



Markt Dietenhofen

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

Sitzungsdatum:	Montag, 23.03.2026
Beginn:	19:01 Uhr
Ende	19:29 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

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|---------------------------------|
| 1 | Behandlung der vorliegenden Bauanträge | |
| 1.1 | Bauantrag zum Anbau an bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 638/94 Gemarkung Dietenhofen (Siemensstraße 14) | BA/1429/2
020-2026 |
| 1.2 | Antrag auf Nutzungsänderung vom Seminargebäude zu Beherbergungsräumen auf dem Grundstück FINr. 600 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach 31) | BA/1430/2
020-2026 |
| 1.3 | Antrag auf Nutzungsänderung von Lagerräumen zu Aufenthaltsräumen auf dem Grundstück FINr. 600 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach 31) | BA/1431/2
020-2026 |
| 1.4 | Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 2240 Gemarkung Haasgang (Adelmannsdorf) | BA/1410/2
020-2026/1 |
| 1.5 | 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 |
| 2 | E-Carsharing im Gebiet der LAG Rangau; Standortfestlegung | BA/1418/2
020-2026 |
| 3 | Vorgehen bei Verkehrsrechtlichen Anordnungen | BA/1432/2
020-2026 |

1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 19:01 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 zum Anbau an bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 638/94 Gemarkung Dietenhofen (Siemensstraße 14)

Zum Anbau an bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 638/94 Gemarkung Dietenhofen (Siemensstraße 14) wurde ein Bauantrag eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Nord West“.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenze
- Dachneigung (zulässig: 30-35°; geplant: 25°)
- Kniestock (zulässig: 30 cm; geplant: 50 cm)

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Anbau an bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 638/94 Gemarkung Diethenhofen (Siemensstraße 14) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Nord West“ hinsichtlich der

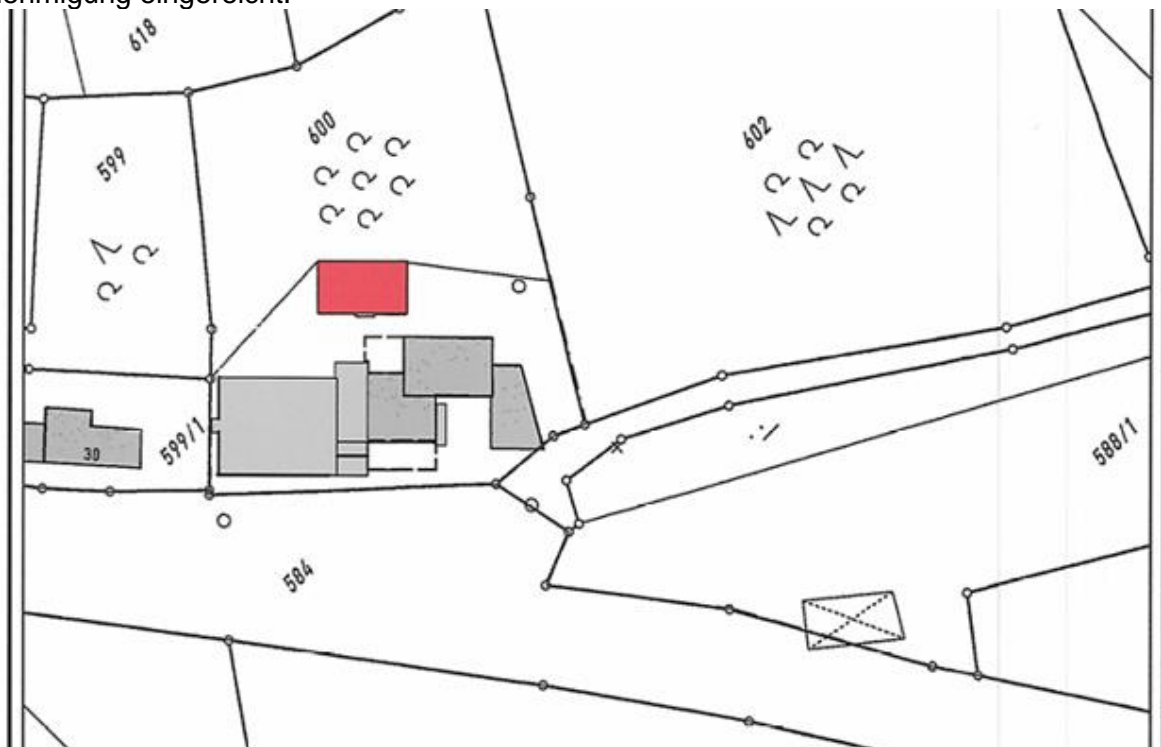
- Überschreitung der Baugrenze
- Dachneigung (zulässig: 30-35°; geplant: 25°)
- Kniestock (zulässig: 30 cm; geplant: 50 cm)

erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 1.2	Antrag auf Nutzungsänderung vom Seminargebäude zu Beherbergungsräumen auf dem Grundstück FINr. 600 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach 31)
----------------	--

Für eine Nutzungsänderung vom Seminargebäude zu Beherbergungsräumen auf dem Grundstück FINr. 600 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach 31) wurde ein Antrag auf Baugenehmigung eingereicht.



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

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Nutzungsänderung vom Seminargebäude zu Beherbergungsräumen auf dem Grundstück FINr. 600 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach 31) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 1.3 Antrag auf Nutzungsänderung von Lagerräumen zu Aufenthaltsräumen auf dem Grundstück FINr. 600 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach 31)

Für eine Nutzungsänderung von Lagerräumen zu Aufenthaltsräumen auf dem Grundstück FINr. 600 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach 31) wurde ein Antrag auf Baugenehmigung eingereicht.



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

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Nutzungsänderung von Lagerräumen und Aufenthaltsräumen auf dem Grundstück FINr. 600 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach 31) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 1.4 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 2240 Gemarkung Haasgang (Adelmannsdorf)

Zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 2240 Gemarkung Haasgang (Adelmannsdorf) wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht und in der Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 09.02.2026 beraten und



Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Sachgebiet Nr. 44 „Technischer Umweltschutz Naturschutz“

Das Bauvorhaben umfasst ein Einfamilienhaus mit Garage, dass der Ortschaft Adelmannsdorf am westlichen Ortsrand vorgelagert ist. Mangels Privilegierung handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, dass aus rechtlicher Sicht nur dann zulässig ist, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die Zulassungsfähigkeit ist aus naturschutzrechtlicher Sicht dann gegeben, wenn es durch eine umfassende Grünplanung, bei der neben der Abarbeitung der gesetzlichen Eingriffsregelung auch die landschaftsgerechte Einbindung der Gebäudeteile angemessen Berücksichtigung findet. Die besondere Berücksichtigung des Belangs des Landschaftsschutzes ergibt sich nicht zuletzt auch aufgrund der Lage innerhalb der Schutzzone des Naturparks Frankenhöhe. Bauwerke, die innerhalb dieser Schutzzone liegen, bedürfen er Erlaubnis. Diese Erlaubnis kann ebenfalls nur dann in Aussicht gestellt werden, wenn nachteilige Wirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende Maßnahmen vorgewiesen werden. Hierunter fällt die Integration der Bestandsgehölze in das Baukonzept, sowie die Planung von umfassenden Eingrünungsmaßnahmen.

Die auf dem Baugrundstück befindlichen Gehölze werden im aktuellen Planungsstand nicht berücksichtigt. Ebenso wenig werden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen, die den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft kompensieren. Die Zustimmung kann seitens der Unteren Naturschutzbehörde nur dann erteilt werden, wenn folgende Auflagen und Hinweise eingehalten, beziehungsweise berücksichtigt werden:

Auflagen:

20301: Es ist ein **Eingriffs- und Ausgleichsflächenplan** (inkl. Pflanzplan) mit der dazugehörigen **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** nach Maßgabe der Bayerischen Kompensationsverordnung mit dem Bauantrag vorzulegen. Der Verordnungstext sowie die dazugehörigen Arbeitshilfen und Biotopwertlisten sind im Internet zu finden unter:

<http://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/eingriffe/kompensationsverordnung/index.htm> und <http://www.lfu.bayern.de/natur/kompensationsverordnung/index.htm>

Im Eingriffs- und Ausgleichsflächenplan sind Art und Umfang von versiegelten Flächen, Einfriedungen und die geplanten Eingrünungs- sowie ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen darzustellen. Bei bestehenden Gehölzen ist zu kennzeichnen, ob diese erhalten werden können oder für das Bauvorhaben entfernt werden müssen. Vorgesehene Pflanzungen sind auf Artniveau (botanische Bezeichnung) zu konkretisieren. Für Neupflanzungen ist die angedachte Pflanzqualität sowie die Anzahl und die Anordnung der Gehölze aufzuzeigen.

20304: Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Ohne Nr.: Die bestehenden Gehölze sind in die Grünplanung aufzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise:

40302: Die Verantwortung für die korrekte Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Maßnahmen liegt beim Eingriffsverursacher oder dessen Rechtsnachfolger. Für die nötigen Wässerungen und Pflegemaßnahmen für

Sachgebieten Nr. 42 „Erlaubnis Schutzzone Naturpark Frankenhöhe“

Das Vorhaben bedarf der Erlaubnis für bauliche Anlagen im Geltungsbereich der Verordnung über den Naturpark Frankenhöhe (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 Naturpark-VO). Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn das Vorhaben keine der in § 6 der Naturpark-VO genannten Wirkungen hervorrufen kann oder diese Wirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Im vorliegenden Fall kann die Erteilung der Erlaubnis aufgrund der Naturpark-VO nur dann in Aussicht gestellt werden, wenn die von SG 44 Nat mit Stellungnahme vom 24.02.2026 geforderten und im Baugenehmigungsverfahren vorzulegenden Eingriffs-Ausgleichs-Unterlagen positiv vom Fachnaturschutz geprüft worden sind. Die Bestandsgehölze sind dabei in die Grünplanung zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Fachnaturschutzes vom 24.02.2026 verwiesen.

Der Bauherr wird gebeten, die vom Fachnaturschutz geforderten Eingriffs-Ausgleichs-Unterlagen einzureichen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass ein Eingriffs- und Ausgleichsflächenplan inkl. Pflanzplan mit der dazugehörigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit dem Bauantrag vorzulegen ist.

Wasserversorgung

Laut Auskunft des Zweckverbandes der Dillenberggruppe besteht kein Anschlussrecht nach § 4 WAS (Wasserabgabesatzung), ein Anschluss ist aber technisch möglich. Der Anschluss für das Baugrundstück ist in voller Höhe vom Eigentümer zu erstatten. Zur Nutzung der gemeindlichen Fläche FINr. 2251 ist eine Gestattung vorzulegen.

Abwasserbeseitigung

Laut den Planunterlagen soll an den Schmutzwasserkanal auf Höhe der Hausnummer 31 angeschlossen werden.

Zufahrt

Geplant ist eine Zufahrt über den gemeindlichen nicht gewidmeten Weg FINr. 2251 Gemarkung Haasgang. Die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche FINr. 282/3 endet westlich an der Hausnummer 31.

Eine Erschließung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert.

Im Rahmen eines möglichen Baugenehmigungsverfahrens wäre zu überlegen, ob zwischen dem Bauherren und der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag zur Regelung verschiedenster Aspekte (z. B. Bauverpflichtung, Selbstbezugsverpflichtung etc.) geschlossen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung nach § 36a BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 2240 Gemarkung Haasgang (Adelmannsdorf) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 1.5 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, in der Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 08.12.2025 behandelt und einstimmig abgelehnt. Das Landratsamt Ansbach bittet um ein erneutes Stellungnahmeersuchen zum Bauvorhaben.

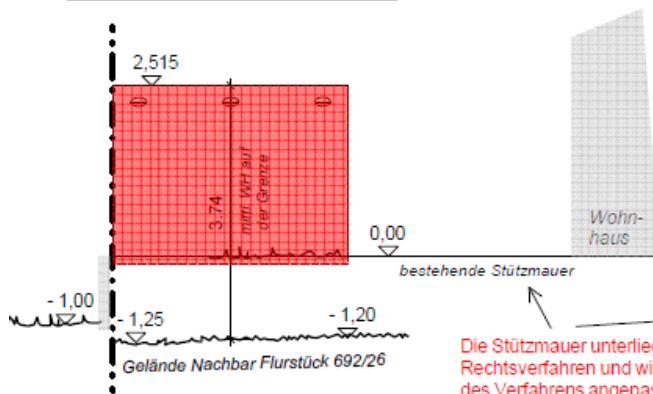


Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 1“.

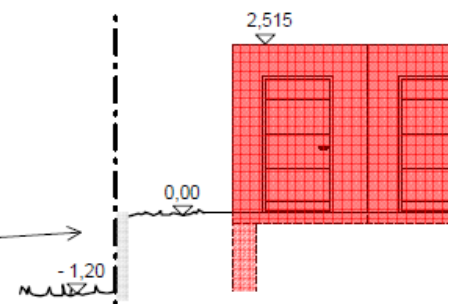
Da die geplante Garage mit Anbau und Flachdach auf dem Grundstück FINr. 692/31 Gemarkung Dietenhofen (Storchenweg 2) die Anforderungen des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO nicht erfüllt (mittlere Wandhöhe über 3 m), ist das geplante Bauvorhaben nicht als verfahrensfrei zu werten.

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

Rückansicht Norden



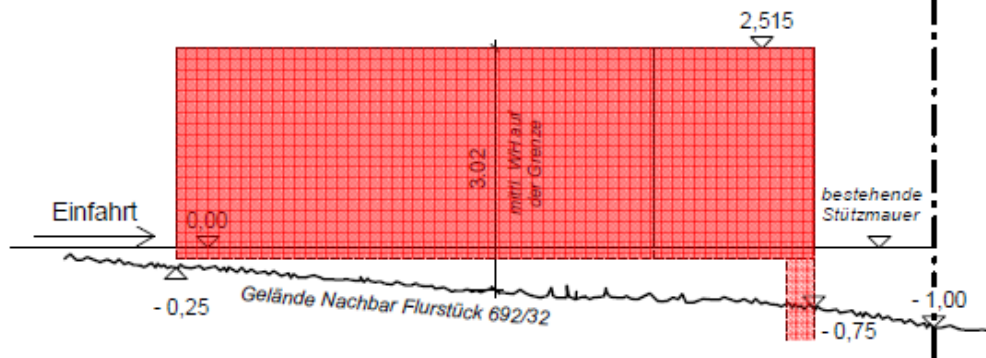
Seitenansicht Westen



Die Stützmauer unterliegt einem laufenden Rechtsverfahren und wird nach Abschluss des Verfahrens angepasst.
Sie ist ausdrücklich nicht Bestandteil dieses Genehmigungsgesuch!

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 Grundstücksgrenze befindet sich eine Stützmauer mit bis zu 1,25 m Höhe und an der östlichen Grundstücksgrenze eine Stützmauer mit bis zu 1,00 m Höhe. Diese Höhen entsprechen nicht den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 7 Nr. 7.4 der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 1“. Sie sind Bestandteile eines noch laufenden Verfahrens.

Da die geplante Garage an der östlichen Grundstücksgrenze auf der Stützmauer errichtet werden soll, stellt die Bauherrin einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 1“ hinsichtlich

- Höhe der Stützmauer an der östlichen Grundstücksgrenze (zulässig: 0,5 m; geplant: bis zu 1,0 m)

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 Diethenhofen (Storchenweg 2) wird erteilt.

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

- Höhe der Stützmauer an der östlichen Grundstücksgrenze (zulässig: 0,5 m; geplant: bis zu 1,0 m)

erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 2 E-Carsharing im Gebiet der LAG Rangau; Standortfestlegung

Im Rahmen der Marktgemeinderatssitzung am 28.10.2025 wurde beschlossen, dass das Angebot des E-Carsharings umgesetzt werden soll. Als Standort für die erforderliche Ladesäule wurde der Parkplatz gegenüber des Moosweihers benannt.

Nun stellte sich jedoch bei der weiteren Prüfung des Standortes heraus, dass sich dort kein direkter Stromanschluss für die Versorgung der Ladesäule befindet, weshalb eine Standort-

ternative gefunden werden sollte.

Es ist sinnvoll, den Standort des E-Carsharings im Zentrum des Gemeindegebietes zu errichten.

Folgende Standorte wären hinsichtlich eines Stromanschlusses (rote Markierung) möglich:

1. Parkplatz Schloss



2. Parkplatz nördlich des Buswartehäuschens/öffentliches WC am Marktplatz



3. Festplatz



4. Parkplatz Kita Abenteuerland



5. Parkplatz unterhalb Parkdeck ehem. Gutkauf-Markt



An der Standortwahl Festplatz sowie Parkplatz Schloss gilt es zu bedenken, dass die Ladesäule an Festen wie Weihnachtsmarkt, Kirchweih etc. nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Nach Rücksprache mit der N-ERGIE erhielt man die Auskunft, dass an allen drei Standorten der Standardanschluss (2x22 kW, 63 A) möglich ist. Dies ist jedoch eine praxisorientierte Einschätzung, die genaue Belastung kann erst bei der Anschlussbeantragung errechnet werden.

Seitens der deer GmbH wurde mitgeteilt, dass bereits 10 Kommunen der LAG Rangau zugesagt haben, weshalb sodann der niedrigste zu zahlende Baukostenzuschuss von 4.902 € greift.

Für den erforderlichen Netzanschluss sind Kosten in Höhe von circa 5.100,00 € inkl. MwSt. zu erwarten. Hierbei ist eine Verlegetlänge von bis zu 40 Meter und eine max. Leistung von 3 x 63 A vorgesehen. Seitens der N-ERGIE wird bei der Erstellung des örtlichen Verteilernetzes ein Baukostenzuschuss als leistungsabhängiger Beitrag des Anschlussnehmers von 791,47 € fällig.

Seitens der deer GmbH wurde folgender Auszug aus dem Vertrag übermittelt:

- (6) Der Überlassungsgeber darf die Stellplätze des Carsharing an maximal 3 Tagen pro Jahr für eigene Zwecke wie Veranstaltungen etc. blockieren. Wenn der Überlassungsgeber einen oder mehrere Stellplätze blockieren möchte, hat er dies dem Überlassungsnehmer rechtzeitig, spätestens 14 Tage vorher, unter Angabe des Grundes in Textform an carsharing@deer-mobility.de mitzuteilen und anzugeben, wie lange die Blockierung voraussichtlich dauern wird. Einer Blockierung ohne Einhaltung dieser Ankündigungsfrist darf der Überlassungsnehmer widersprechen. Sollte der Überlassungsgeber Stellplätze an mehr als den o.g. Tagen blockieren, ist er verpflichtet, den dadurch entstehenden Einnahmeausfall des Überlassungsnehmers pauschal in Höhe von € 90 pro Tag und Stellplatz auszugleichen.

Dies gilt auch, wenn der Standort durch vom Überlassungsgeber veranlasste oder schuldhaft verursachte Bauarbeiten o.ä. nicht nutzbar oder nicht erreichbar sein sollte.

Sollten solche Bauarbeiten ohne Einfluss des Überlassungsgebers von Dritten veranlasst oder verursacht werden, werden die Parteien geeignete Maßnahmen erörtern.

Überlassungsgeber ist in diesem Fall die Kommune – Überlassungsnehmer die deer GmbH. Eine Erhöhung der Blockiertage auf max. fünf Tage ist möglich. Alles darüber hinaus geht nicht.

Die Bauverwaltung empfiehlt, einen Favoriten und eine mögliche Alternative hinsichtlich des Standortes der Ladesäule zu wählen, sollte sich bei der Beantragung des Netzanschlusses herausstellen, dass an einem gewählten Standort die vorhandene Kapazität etc. nicht ausreicht.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat, das E-Carsharing mit einer Ladesäule am Standort Nr. 5 „Parkplatz unterhalb Parkdeck ehem. Gutkauf-Markt“ zu realisieren. Als mögliche Alternative sollen die Längsparkplätze östlich der katholischen Kirche gewählt werden.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 3 Vorgehen bei Verkehrsrechtlichen Anordnungen

zurückgestellt

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 19:29 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Rainer Erdel
Erster Bürgermeister

Milena Wilhelm
Schriftführung