

# Sitzungsniederschrift

## **05. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 01.07.2020 - öffentlich -**

---

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

---

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer    CSU

Mitglieder:

Alexander Bromberger	Bündnis 90/Die Grünen
Ulrike Fees	SPD
Holger Göttler	Freie Wähler Dinkelsbühl
Klaus Huber	CSU
Wilfried Lehr	Wählergruppe Land
Heinrich Schöllmann	CSU

---

Abwesend:

## Niederschrift

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

1. Neubau einer Brauerei auf den Grundstücken Flur-nrn. 1527 und 1530/5 Gemarkung Dinkelsbühl 3/067/2020
2. Bauvoranfrage für die Errichtung eines Verwaltungsanbaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 1445/7 Gemarkung Dinkelsbühl 3/069/2020
3. Bauantrag zum Umbau und zur Nutzungsänderung eines Fahrsilos zu einem Wohnhaus mit Garagen auf dem Grundstück Flur-Nr. 27/1 (Gemarkung Sinbronn) 3/070/2020
4. Bebauungsplan „Am Südhang“ – Vorstellung der Bestandsuntersuchung 3/068/2020

Genehmigung der Niederschrift

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 01.07.2020  
**Vorlagennummer:** 3/067/2020

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Neubau einer Brauerei auf den Grundstücken Flur-nrn. 1527 und 1530/5 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Brauerei auf dem o.g. Grundstück. Die Gebäudeausmaße betragen knapp 73 m x ca. 25m. Das Brauereigebäude wird mit einem 7Grad steilem Dach ausgebildet und erreicht eine Gesamthöhe von ca. 8,50m. Untergebracht werden dort außer der klassischen Brauereinutzung, Werkstatt, Besucherbereich und Sudhaus. Das Grundstück befindet sich am östlichen Rand des Baugebietes Industriegebiet I und am westlichen Rand des neuen Baugebietes „Wassertrüdingen Straße Nord“. Dadurch, dass der Gebäudekörper über 2 Bebauungspläne reicht, wird die westliche Baugrenze des Bebauungsplanes „Wassertrüdingen Straße Nord“ vollständig überbaut. Nachdem aus logistischen Gründen eine andere Situierung der Baukörper nicht möglich ist, empfiehlt die Verwaltung hier eine Befreiung von den Festsetzungen des B-planes zuzulassen.  
Anlagen: Baupläne, Lageplan.

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Befreiung hinsichtlich der Baugrenzenüberbauung wird zugelassen.

---

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20200701/Ö1  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Befreiung hinsichtlich der Baugrenzenüberbauung wird zugelassen.

Dinkelsbühl, den 01.07.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 01.07.2020  
**Vorlagennummer:** 3/069/2020

---

**Berichterstatter:** Ehrmann, Lars  
**Betreff:** Bauvoranfrage für die Errichtung eines Verwaltungsanbaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 1445/7 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant zum bestehenden Verwaltungsgebäude eine Erweiterung in Richtung Breslauer Straße.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet I“. In diesem Neubau sollen neue Sanitäranlagen, Aufenthaltsräume und Umkleideräume für die Mitarbeiter entstehen. Die Art der Nutzung ist zulässig.

Der Neubau ist auf der Nordseite zweigeschossig und weist eine Höhe von 6,19 m auf, während der Anbau im Süden zur Gleiwitzer Straße hin nur eingeschossig ist und eine Höhe von 3,70 m beträgt. Innerhalb der Baugrenzen lässt der Bebauungsplan eine dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 9,0 m zu.

Nach den eingereichten Unterlagen wird durch den Anbau die Baugrenze im Westen (diese liegt im Abstand von 10 m zur Breslauer Straße) um 6,5 m überschritten. Es verbleibt ein Abstand von 3,5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie. Die Abstandsflächen für den Anbau sind bis zur Straßenmitte nachzuweisen.

Bei einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass eine mit dem Vorhaben einhergehende Sichtbeschränkung für die öffentliche Verkehrsfläche vertretbar ist.

Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel zum Schutz der benachbarten Baugebiete ist nachzuweisen.

Anlagen: Lageplan, Ansichten, Grundrisse

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Von der Festsetzung des Bebauungsplanes „Industriegebiet I“ (Baugrenze) wird eine Befreiung erteilt. Dem Vorhaben der Antragsteller wird gemäß der Sachverhaltsdarstellung zugestimmt.

---

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20200701/Ö2  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Von der Festsetzung des Bebauungsplanes „Industriegebiet I“ (Baugrenze) wird eine Befreiung erteilt. Dem Vorhaben der Antragsteller wird gemäß der Sachverhaltsdarstellung zugestimmt.

Dinkelsbühl, den 01.07.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 01.07.2020  
**Vorlagennummer:** 3/070/2020

---

**Berichterstatter:** Ehrmann, Lars  
**Betreff:** Bauantrag zum Umbau und zur Nutzungsänderung eines Fahrsilos zu einem Wohnhaus mit Garagen auf dem Grundstück Flur-Nr. 27/1 (Gemarkung Sinbronn)

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Antragstellerin plant auf dem o.g. Grundstück in Sinbronn ein Fahrsilo zu einem Einfamilien-Wohnhaus mit Büro und Garagen umzubauen. Dabei werden die Betonmauern und die Bodenplatte erhalten und dienen als Kfz-Stellplätze sowie Kellerräume. Das Gelände auf dem Grundstück fällt nach Süden ab. Das Wohnhaus selbst weist im Norden eine Wandhöhe von 3,20 m und im Westen von ca. 6,0 m auf. Es ist ein Walmdach geplant, dessen Dachneigung mit 15° angegeben ist.

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB). Es fügt sich nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Die Erschließung ist gesichert, so dass der Antragstellerin ein Anspruch auf die Baugenehmigung zusteht.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

Anlagen: Lageplan, Grundriss, Eingabeplanung, Ansichten u. Schnitt

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit dem Bauvorhaben besteht Einverständnis.

---

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20200701/Ö3  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit dem Bauvorhaben besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 01.07.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 01.07.2020  
**Vorlagennummer:** 3/068/2020

---

**Berichterstatter:** Vonhold, Gerhild  
**Betreff:** Bebauungsplan „Am Südhang“ – Vorstellung der Bestandsuntersuchung

**Sachverhaltsdarstellung:**

Zwei Sprecherinnen einer Initiative vom Südhang haben stellvertretend für einige Anwohner des Südhangs am 16.01.2020 Herrn Oberbürgermeister Dr. Hammer ihren Antrag mit der Forderung nach einem Bebauungsplan übergeben. Ziel dieses Antrags ist es eine maßvolle Nachverdichtung am Südhang zu ermöglichen, ohne jedoch den besonderen Charakter des Südhangs zu beeinträchtigen.

In der Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses werden nun die Pläne zur Bestandssituation vorgestellt, die die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf bilden.

---

Vorschlag zum **Beschluss:**  
Ohne Beschluss.

---

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

Ohne Beschluss:

Frau Stadtbaumeisterin Vonhold schilderte die Historie des „Südhangs“ und stellte in einer ausführlichen Bestandsanalyse die dortige Bebauung dar.

Im Gremium war man sich einig, dass zwar eine Nachverdichtung erfolgen sollte, allerdings eine Überplanung vorgenommen werden, die die Nachverdichtung hinsichtlich Höhe der baulichen Anlagen und möglicher überbaubaren Fläche regeln sollte.

Entsprechende Planungsvorschläge sollen in der September-Sitzung vorgestellt werden.

Dinkelsbühl, den 01.07.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

## Genehmigung der Niederschrift

---

Dr. Christoph Hammer  
Oberbürgermeister

Peter Koller   Simone Sellner  
Gerhild Vonhold  
Schriftführer/in