



Markt Dietenhofen

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

Sitzungsdatum: Montag, 08.12.2025
Beginn: 19:00 Uhr
Ende 19:35 Uhr
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Erdel, Rainer

Ausschussmitglieder

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

Schriftführung

Vogel-Fleischmann, Jana

Weitere Anwesende

Manfred Stuhlmüller

Ortssprecher

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1** Behandlung der vorliegenden Bauanträge
 - 1.1** Antrag zum Neubau einer Halle wie Bestandsgebäude auf dem Grundstück FINr. 21 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 14) **BA/1352/2
020-2026**
 - 1.2** Bauantrag zum Neubau einer Garage mit Anbau und Flachdach auf dem Grundstück FINr. 692/31 Gemarkung Dietenhofen (Storchenweg 2) **BA/1353/2
020-2026**
 - 1.3** Anzeige zur Beseitigung eines Bestandsgebäudes auf dem Grundstück FINr. 524 Gemarkung Haasgang (Höfen 6) **BA/1354/2
020-2026**
 - 1.4** Antrag zur Nutzungsänderung einer Scheune auf dem Grundstück FINr. 524 Gemarkung Haasgang (Höfen 6) **BA/1355/2
020-2026**
 - 1.5** Bauantrag zur Teilaufstockung eines neuen Obergeschosses für weitere Pensionsräume im östlichen Bereich sowie Errichtung einer Außen-Stahltreppenanlage auf den Grundstücken FINr. 188/29 und 833/2 Gemarkung Dietenhofen (Warzfeldener Straße 3) **BA/1356/2
020-2026**
 - 1.6** Bauantrag zum Neubau einer Garage auf dem Grundstück FINr. 724 Gemarkung Dietenhofen (Am Silberbuck 39) **BA/1357/2
020-2026**
 - 1.7** Antrag zur Nutzungsänderung vom Feuerwehrhaus zur Lagerhalle auf dem Grundstück FINr. 38 Gemarkung Kleinhaslach (Kleinhaslach 24) **BA/1358/2
020-2026**
 - 1.8** Antrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Nebengebäude und Garagen auf dem Grundstück FINr. 112 Gemarkung Dietenhofen (Talstraße 1) **BA/1351/2
020-2026**
- 2** Verschiedenes
 - 2.1** Straßensanierung Oberschlauersbach
- 3** Wünsche und Anträge
 - 3.1** Belagerneuerung Neustädter Straße

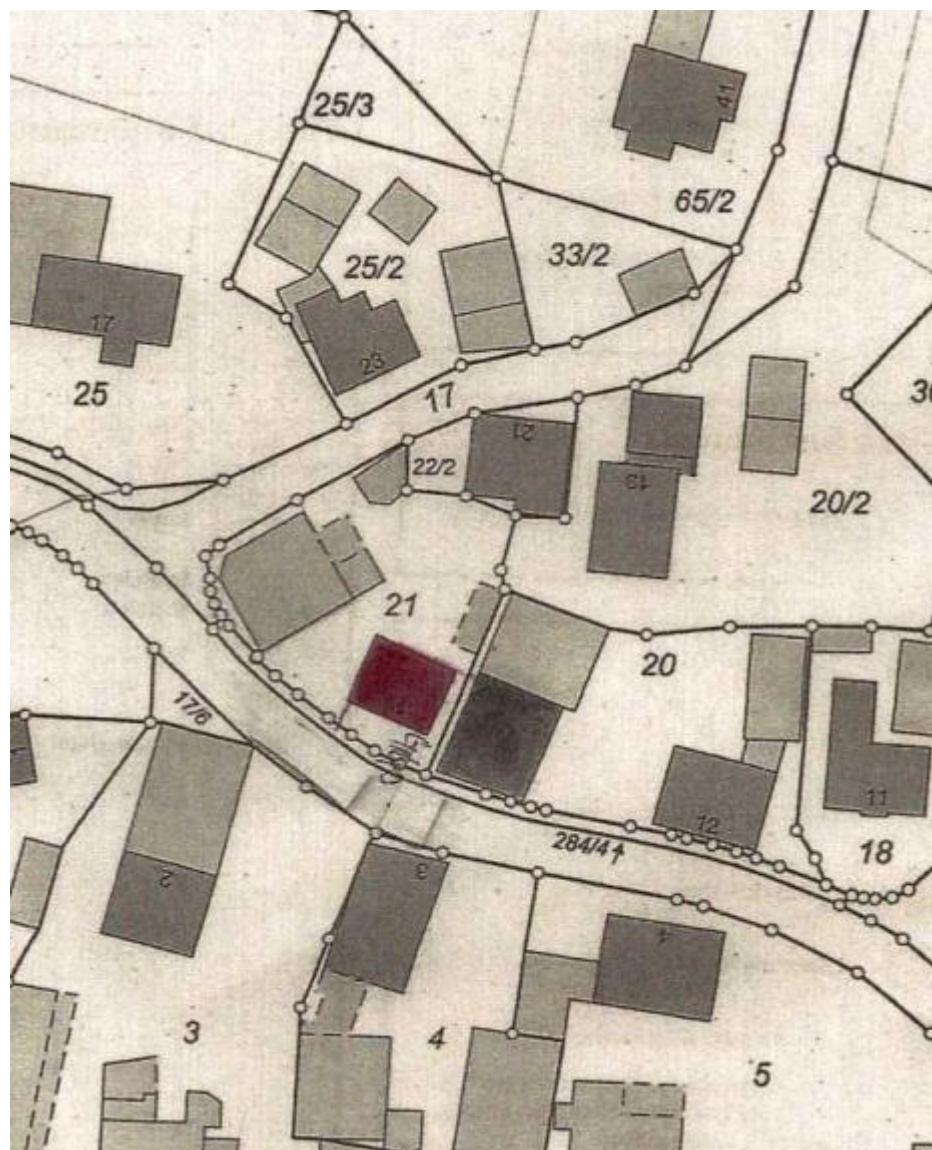
1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

TOP 1.1 Antrag zum Neubau einer Halle wie Bestandsgebäude auf dem Grundstück FINr. 21 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 14)

Zum Neubau einer Halle wie Bestandsgebäude zur landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück FINr. 21 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 14) 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 baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Für das Bauvorhaben wurde eine Abstandsflächenübernahmeverklärung des Grundstückes FINr. 20 Gemarkung Ebersdorf vorgelegt. Die Prüfung hierüber obliegt dem Landratsamt Ansbach als Untere Bauaufsichtsbehörde.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Neubau einer Halle wie Bestandsgebäude auf dem Grundstück FINr. 21 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 14) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.2	Bauantrag zum Neubau einer Garage mit Anbau und Flachdach auf dem Grundstück FINr. 692/31 Gemarkung Dietenhofen (Storchenweg 2)
---------	---

Für den Neubau einer Garage mit Anbau und Flachdach auf dem Grundstück FINr. 692/31 Gemarkung Dietenhofen (Storchenweg 2) wurde ein Bauantrag eingereicht.



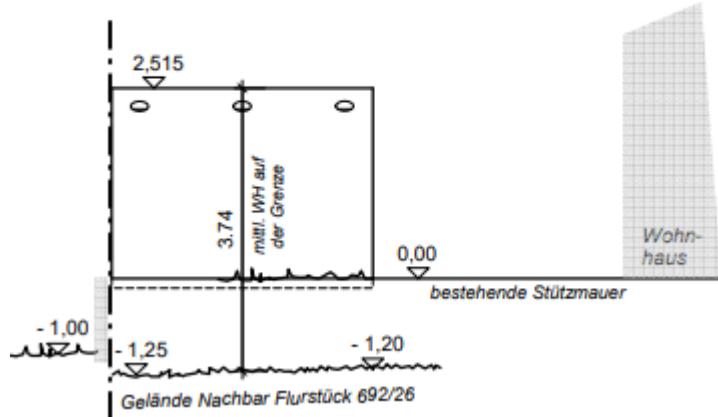
Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Nördlich

der Rüderner Straße – BA 2“.

Da die geplante Garage mit Anbau und Flachdach auf dem Grundstück FINr. 692/31 Gemarkung Dietenhofen (Storchenweg 2) die Anforderungen des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO nicht erfüllt (mittlere Wandhöhe über 3 m), ist das geplante Bauvorhaben nicht als verfahrensfrei zu werten.

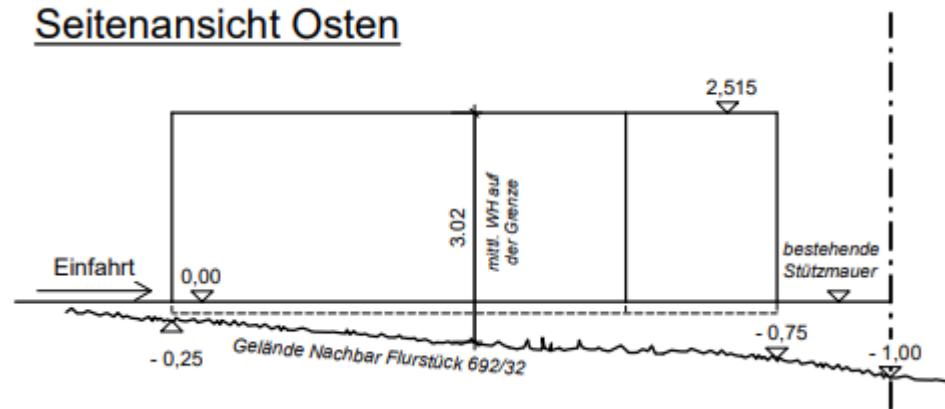
Zum Grundstück FINr. 692/26 (Storchenweg 4) liegt auf der Grenze eine mittlere Wandhöhe von 3,74 m vor.

Rückansicht Norden



Die mittlere Wandhöhe zum Grundstück FINr. 692/32 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 1) beträgt 3,02 m.

Seitenansicht Osten



Aufgrund der Überschreitung der zulässigen mittleren Wandhöhe von 3 m wird eine Abweichung von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO beantragt. Die Entscheidungsbefugnis hierfür liegt beim Landratsamt Ansbach.

An der nördlichen sowie östlichen Grundstücksgrenze wurde eine Stützmauer errichtet. Diese Stützmauer hat an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Höhe von bis zu 1,25 m, an der östlichen Grundstücksgrenze von bis zu 1,00 m. Eine Befreiung hinsichtlich der Höhe der errichteten Stützmauer wurde noch nicht erteilt. Die Garage wird an der östlichen Grundstücksgrenze auf der Stützmauer errichtet. An der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein Abstand von rund 1,50 m zur Stützmauer gehalten.

Die Erschließung ist gesichert.

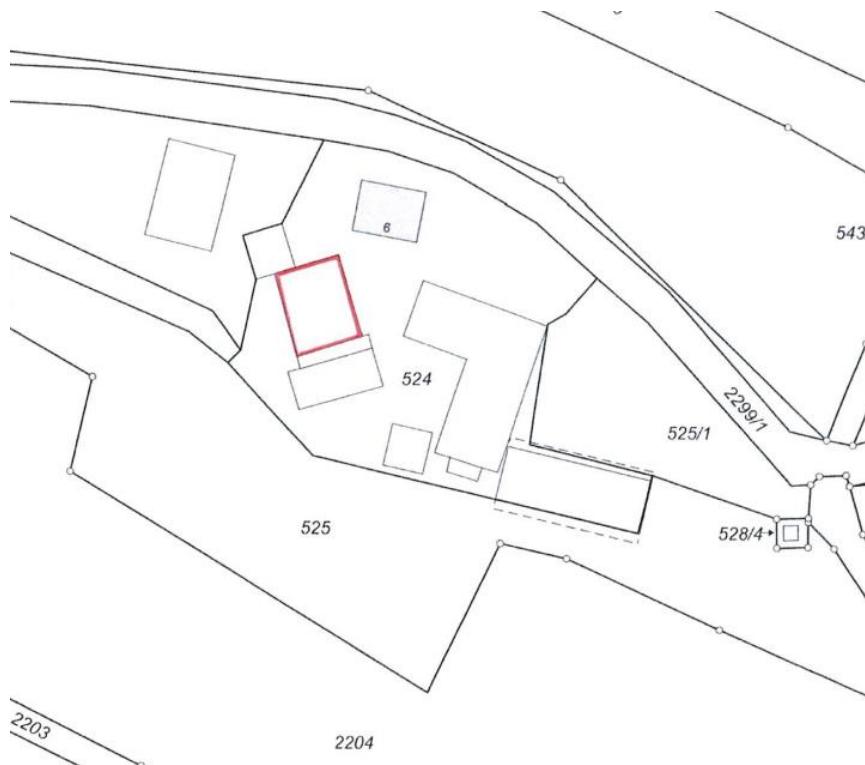
Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau einer Garage mit Anbau und Flachdach auf dem Grundstück FINr. 692/31 Gemarkung Dietenhofen (Storchenweg 2) wird erteilt.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 7

TOP 1.3 Anzeige zur Beseitigung eines Bestandsgebäudes auf dem Grundstück FINr. 524 Gemarkung Haasgang (Höfen 6)

Zum Abriss einer baulichen Anlage / eines Gebäudes auf dem Grundstück FINr. 524 Gemarkung Haasgang (Höfen 6) wurde eine Anzeige der Beseitigung direkt beim Landratsamt Ansbach eingereicht und dem Markt Dietenhofen zur Kenntnis vorgelegt.



Der Abriss freistehender Gebäude ist nach Art. 57 Abs. 5 Satz 1 BayBO verfahrensfrei.

Beschlussvorschlag:

Zur Kenntnis

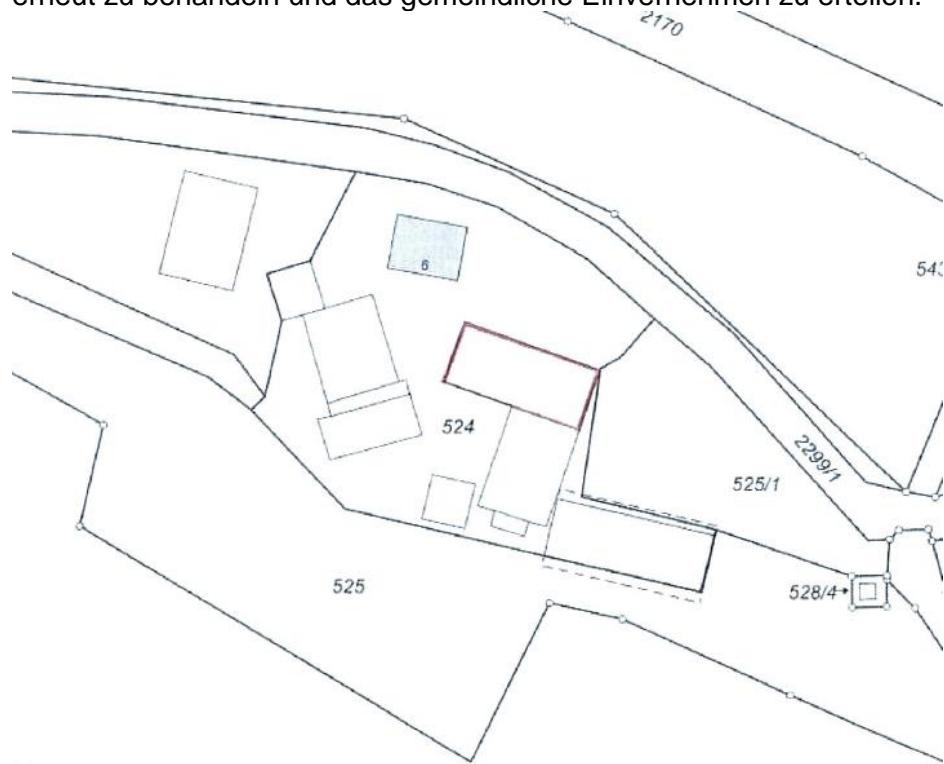
zur Kenntnis genommen

TOP 1.4 Antrag zur Nutzungsänderung einer Scheune auf dem Grundstück FINr. 524 Gemarkung Haasgang (Höfen 6)

Zur Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Scheune zur Garage für Kraftfahrzeuge privater Art auf dem Grundstück FINr. 524 Gemarkung Haasgang (Höfen 6) wurde ein Antrag auf Nutzungsänderung eingereicht und in der Sitzung des OBUE-Ausschusses am 06.10.2025 behandelt sowie das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Für die zuerst geplante Garagengröße hat das Landratsamt Ansbach eine Brandschutzprüfung

gefordert. Aus diesem Grund hat der Bauherr die Pläne überarbeitet und die Garagengröße verkleinert. Aufgrund der umfänglichen Änderungen der Pläne ist es erforderlich, den Antrag erneut zu behandeln und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

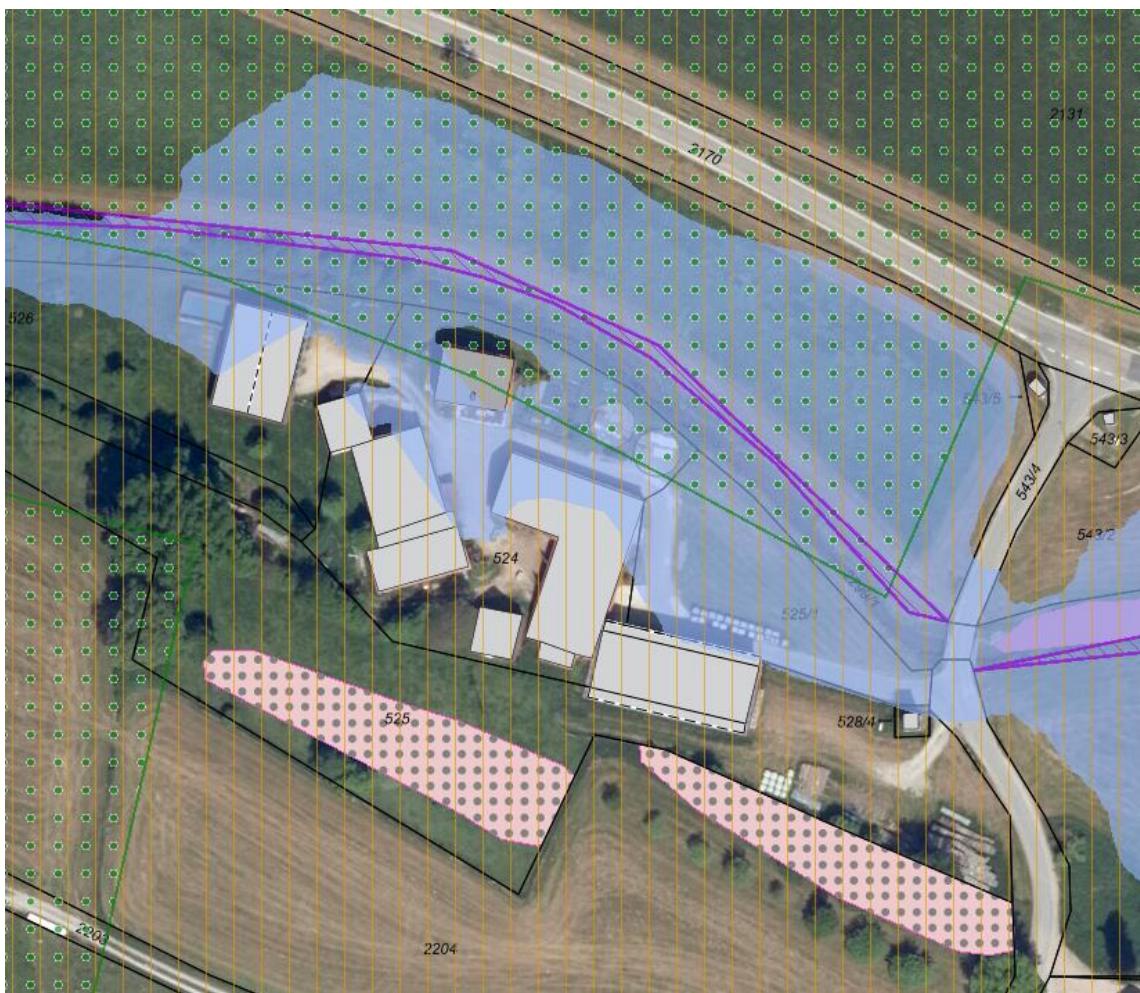


Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Eine Privilegierung liegt nicht vor (§ 35 Abs. 1 BauGB). Es ist daher ein Sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB.
Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der FNP des Marktes Dietenhofen stellt dieses Grundstück als Grünland dar. Daher steht es im Widerspruch zur Darstellung des FNP (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).



Die Scheune befindet sich zum Teil im ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ 100.



Die Erschließung ist gesichert.

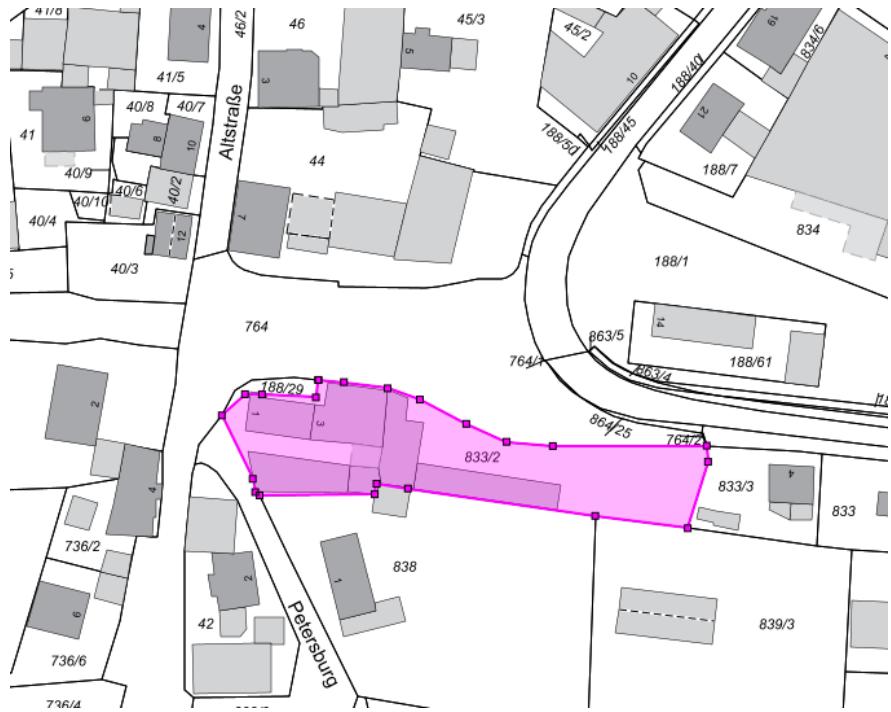
Beschlussvorschlag:

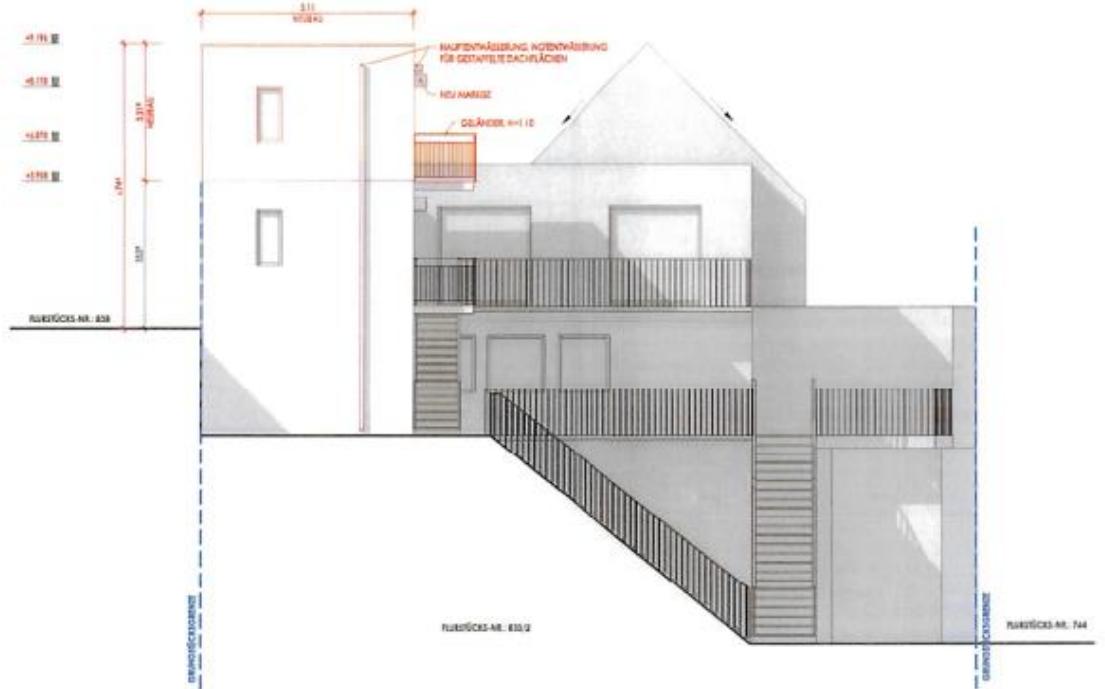
Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Nutzungsänderung einer Scheune auf dem Grundstück FINr. 524 Gemarkung Haasgang (Höfen 6) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

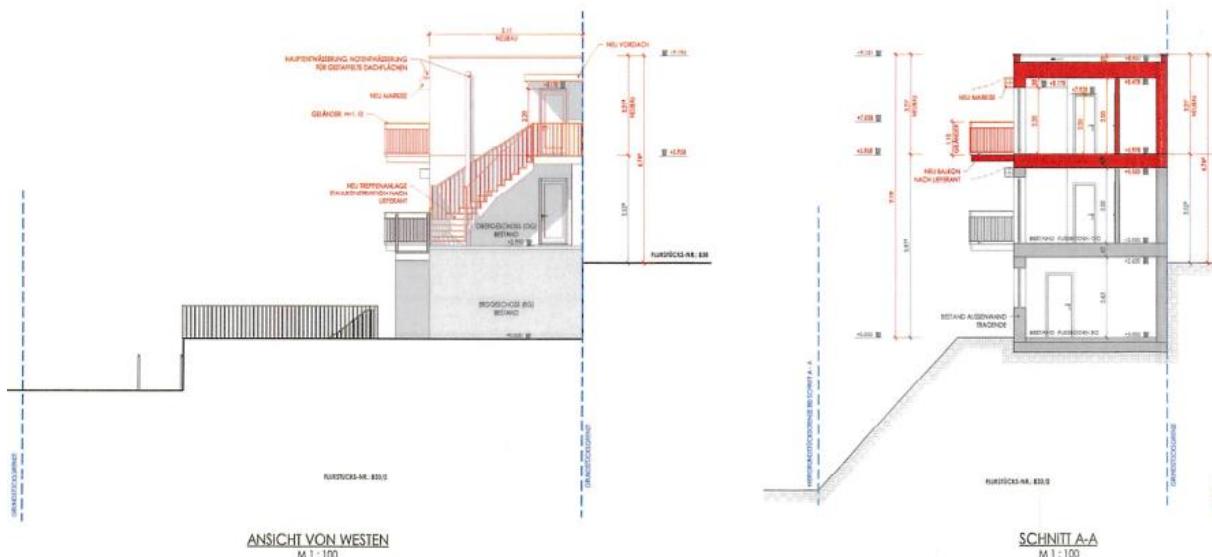
TOP 1.5 Bauantrag zur Teilaufstockung eines neuen Obergeschosses für weitere Pensionsräume im östlichen Bereich sowie Errichtung einer Außen-Stahltreppenanlage auf den Grundstücken FINr. 188/29 und 833/2 Gemarkung Dietenhofen (Warzfeldener Straße 3)

Für die weitere Teilaufstockung eines neuen Obergeschosses für zusätzliche Pensionsräume sowie die Errichtung einer Stahltreppenanlage auf den Grundstücken FINr. 188/29 und 833/2 Gemarkung Dietenhofen (Warzfeldener Straße 3) wurde ein Bauantrag eingereicht.





ANSICHT VON OSTEN
M 1:100



Das Baugrundstück liegt 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.

Der Bauantrag wurde unvollständig eingereicht. Ein amtlicher Lageplan mit eingezeichnetem Bauvorhaben und Eigentümerverzeichnis, Entwässerungsplan und Stellplatznachweis liegen nicht vor. Auch wurde keine Nachbarbeteiligung durchgeführt und seitens Entwurfsverfasser und Bauherr Unterschriften im Bauantrag versäumt.

Da kein Entwässerungsplans vorliegt, kann die abwassermäßige Erschließung nicht geprüft und als gesichert bestätigt werden. Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die weitere Teilaufstockung eines neuen Obergeschosses für zusätzliche Pensionsräume sowie die Errichtung einer Stahltreppenanlage auf den Grundstücken FINr. 188/29 und 833/2 Gemarkung Dietenhofen (Warzfeldener Straße 3) wird erteilt.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 7

TOP 1.6 Bauantrag zum Neubau einer Garage auf dem Grundstück FINr. 724 Gemarkung Dietenhofen (Am Silberbuck 39)

Für den Neubau einer Garage auf dem Grundstück FINr. 724 Gemarkung Dietenhofen (Am Silberbuck 39) wurde ein Bauantrag eingereicht.



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

- Zusammenfassung Garagen und Nebengebäude in einem Baukörper
- Dacheindeckung (zulässig: Tonziegel in rot oder rotbraun; geplant: Stehfalzblech)

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau einer Garage auf dem Grundstück FINr. 724 Gemarkung Dietenhofen (Am Silberbuck 39) wird erteilt.

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

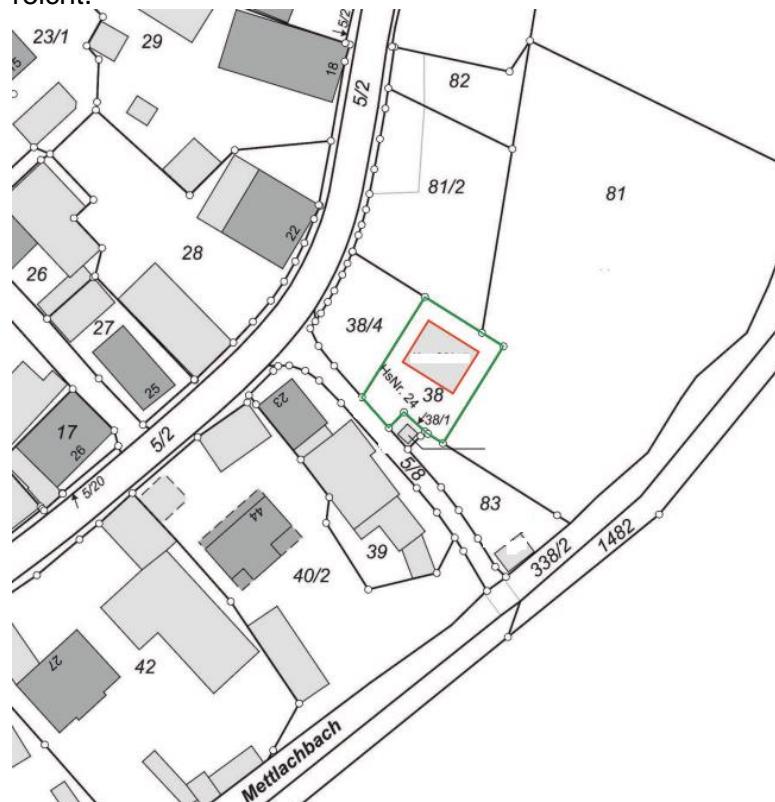
- Zusammenfassung Garagen und Nebengebäude in einem Baukörper
- Dacheindeckung (zulässig: Tonziegel in rot oder rotbraun; geplant: Stehfalzblech)

erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

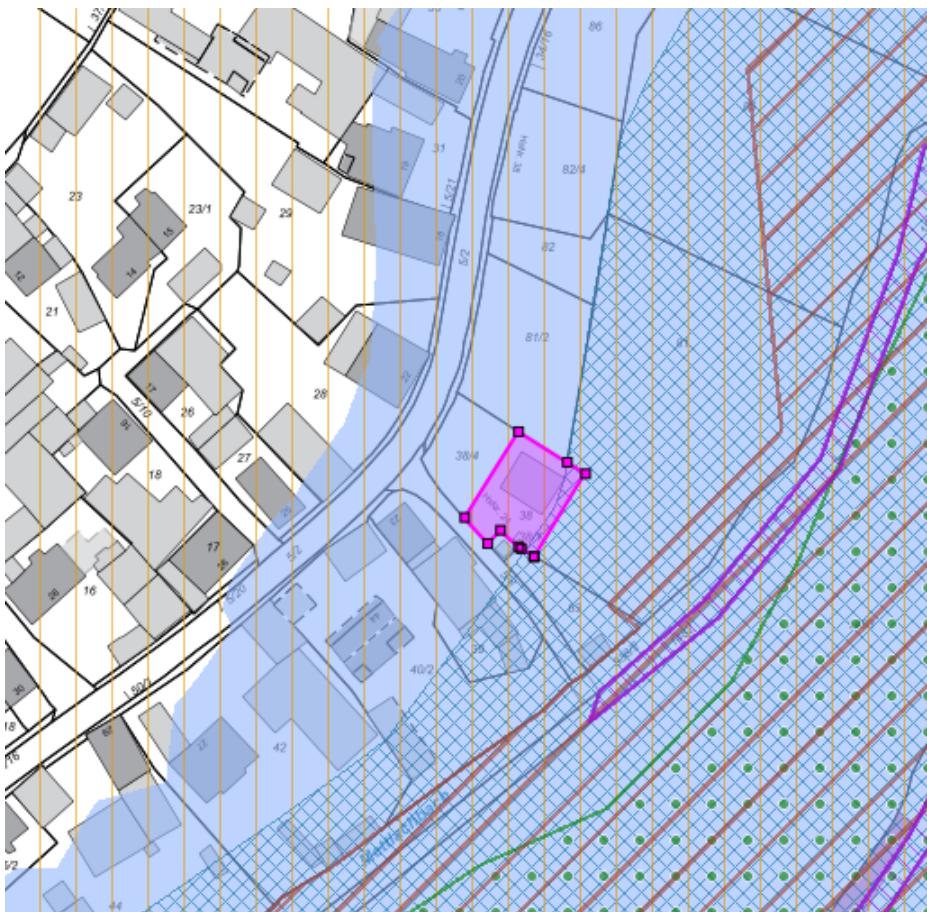
TOP 1.7 Antrag zur Nutzungsänderung vom Feuerwehrhaus zur Lagerhalle auf dem Grundstück FINr. 38 Gemarkung Kleinhaslach (Kleinhaslach 24)

Zur Umnutzung des früheren Feuerwehrhauses zur Lagerhalle auf dem Grundstück FlNr. 38 Gemarkung Kleinhaslach (Kleinhaslach 24) wurde ein Antrag auf Nutzungsänderung 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 Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Gebäude steht im ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ 100.



Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Nutzungsänderung vom Feuerwehrhaus zur Lagerhalle auf dem Grundstück FINr. 38 Gemarkung Kleinhalslach (Kleinhalslach 24) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.8 Antrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Nebengebäude und Garagen auf dem Grundstück FINr. 112 Gemarkung Dietenhofen (Talstraße 1)

Zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Nebengebäude und Garagen auf dem Grundstück FINr. 112 Gemarkung Dietenhofen (Talstraße 1) 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 baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Abwasserkanal:

Geplant ist der Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserkanal, der über das Baugrundstück, das sich in Privateigentum befindet, in Richtung Osten verläuft. Ein Leitungsrecht für den Kanalverlauf im Bereich der FINr. 112 und im weiteren Verlauf in der privaten Fläche FINr. 115 sowie im gemeindlichen Grundstück FINr. 114 Gemarkungen Dietenhofen wurde dinglich nicht gesichert. Dieses Versäumnis wird durch die inzwischen beauftragte Eintragung einer Grunddienstbarkeit bereinigt. Nach der notariellen Beglaubigung gilt die Erschließung der Abwasserversorgung als gesichert.



Stellungnahme Dillenbergruppe zur Wasserversorgung:

Das Grundstück ist ein Hinterliegergrundstück und hat somit keinen Anspruch auf Anschluss an die Wasserversorgung. Zur Nutzung von fremden Grundstücken ist von den Eigentümern

eine Gestattung einzuholen. Diese müssen bei Antragstellung vorliegen. Der Anschluss ist in voller Höhe zu erstatten.

Zufahrt:

Geplant ist die Zufahrt über den öffentlich gewidmeten Parkplatz südlich des Baugrundstücks, wobei zwei Parkflächen gegenüber der Parkplatzzufahrt aufgelöst werden müssen. Diesem Vorgehen hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 16.09.2025 zugestimmt. Die Kosten für die baulichen Maßnahmen sind von den Grundstückseigentümern der FINr. 112 Gemarkung Dietenhofen zu tragen. Die markierte Zufahrt von der Talstraße zum Baugrundstück mit einer Länge von 26 m wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 28.10.2025 als Ortsstraße gewidmet.



Erster Bürgermeister Erdel weist auf die Vereinbarung mit den Bauherren hin, dass die zwei aufgelösten Parkplätze von ihnen an der Grenze zur FINr. 112 wiedererrichtet werden. MGR-Mitglied Ziegler bestätigt die Schaffung der zwei Parkflächen, obwohl diese in den vorliegenden Plänen nicht so eingezeichnet sind.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Nebengebäude und Garagen auf dem Grundstück FINr. 112 Gemarkung Dietenhofen (Talstraße 1) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 7 Befangen 1

Abstimmungsvermerke:

Aufgrund persönlicher Beteiligung wurde MGR-Mitglied Christoph Ziegler von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

TOP 2 Verschiedenes

TOP 2.1 Straßensanierung Oberschlauersbach

Erster Bürgermeister Erdel teilt mit, dass der Landkreis für das Jahr 2028 eine Sanierung der Kreisstraße AN 26 im Bereich Oberschlauersbach plant. Bis dahin muss der Markt Dietenhofen in Zusammenarbeit mit Herrn Christofori vom Ingenieurbüro Christofori den Zustand des Kanals und der Bachverrohrungen überprüfen und ggf. sanieren lassen.

TOP 3 Wünsche und Anträge

TOP 3.1 Belagerneuerung Neustädter Straße

Laut MGR-Mitglied Burgis plant der Landkreis die Erneuerung des Belages der Neustädter Straße im Jahr 2026. Er äußert seine Bedenken wegen dem aktuellen Glasfaserausbau und bittet um Rücksprache mit den auszuführenden Unternehmen, damit es zu keinen Überschneidungen in diesem Bereich kommt.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 19:35 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Rainer Erdel
Erster Bürgermeister

Jana Vogel-Fleischmann
Schriftführung