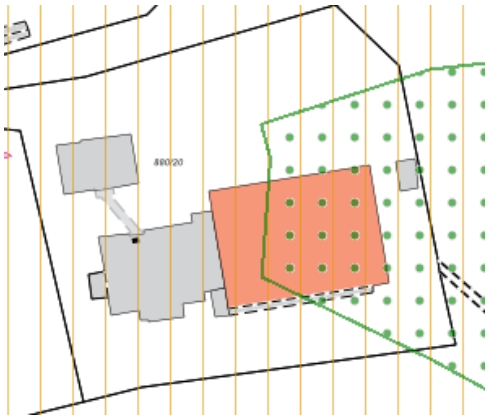
TOP 2.2	**Bauantrag für den Umbau und Erweiterungsneubau des bestehenden Gästehauses mit 27 Zimmern und Einkürzen der bestehenden Tennishalle auf dem Grundstück FlNr. 880/20 Gemarkung Dietenhofen (Mühlstraße 12)**

Für den Umbau und Erweiterungsneubau des bestehenden Gästehauses mit 27 Zimmern und Einkürzen der bestehenden Tennishalle auf dem Grundstück FlNr. 880/20 Gemarkung Dietenhofen (Mühlstraße 12) 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.

Das geplante Bauvorhaben berührt die Schutzzone des Naturpark Frankenhöhe nicht.



Die Erschließung ist gesichert.

1. Bürgermeister Erdel weist darauf hin, dass eine Verschiebung der Schutzzone möglich sein kann.

Beschlussvorschlag:
Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Umbau und Erweiterungsneubau des bestehenden Gästehauses mit 27 Zimmern und Einkürzen der bestehenden Tennishalle auf dem Grundstück FlNr. 880/20 Gemarkung Dietenhofen (Mühlstraße 12) wird erteilt.

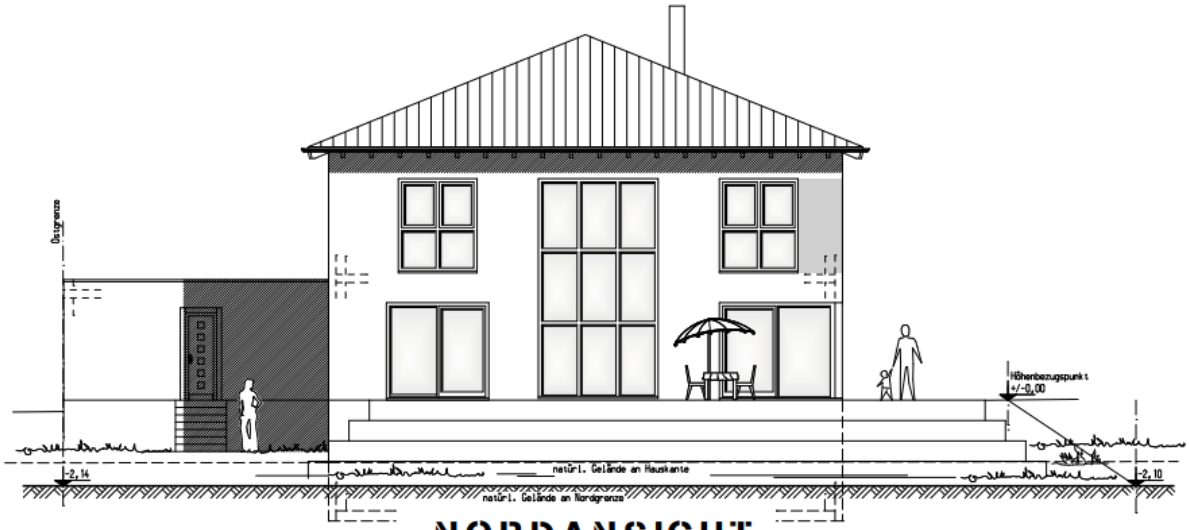
einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

TOP 2.3	**Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 692/65 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 28)**

Für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 692/65 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 28) wurde ein Bauantrag eingereicht.

Dieser Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des OBUE-Ausschusses am 07.07.2025 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
Außerdem wurde das Einvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 2“ hinsichtlich der Überschreitung der ausnahmsweisen Abweichung der zulässigen Auffüllung (zulässig: 1,50 m; geplant: 1,75 m) erteilt.

Nun teilte das Landratsamt Ansbach jedoch mit, dass für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 692/65 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 28) auch eine Befreiung von der Abtreppungsbreite erforderlich ist.



NORDANSICHT

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 2“.
Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist neben der bereits erteilten Befreiung von der Überschreitung der ausnahmsweisen Abweichung der zulässigen Auffüllung folgende Befreiung erforderlich:

- Abtreppungsbreite bei Geländeabfangungen (zulässig: min. 1,00 Meter Breite; geplant: 0,50 Meter Breite)

Die Erschließung ist gesichert.

MGR Burgis ist der Meinung, dass die Abtreppungsbreite im Norden und Osten eingehalten werden kann. Auch soll beachtet werden, dass eine Befreiung bezüglich einer Stützmauer bis zu 1 m erfolgen kann.

Beschlussvorschlag:
Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 692/65 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 28) wird erteilt.

Des Weiteren wird neben der bereits erteilten Befreiung von der Überschreitung der ausnahmsweisen Abweichung der zulässigen Auffüllung folgende Befreiung erteilt:

- Abtreppungsbreite bei Geländeabfangungen (zulässig: min. 1,00 Meter Breite; geplant: 0,50 Meter Breite)

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 6

TOP 2.4 Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück FlNr. 613/3 Gemarkung Dietenhofen (Kopernikusstraße 33)

Für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück FlNr. 613/3 Gemarkung Dietenhofen (Kopernikusstraße 33) wurde ein Bauantrag eingereicht.

In der Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 26.05.2025 wurde das Bauvorhaben als eine formlose Anfrage behandelt und für die erforderlichen Befreiungen das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „VEP Kopernikusstraße West“.
Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Errichtung Wohnhaus (zulässig: I + D + U; geplant: II + U)
- Kniestock (zulässig: max. 50 cm; geplant: 2,835 m)
- Dachneigung Wohnhaus (zulässig: 42°-48°; geplant: 22,5°)
- Dachneigung Garage und Carport (zulässig: 25°; geplant: 18°)

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:
Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück FlNr. 613/3 Gemarkung Dietenhofen (Kopernikusstraße 33) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen von den Befreiungen des Bebauungsplanes „VEP Kopernikusstraße West“ hinsichtlich

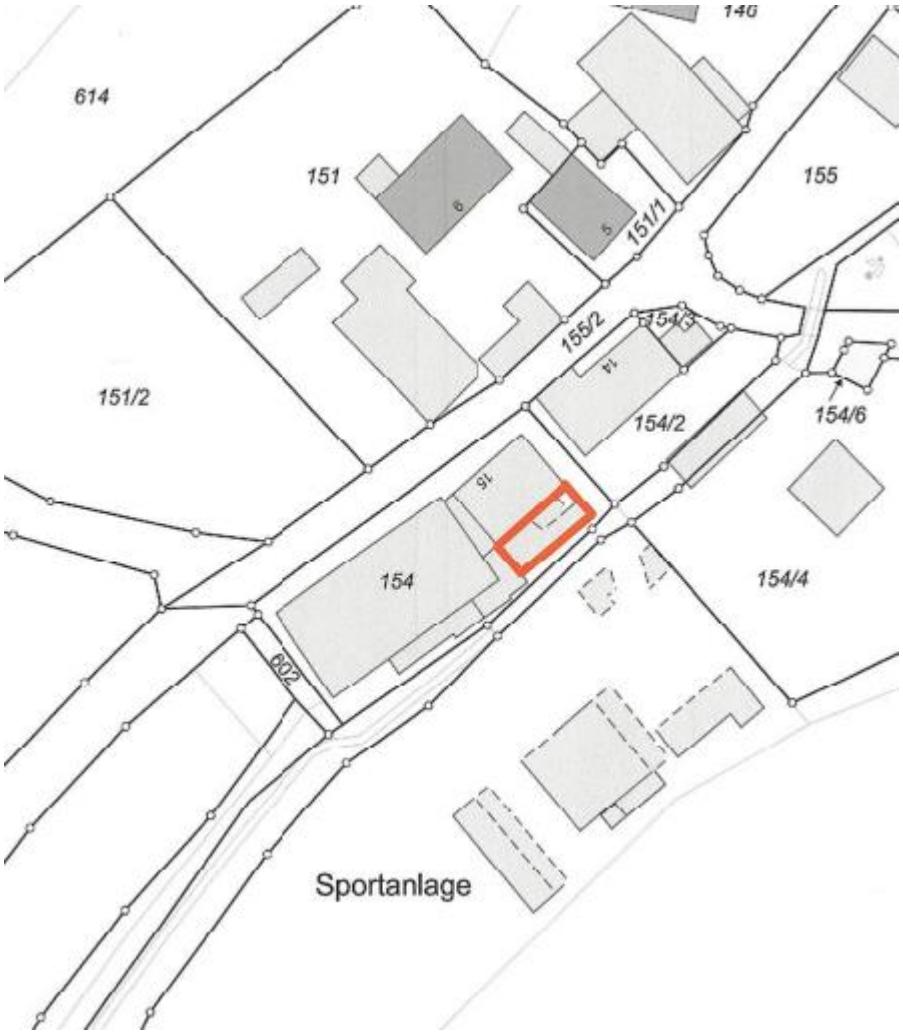
- Errichtung Wohnhaus (zulässig: I + D + U; geplant: II + U)
- Kniestock (zulässig: max. 50 cm; geplant: 2,835 m)
- Dachneigung Wohnhaus (zulässig: 42°-48°; geplant: 22,5°)
- Dachneigung Garage und Carport (zulässig: 25°; geplant: 18°)

erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

TOP 2.5	**Bauantrag für die Erweiterung eines Wintergartens und eines Wohngebäudes auf dem Grundstück FlNr. 154 Gemarkung Kehlmünz (Hörleinsdorf 15)**

Für die Erweiterung eines Wintergartens und eines Wohngebäudes auf dem Grundstück FlNr. 154 Gemarkung Kehlmünz (Hörleinsdorf 15) wurde ein Bauantrag eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hörleinsdorf Südwest“.

Die Erschließung ist gesichert.

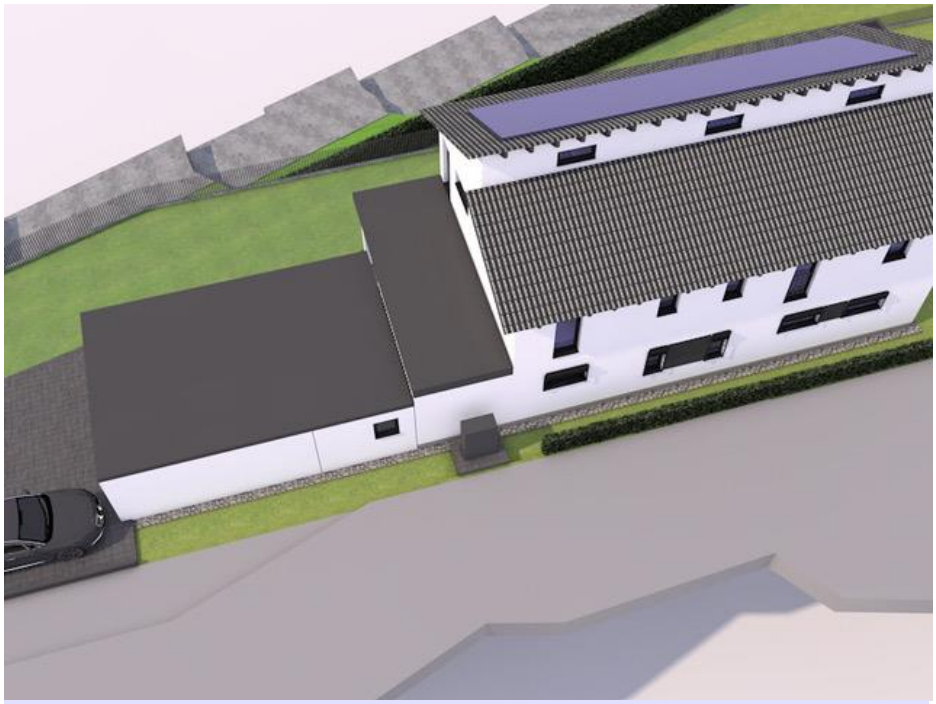
Beschlussvorschlag:
Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Erweiterung eines Wintergartens und eines Wohngebäudes auf dem Grundstück FlNr. 154 Gemarkung Kehlmünz (Hörleinsdorf 15) wird erteilt.

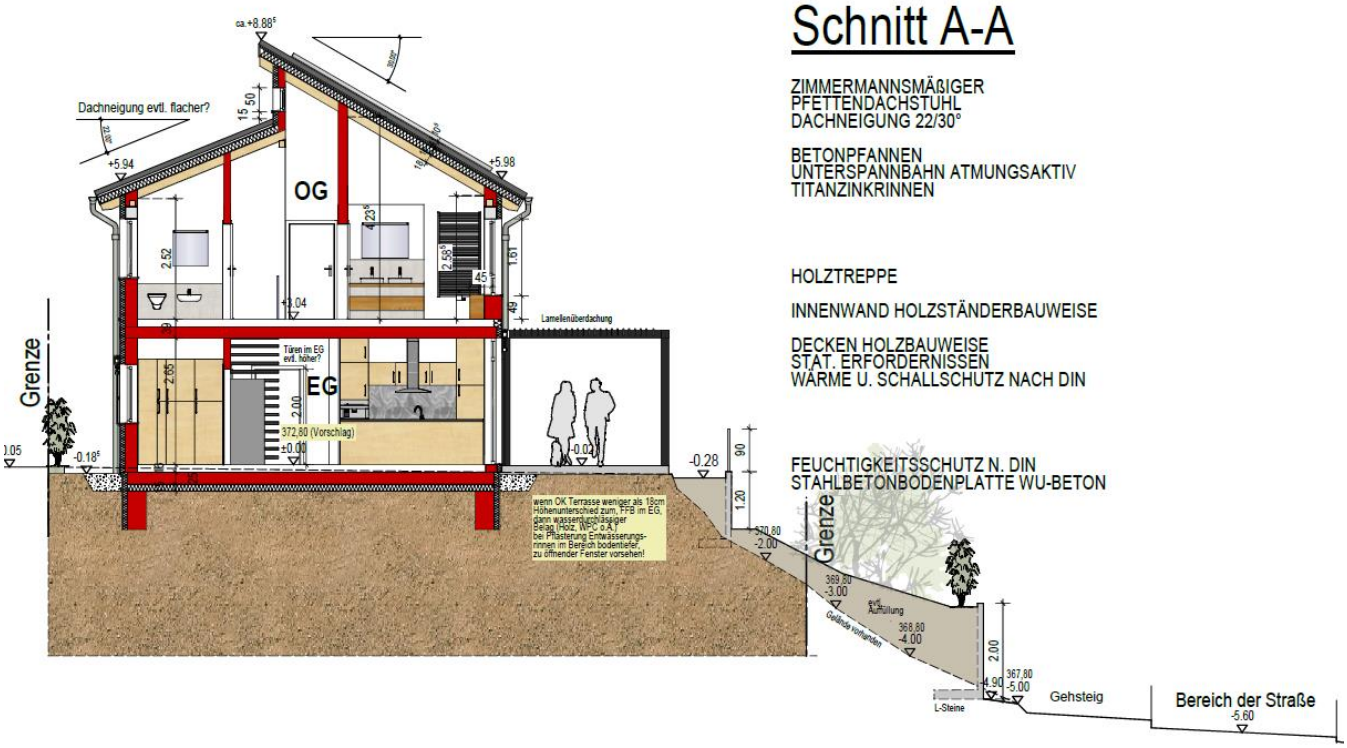
einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

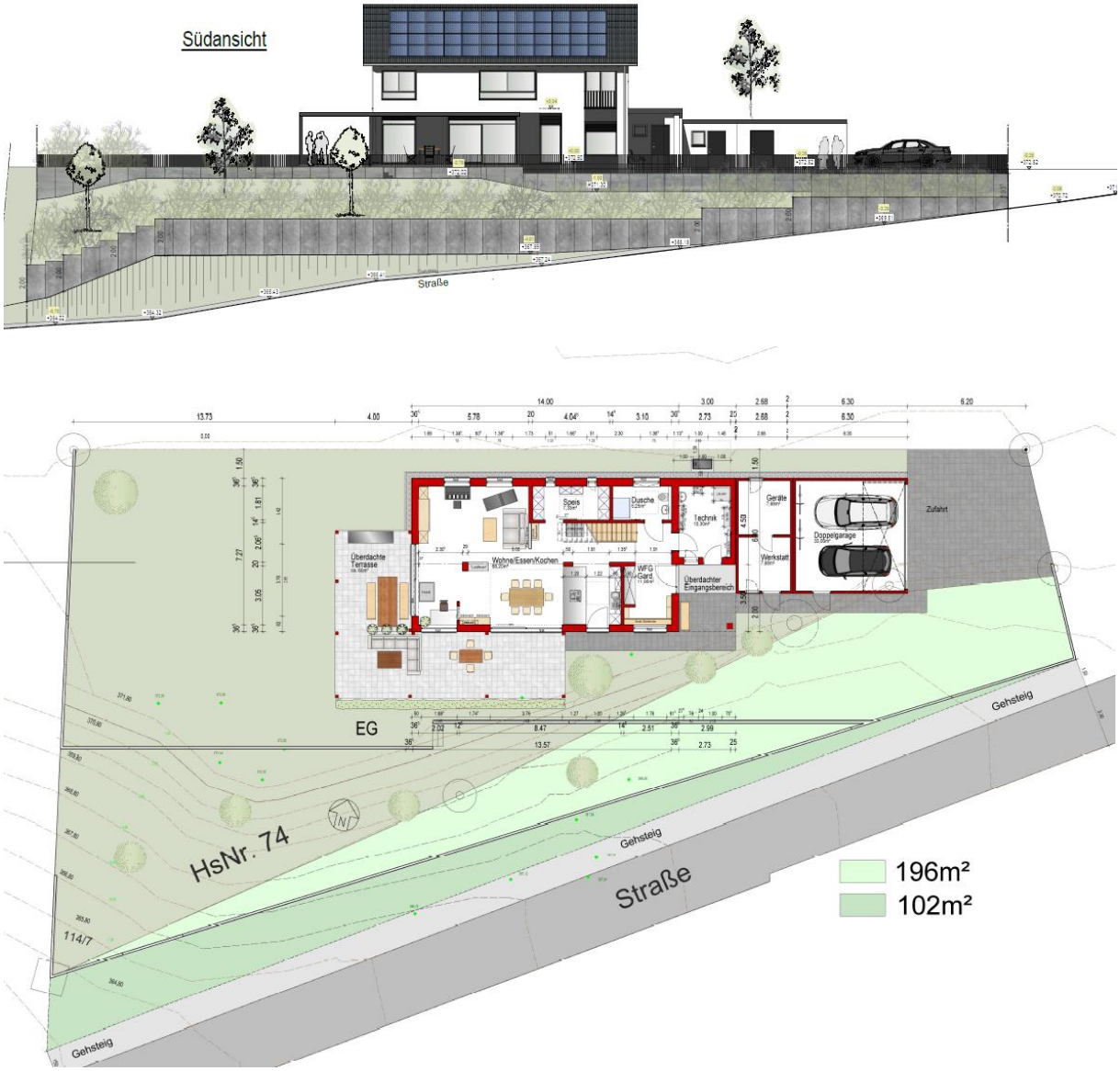
TOP 2.6	**Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Hangabsicherungsmaßnahmen auf dem Grundstück FlNr. 114/7 Gemarkung Leonrod (Leonrod 74)**

Zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 114/7 Gemarkung Leonrod (Leonrod 74) wurde eine formlose Voranfrage eingereicht.

Die Bauherren haben Ideen zur Hangabsicherung entwickeln lassen, die sie dem Ausschuss vor der Bauantragseinreichung vorstellen und abstimmen möchten.




Schnitt A-A
ZIMMERMANNSMÄßIGER PFETTENDACHSTUHL
DACHNEIGUNG 22/30°
BETONPFANNEN
UNTERSPANNBAHN ATMUNGSAKTIV
TITANZINKRINNEN
HOLZTREPPE
INNENWAND HOLZSTÄNDERBAUWEISE
DECKEN HOLZBAUWEISE
STAT. ERFORDERNISSEN
WÄRME U. SCHALLSCHUTZ NACH DIN
FEUCHTIGKEITSSCHUTZ N. DIN
STAHLBETONBODENPLATTE WU-BETON
Dachneigung evtl. flacher?
OG
EG
Grenze
Lamellenüberdachung
Türen im EG evtl. höher?
372,80 (Vorschlag)
wenn OK Terrasse weniger als 18cm Höhenunterschied zum FFB im EG, dann wasserundurchlässiger Belag (Holz, WPC o.Ä.) bei Pflasterung Entwässerungsrinnen im Bereich bodentiefer, zu öffnender Fenster vorsehen!
Gehsteig
Bereich der Straße
-5.60
L-Steine



Geplant ist an die Mauern Ranggitter zur Begrünung anzubringen und im mittleren Pflanzbereich Obstbäume sowie eine Blumenwiese anzulegen. Außerdem sollen durch diese Hangabsicherungsmaßnahmen künftige Schnitt- und Fällarbeiten im Bereich der gemeindlichen Fläche seitens der Gemeinde vermieden werden.

MGR Arlt regt an, dass die Gartenplanung teilweise auf Gemeindeland erfolgte.

MGR Burgis ist der Meinung, dass an der Grundstücksgrenze eine Stützmauer errichtet werden sollte, sodass keine Absicherungs- bzw. Gartenmaßnahmen auf dem gemeindlichen Grundstück erfolgt. Andernfalls müsse man über den Verkauf des gemeindlichen Grundstückes nachdenken.

MGR Ziegler befindet es nicht für gut, dass die gemeindliche Fläche bei den Planungen berücksichtigt wurde.

Beschlussvorschlag:
Der Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschuss wäre mit dem vorgelegten Plan zur Hangabsicherung auf dem Grundstück FlNr. 114/7 Gemarkung Leonrod (Leonrod 74) sowie teilweise auf der gemeindlichen Fläche FlNr. 122 Gemarkung Leonrod im Falle eines Bauantrages zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage einverstanden. Für die baulichen

und gärtnerischen Maßnahmen auf gemeindlicher Fläche wäre ein entsprechender Gestattungsvertrag mit den Bauherren zu schließen.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 6

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 20:41 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Rainer Erdel Erster Bürgermeister	Milena Wilhelm Schriftführung