

# Sitzungsniederschrift

## **02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 07.02.2018 - öffentlich -**

---

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

---

Anwesend:

### Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer    CSU

### Mitglieder:

Klaus Huber	CSU
Dr. Matthias Lammel	Freie Wähler Dinkelsbühl
Heinrich Schöllmann	CSU
Gerhard Zitzmann	Bündnis 90/Die Grünen

### Stellvertreter

Walter Lechler	Wählergruppe Land	Vertretung für Herrn Heinrich Piott
Helmut Müller	SPD	Vertretung für Frau Ulrike Fees

Abwesend:

### Mitglieder:

Ulrike Fees	SPD
Heinrich Piott	Wählergruppe Land

---

## Niederschrift

In der heutigen Sitzung wurde über folgende Tagesordnungspunkte beschlossen und über weitere Tagesordnungspunkte beraten.

1. Tempo 30 vor Schulen, Kindergärten und Krankenhäuser - Bericht 3/005/2018
2. Nutzungsänderung und Umbau des Wohnhauses zum Hotel, Flur-Nr. 302 Gemarkung DKB 3/002/2018
3. Antrag auf Abbruch des Wohnhauses Flur-Nr. 294 Gemarkung Dinkelsbühl 3/010/2018
4. Umbau und Erweiterung der ehemaligen Handschuhfabrik; Errichtung einer Wohnanlage; Einbau einer Praxis auf dem Grundstück Flur-Nr. 1086/5 Gemarkung Dinkelsbühl 3/009/2018
5. Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück Flur\_Nr.1087/24 3/021/2018
6. Errichtung einer Lagehalle auf dem Grundstück Flur-Nr. 1467/17 Gemarkung Dinkelsbühl sowie einer Doppelgarage 3/006/2018
7. Bauvoranfrage zur Errichtung einer Schreinerei mit Büro auf dem Grundstück Flur-Nr. 971 Gemarkung Langensteinbach 3/018/2018
8. Errichtung eines mobilen Geflügelstalls auf dem Grundstück Flur-Nr. 387 Gemarkung Sinbronn 3/019/2018
9. Errichtung einer Reithalle mit Stall Flur-Nr. 66 Gemarkung Sinbronn; Umbau-Neubau eines Wohnhauses; Abbruch eines Wohnhauses 3/020/2018
10. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 2357 Gemarkung Dinkelsbühl 3/001/2018

Genehmigung der Niederschrift

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.02.2018  
**Vorlagennummer:** 3/005/2018

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Tempo 30 vor Schulen, Kindergärten und Krankenhäuser - Bericht

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Gesetzgeber hat den Straßenverkehrsbehörden die Möglichkeit eingeräumt, vor Schulen, Kindergärten und Krankenhäusern Geschwindigkeitsbegrenzungen auf 30 km/h anzuordnen. Die Stadt Dinkelsbühl hat deshalb insbesondere die Bereiche Südring und Crailsheimer Straße diesbezüglich untersucht. Dabei wurden die PI Dinkelsbühl, Ansbach, das Staatliche Bauamt, Verkehrswacht und sonstige Interessenvertreter beteiligt. PHK Müller von der PI Dinkelsbühl hat sich bereit erklärt aus Sicht der Polizei eine entsprechende Stellungnahme abzugeben und sofern vorhanden, Fragen hierzu zu beantworten.

1

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Kenntnisgabe

---

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer:

**Beschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, dass an folgenden Bereichen kein Tempo 30 angeordnet wird:

1. Am Südring                      Abstimmungsergebnis: 5:2
2. Am Krankenhaus              Abstimmungsergebnis: 5:2
3. Am Altenheim                  Abstimmungsergebnis: 4:3

Dinkelsbühl, den 07.02.2018  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.02.2018  
**Vorlagennummer:** 3/002/2018

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Nutzungsänderung und Umbau des Wohnhauses zum Hotel, Flur-Nr. 302 Gemarkung DKB

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die Umnutzung des ehemaligen Wohnhauses zur benachbarten Sonne an der Elsassergasse zu einem Hotel. Das bestehende Hotel soll dadurch erweitert werden. In den vorherigen Wohnungen sind 16 Zimmer mit insgesamt 30 Betten vorgesehen. Im neu ausgebauten Dachgeschoss entstehen 4 Zimmer. 2 davon sind mit dem 2. Dachgeschoss verbunden (Galerie). Die Belichtung im Dachgeschoss soll durch die Errichtung von Gauben erfolgen. Eine Abstimmung diesbezüglich ist mit Stadtheimatspfleger und Stadtbauamt erfolgt. Im Inneren ist ein Aufzug bis zum ersten Dachgeschoss vorgesehen. Der Verbindungsgang im 1. OG wurde bereits genehmigt. Das Landesamt für Denkmalpflege wurde am Verfahren beteiligt. Der Brandschutz und eine wirksame Rettung sind durch ein Brandschutzgutachten nachzuweisen. Gleiches gilt für die Standsicherheit. Die FFW Dinkelsbühl wird am Verfahren beteiligt. Die erforderlichen Stellplätze (je 6 Betten ein Stellplatz) sind durch den Bestand (6 Wohneinheiten) abgedeckt.

Anlagen: Lageplan, Ansichten

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20180207/Ö2

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 07.02.2018

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.02.2018  
**Vorlagennummer:** 3/010/2018

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Antrag auf Abbruch des Wohnhauses Flur-Nr. 294  
Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller beantragt den Abbruch des Anwesens Elsassergasse 22.

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal. Der zweigeschossige Giebelbau mit Satteldach und verputztem Fachwerk ist dendro-datiert aus dem Jahre 1525. Im Übrigen wird hinsichtlich der Baubeschreibung auf das beiliegende Gutachten verwiesen. Im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahmen wurden auf Grund des augenscheinlich schlechten Zustandes des Gebäudes auf Empfehlung des Landesamtes für Denkmalpflege eine statische Untersuchung und eine Schadensanalyse bei einem geeigneten und anerkannten Ingenieurbüro beauftragt.

Das Ergebnis dieser Untersuchung ist als Anlage beigefügt. Im Wesentlichen wird daraus ersichtlich, dass sich das Gebäude in allen Bereichen in einem sehr schlechten Zustand befindet. Der Zustand ist sogar so bedenklich, dass Sicherungsmaßnahmen zeitnah erfolgen müssten. Reparaturmaßnahmen scheinen insbesondere auf Grund einer fehlenden Gründung und des großflächig befallenen Hausschwammes nicht mehr empfehlenswert. Das Dach könnte zwar nach dem Gutachten noch handwerklich repariert werden. Der Schadensbeschreibung nach erscheint jedoch objektiv eine Reparatur mehr als unverhältnismäßig. Letztendlich sind kaum noch Bauteile sinnvoll zu verwenden. Aufgrund des Gesamtzustandes und der vom Gutachter allein kalkulierten statischen Sanierungsmaßnahmen von ca. 200000 €, würde kein vernünftig denkender Bauherr eine Sanierung vornehmen. Das Gebäude wäre dem Verfall preisgegeben. Deshalb beantragt der Bauherr den Abbruch des Gebäudes und den baugleichen Ersatzbau. Das Landesamt hat sich bis zur Erstellung dieser Vorlage noch nicht zum Abbruchartrag geäußert. Eine Stellungnahme wird aber bis zu Sitzung vorliegen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Abbruch und dem Ersatzbau zuzustimmen.

Anlagen: 1 Lageplan, Schadensanalyse, Baubeschreibung, Statistische Voruntersuchung, Kostenschätzung

**Haushaltsrechtliche Vermerke:**

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit dem Abbruch besteht Einverständnis. Der Ersatzbau hat in Höhe und Ausmaße des Vorgängerbaus zu erfolgen.

---

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20180207/Ö3  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Der TOP wird abgesetzt und nach Vorliegen der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege neu terminiert.

Dinkelsbühl, den 07.02.2018  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.02.2018  
**Vorlagennummer:** 3/009/2018

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Umbau und Erweiterung der ehemaligen Handschuhfabrik; Errichtung einer Wohnanlage; Einbau einer Praxis auf dem Grundstück Flur-Nr. 1086/5 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller beabsichtigt die ehemalige Handschuhfabrik umzubauen, umzunutzen, aufzustocken und darüber hinaus eine Wohnanlage mit Tiefgarage anzubauen. Die beiliegende Projektbeschreibung dient zur Kenntnis.

Die dann 3-geschossige Wohnanlage mit zurückgesetztem 4. Geschoss verfügt insgesamt über 17 Wohneinheiten unterschiedlicher Größen. Im ehemaligen Altbau entsteht in EG und OG eine Physiopraxis. Unter dem Neubau entsteht eine Tiefgarage mit Zufahrt im Westen. Insgesamt werden auf dem Baugrundstück 38 Stellplätze nachgewiesen. Bereiche für Müll und Fahrräder sind ebenso vorgesehen wie ein kleiner Spielbereich. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen sind im Freiflächengestaltungsplan dargestellt. Die Wohnanlage fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Der Neubau erhält eine Gesamthöhe von 11,50 m, der Altbau ca. 12m. Insofern orientieren sich die Gebäude an die westlich angrenzende Wohnanlage.

Bauordnungsrecht wird im Hauptverfahren geprüft. Die Nachbarbeteiligung ist vorzunehmen. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind lt. Abstandsflächenplan eingehalten.

Anlagen: Lageplan, Ansichten, Stellplatznachweis, Projektbeschreibung, Schnitte, Wohnraumübersicht

**Haushaltsrechtliche Vermerke:**

---

Vorschlag zum **Beschluss:**  
Mit der geplanten Bebauung besteht Einverständnis.

---

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20180207/Ö4  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**  
Mit der geplanten Bebauung besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 07.02.2018  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.02.2018  
**Vorlagennummer:** 3/021/2018

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück  
Flur\_Nr.1087/24

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Wohnanlage für 10 Wohnungen auf dem o.g. Grundstück. Das bestehende Wohnhaus wird abgerissen. Geplant ist eine dreigeschossige Bebauung. Die Ausmaße betragen ca. 30 m x 13 m. Die Höhe der Wohnlage beträgt zwischen 6 m und 11 m (zurückgesetztes Dachgeschoss). Insgesamt werden 16 Stellplätze nachgewiesen. 11 davon in einer Tiefgarage. Die erforderlichen Nebenanlagen für Müll, Fahrräder usw. sind vorhanden. Die Einhaltung der Abstandsflächen wird durch einen entsprechenden Plan nachgewiesen. Ein Freiflächengestaltungsplan ist noch vorzulegen. Die Nachbarbeteiligung wurde vorgenommen. Die Wohnanlage fügt sich hinsichtlich Art und Maß in die nähere Umgebung ein. Hinsichtlich der Höhe orientiert sie sich an die im Westen vorhandenen bzw. geplanten Wohnanlagen.

Anlagen: Lagepläne, Ansichten, Schnitt

**Haushaltsrechtliche Vermerke:**

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks-  
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20180207/Ö5

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 07.02.2018  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.02.2018  
**Vorlagennummer:** 3/006/2018

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Errichtung einer Lagehalle auf dem Grundstück Flur-Nr. 1467/17 Gemarkung Dinkelsbühl sowie einer Doppelgarage

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Lagerhalle mit den Ausmaßen von 46 m x 22m (Traufhöhe ca. 9,90 m) als Anbau an die bestehende Halle auf dem o.g. Grundstück. Wie schon bei der ersten Halle wird die westliche Baugrenze überschritten. Auch die Traufhöhe widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes um knapp 1m. Im Osten des Grundstückes soll eine Doppelgarage entstehen. Die Angrenzer haben der Baumaßnahme durch Unterschrift zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Ost- und Südansicht

**Haushaltsrechtliche Vermerke:**

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die erforderlichen Befreiungen (Baugrenze im W, Traufhöhe) besteht Einverständnis.

---

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20180207/Ö6  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die erforderlichen Befreiungen (Baugrenze im W, Traufhöhe) besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 07.02.2018  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.02.2018  
**Vorlagennummer:** 3/018/2018

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Bauvoranfrage zur Errichtung einer Schreinerei mit Büro auf dem Grundstück Flur-Nr. 971 Gemarkung Langensteinbach

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant auf dem o.g. Grundstück die Errichtung einer Schreinerei mit Büroanbau. Das eingeschossige gewerbliche Gebäude hat die Ausmaße von 36 m x 18 m. Die Bedachung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Das Grundstück befindet sich zwar im Außenbereich, grenzt jedoch unmittelbar an ein Gewerbegrundstück an, so dass es bauplanungsrechtlich vertretbar erscheint, hier zuzustimmen. Im Osten befindet sich eine Fahrsiloanlage.

Die Erschließung erfolgt auf Kosten des Antragstellers. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Anlagen: Lageplan, Luftbild

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20180207/Ö7  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 07.02.2018  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.02.2018  
**Vorlagennummer:** 3/019/2018

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Errichtung eines mobilen Geflügelstalls auf dem Grundstück Flur-Nr. 387 Gemarkung Sinbronn

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines mobilen Geflügelstalls auf dem o.g. Grundstück östlich von Weiherhaus. Auf dem ca. 15000 qm großen Grundstück sollen ca. 300 Hühner gehalten werden. Die Stallanlage, die je nach Bedarf, auf dem Grundstück versetzt werden kann, hat eine Fläche von 40 qm. Die Höhe des Stalles liegt knapp unter 3 m. Die erforderlichen Träger öffentlicher Belange (Immissionsschutz, Veterinäramt) wurden am Verfahren beteiligt. Die jeweils betroffene Flächen wird mit einer ca. 1,20 m hohen mobilen Einzäunung abgegrenzt (Schafzaun). Der anfallende Mist wird je nach Jahreszeit auf den landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen ausgebracht. Für die privilegierte Baumaßnahme ist die Nutzung im Außenbereich zulässig, wenn die im Verfahren zu prüfenden öffentlichen Belange nicht entgegenstehen. Die Angrenzer haben der Hühnerhaltung zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Ansichten

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht vorbehaltlich der Zustimmung der TÖB Einverständnis.

---

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20180207/Ö8

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht vorbehaltlich der Zustimmung der TÖB Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 07.02.2018  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.02.2018  
**Vorlagennummer:** 3/020/2018

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Errichtung einer Reithalle mit Stall Flur-Nr. 66 Gemarkung Sinbronn; Umbau-Neubau eines Wohnhauses; Abbruch eines Wohnhauses

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Antragsteller planen die Errichtung einer Reithalle mit Stall (Ausmaße ca. 40 m x 20 m, Höhe ca. 5m mit flach geneigtem Satteldach) auf dem Grundstück Flur-Nr. 66 Gemarkung Sinbronn. Das Grundstück befindet sich am westlichen Eingang von Sinbronn im Anschluss an den vorhandenen Klärweiher. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Im vorliegenden Fall kam man seitens der Verwaltung zum Schluss, dass nach Vorabüberprüfungen dieses Grundstück aufgrund Lage und Topographie für die geplante Baumaßnahme geeignet und bebaubar ist. Die Erschließung geht zu Lasten der Antragsteller. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist im Genehmigungsverfahren darzustellen und nachzuweisen.

Ferner planen die Antragsteller Teile des vorhandenen Wohngebäudes abzubauen und ein neues 2-geschossiges Wohnhaus mit Flachdach (siehe Ansichten) zu errichten.

Von Seiten des Antragstellers wurde zugesagt bis zur Sitzung eine Planung vorzulegen, die sich insbesondere hinsichtlich der Dachform an die vorhandene gewachsene Bauweise orientiert.

Anlagen: Lageplan, Ansichten

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit den Baumaßnahmen besteht Einverständnis.

---

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20180207/Ö9  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit den Baumaßnahmen besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 07.02.2018  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.02.2018  
**Vorlagennummer:** 3/001/2018

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 2357 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Antragsteller planen auf dem o.g. Grundstück am Kesselhof die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses (2-geschossig mit Satteldach 1/D) mit Garage. Das Grundstück, das zur Bebauung vorgesehen ist, liegt im Außenbereich, grenzt jedoch unmittelbar an eine bestehende im Familienbesitz befindende Bebauung an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels einer biologischen Kleinkläranlage. Die Erschließung ist gesichert und hat im Übrigen auf eigene Kosten zu erfolgen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist im Genehmigungsverfahren aufzuzeigen.  
Anlagen: Lageplan, Flnpl

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der geplanten Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20180207/Ö10  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der geplanten Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 07.02.2018  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

## **Genehmigung der Niederschrift**

---

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 07.12.2017 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt

Dr. Christoph Hammer  
Oberbürgermeister

Peter Koller   Simone Sellner  
Schriftführer/in