

# Sitzungsniederschrift

## **08. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 07.10.2020 - öffentlich -**

---

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

---

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer    CSU

Mitglieder:

Klaus Huber    CSU

Wilfried Lehr    Wählergruppe Land

1. Stellvertreter

Dieter Meyer    CSU

David Schiepek    Bündnis 90/Die Grünen

Alexander Wendel    Freie Wähler Dinkelsbühl

Vertretung für Herrn Heinrich  
Schöllmann

Vertretung für Herrn Alexander  
Bromberger

Vertretung für Herrn Holger Göttler

2. Stellvertreter

Dr. Klaus Zwicker    SPD

Vertretung für Frau Ulrike Fees

Abwesend:

Mitglieder:

Alexander Bromberger    Bündnis 90/Die Grünen

Ulrike Fees    SPD

Holger Göttler    Freie Wähler Dinkelsbühl

Heinrich Schöllmann    CSU

---

## Niederschrift

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

- |    |   |            |
|----|---|------------|
| 1. | Ortstermin Jugend- und Kinderzentrum  |            |
| 2. | Sanierung Handwerkerhaus Elsassergasse 22   | 3/108/2020 |
| 3. | Sanierung und Umbau des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudes   | 3/109/2020 |
| 4. | Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage Flur-Nr. 53, 53/1, 345 Gemarkung Segringen                        | 3/102/2020 |
| 5. | Aufstockung des Bürogebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 1459/3 Gemarkung Dinkelsbühl                                 | 3/103/2020 |
| 6. | Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1087/22 Gemarkung Dinkelsbühl                  | 3/104/2020 |
| 7. | Anbau an die bestehende Reithalle, Sinbronn Flur-Nr. 66   | 3/105/2020 |
| 8. | Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 1342 Gemarkung Wolfertsbronn | 3/106/2020 |

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

**Vorlage zur Sitzung des  
am**

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
07.10.2020

**Vorlagennummer:**

---

**Berichterstatter:**

**Betreff:**

Ortstermin Jugend- und Kinderzentrum

---

Vorschlag zum

08. Sitzung des Bau-, Grundstücks-  
und Umweltausschusses

Beschlusnummer:

Dinkelsbühl, den 07.10.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.10.2020  
**Vorlagennummer:** 3/108/2020

---

**Berichterstatter:** Vonhold, Gerhild  
**Betreff:** Sanierung Handwerkerhaus Elsassergasse 22  
**Sachverhaltsdarstellung:**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein in die Denkmalliste eingetragenes Einzeldenkmal. Das Gebäude besteht aus einem zur Elsassergasse gelegenen Kernbau, dessen Hölzer aufgrund der dendrochronologischen Untersuchungen eine Fällung im Winter 1524/25 aufzeigen und somit als Bauzeit auf die Frührenaissance hinweisen. Es wurden jedoch noch Konstruktionsweisen im Haus umgesetzt, die auf ein spätmittelalterliches Haus deuten.

Bei dem hinteren Drittel des Hauses handelt es sich um einen Anbau aus jüngerer Zeit. Im Vorfeld wurde das Gebäude intensiv denkmalpflegerisch untersucht und ein verformungsgeRechtes Aufmaß durchgeführt.

Es ist geplant das Gebäude im vorderen Teil zu unterfangen und eine Baugrundverbesserung durchzuführen. Die Balkendecke über Erdgeschoss wird mit F30 B Dielen als statische Scheibe ausgebildet. Die Verbindung der Deckenscheibe mit den Umfassungswänden erfolgt durch Schlaudern. Das gesamte Tragwerk incl. Dachkonstruktion des Hauses wird nach den statischen Erfordernissen instandgesetzt.

Die Dacheindeckung erfolgt mit handverstrichenen Biberschwanzziegeln.

Ein erdgeschossiger Anbau mit Balkon wird im Nordosten abgebrochen. Hier wird eine Altane mit Fenstertüren in den rückwärtigen Teil eingebaut, um den Koch-Ess-Bereich zu belichten.

Die Bausubstanz bleibt im Wesentlichen erhalten.

In den bisher nicht ausgebauten Dachraum des vorderen Gebäudekerns wird ein Raum mit Sanitäreinheit und Abstellraum, abgesetzt von der Dachkonstruktion, eingefügt.

Die Nutzung wird beibehalten: eine gewerbliche Nutzung, ein Laden- oder Büronutzung im Erdgeschoß und eine Wohneinheit im Ober- bzw. Dachgeschoß.

Der Südgiebel erhält eine Bretterverschalung. Die Fenster entsprechen der Gestaltungssatzung.

Das Geländer der Altane wird nach historischem Vorbild nachempfunden.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt (mit Ausnahme eines nicht auffindbaren Nachbarn).

**Haushaltsrechtliche Vermerke:**

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 0,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 0,00 € bei HSt.:
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
  - Einsparungen bei HSt.:
  - Mehreinnahmen bei HSt.:
  - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Es besteht Einverständnis mit der Maßnahme.

---

08. Sitzung des Bau-, Grundstücks-  
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20201007/Ö2  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Es besteht Einverständnis mit der Maßnahme.

Dinkelsbühl, den 07.10.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

**am** 07.10.2020

**Vorlagennummer:** 3/109/2020

---

**Berichterstatter:** Vonhold, Gerhild

**Betreff:** Sanierung und Umbau des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudes

**Sachverhaltsdarstellung:**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein in die Denkmalliste eingetragenes Einzeldenkmal. Die Gebäudesubstanz besteht aus der Zeit von 1822 bis 1825. Die Innenwände wurden bereits zum größten Teil entfernt. Der Dachstuhl wird aufgrund dendrochronologischer Untersuchungen auf 1825 datiert. Die beiden Aufzugsgauben sind bauzeitlich.

Das Gebäude wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt. Nun soll die Nutzung des Gebäudes in 14 Wohnungen umgewandelt werden. 12 Wohnungen werden als Einzimmer-Wohnungen mit unter 50 m<sup>2</sup> geplant, ein Maisonette-Wohnung hat eine Größe von ca. 75 m<sup>2</sup> und im Dachgeschoß ist eine Wohnung mit ca. 122 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die Fenster- und Türöffnungen in den beiden Fassaden werden im Wesentlichen beibehalten, sowie auch die beiden Fenster aus der Brauereinutzung in der Nord-West-Ansicht. Zusätzlich werden noch 5 Fenster zur Belichtung der Appartements in die Nord-West-Fassade eingefügt. Ebenso werden noch jeweils zwei Gauben auf den beiden Dachhälften zusätzlich zu den bestehenden Aufzugsgauben aufgesetzt.

Die Fenster im Erdgeschoß auf der Südost-Ansicht entsprechen nicht der Gestaltungssatzung. Diese Fenster werden noch als Dinkelsbühler Fenster umgestaltet. Die bestehenden Eisengitterfenster entsprechen ebenfalls nicht der Gestaltungssatzung aus denkmalpflegerischer Sicht ist der Erhalt der historischen Molkerei-Fenster empfehlenswert. Die 4 neuen Dachgauben entsprechen nicht der Gestaltungssatzung, da die zulässige Breite von 1,40 m überschritten wird. Es wird empfohlen die Gauben weiter zurück zu setzen, dass die Brüstungsfläche hinter der Dacheindeckung liegt. Die Summe der Gaubenbreiten (2,0 m + 1,95 m + 1,95m) überschreitet ¼ der Firstlänge (10,60 m) von 2,65 m schon im Bestand. Für die Nutzung des Dachraumes sind die beiden zusätzlichen Gauben aber notwendig und erscheinen auch verträglich, wenn sie in der Höhe (Brüstungsmauerwerk) reduziert werden und der Sparrenlage angepasst werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung besteht ein fiktiver Stellplatzbestand dem der neue Stellplatzbedarf der 14 Wohnungen gegenüberzustellen ist. Diese Stellplatzbilanz ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die vorgestellten Änderungen der Fenster und Gauben sind umzusetzen. Die Stellplatzbilanz ist vorzulegen.

---

08. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20201007/Ö3  
Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Aufzugsgauben sind ohne Läden auszubilden. Zwischen der 2. und 3. Fensterreihe sind „gefaltete“ Läden anzubringen. Das Tor sollte in der Höhe auf 2,30 m beschränkt werden, die Fenster sind in der Höhe um ca. 60 cm reduziert werden. Hinsichtlich der Tür zum Versorgungs-Abstellbereich im SO und der Gaubenbreiten (Backen) sind im Rahmen einer Bauberatung Verbesserungen zu erzielen.

Dinkelsbühl, den 07.10.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.10.2020  
**Vorlagennummer:** 3/102/2020

---

**Berichterstatter:** Vonhold, Gerhild  
**Betreff:** Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage Flur-Nr. 53, 53/1, 345 Gemarkung Segringen

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Antragsteller planen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses im Baugebiet „Schellenheckfeld II“. Die Baumaßnahme wurde im letzten Bauausschuss schon einmal diskutiert. Die Baumaßnahme widerspricht hinsichtlich der Zwerchhausausführung (4 m statt 3 m breit) und hinsichtlich der Garagenverlängerung (7,50 m statt 6 m) den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der in der letzten Bauausschuss-sitzung besprochenen, künftigen Vorgehensweise in diesem Baugebiet könnten die beantragten Befreiungen zugelassen werden. Zusätzlich ist in den Ansichten festzustellen, dass Abgrabungen bis zu einer Höhe von 2m vorgesehen sind. Abgrabungen und Stützmauern zur Geländeanpassung sind unzulässig. Die Höheneinstellung des Hauses ist deshalb mit dem Bauamt abzustimmen.

Anlagen: Baupläne, Lageplan

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Befreiungen (s.o.) werden zugelassen. Die Höheneinstellung des Hauses ist mit dem Bauamt abzustimmen.

---

08. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      **Beschlusnummer:**  
Ja 6    Nein 0    Anwesend 6

Dinkelsbühl, den 07.10.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.10.2020  
**Vorlagennummer:** 3/103/2020

---

**Berichterstatter:** Ehrmann, Lars  
**Betreff:** Aufstockung des Bürogebäudes auf dem Grundstück  
Flur-Nr. 1459/3 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant das bestehende eingeschossige Bürogebäude mit zwei weiteren Geschossen zu erweitern.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet I“. In diesem Neubau sollen neue Sanitäranlagen und zusätzliche Büroräume entstehen. Diese Art der Nutzung ist zulässig.

Innerhalb der Baugrenzen lässt der Bebauungsplan eine dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 9,0 m zu.

Nach den eingereichten Unterlagen weist das Gebäude eine Höhe von 10,0 m auf.

Die vorgeschriebenen Abstandsflächen für ein Gewerbe- und Industriegebiet werden eingehalten. Des Weiteren verfügt das Grundstück über ausreichend Stellplätze.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

Anlagen: Lageplan, Abstandsflächenplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

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

---

08. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      **Beschlusnummer:**  
Ja 6    Nein 0    Anwesend 6

Dinkelsbühl, den 07.10.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.10.2020  
**Vorlagennummer:** 3/104/2020

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1087/22 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant im Rahmen einer Bauvoranfrage die Errichtung einer Wohnanlage im süd-östlichen Bereich zwischen Karlsbader Straße und Gademannstraße im unbeplanten Innenbereich. In diesem Quartier sind bereits durch Nachverdichtung 2 Wohnanlagen entstanden und eine weitere, die Gegenstand der letzten Sitzung war, durch Vorbescheid genehmigt. Nun sollen 8 Wohneinheiten, davon 2 kleinere, in einer Wohnanlage, bestehend aus zwei Hauptgebäuden, die durch ein gemeinsames Treppenhaus verbunden sind, am Eckgrundstück Gademann Straße – Matthäus-Krafft-Straße entstehen. Nach Süden hin wird dieses Wohnhaus 3-geschossig (Gesamthöhe ca. 9m), nach Norden zur Gademannstraße hin 2-geschossig (Gesamthöhe < 7m). In den Ansichten ist die Höhe des Bestandsgebäudes dargestellt. Die erforderlichen Stellplätze (12) werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ausschließlich von der Matthäus-Krafft-Straße im Osten. Als Bedachung ist ein begrüntes Flachdach vorgesehen.

Angesichts der vorhandenen Bebauungen fügt sich das Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Beurteilungsmaßstab hierfür ist die Umgebung zwischen Karlsbader Straße und Gademannstraße sowie Mögelinstraße und Matthäus-Krafft-Straße.

Für den Bereich nördlich der Gademannstraße wird eine Überplanung erfolgen. Die gesetzlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten. Im Übrigen wird Bauordnungsrecht im Baugenehmigungsverfahren geprüft.  
Anlagen: Planzeichnungen, Lageplan, Perspektiven

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht aus bauplanungsrechtlicher Sicht Einverständnis.

---

08. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer:  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Der Antrag wird zurückgestellt.

Dinkelsbühl, den 07.10.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.10.2020  
**Vorlagennummer:** 3/105/2020

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Anbau an die bestehende Reithalle, Sinbronn Flur-Nr. 66

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant den Anbau eines Lagerraumes (ca. 164 qm) an die bestehende Reithalle. Die Gebäudeausmaße betragen 21,6 m x 8 m x 4 m. Als Dach wird ein Pultdach geplant. Die gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Der erfolgte Grundstückszukauf muss noch vollzogen werden. Verkehrsrechtliche Bedenken bestehen nicht.

---

Vorschlag zum **Beschluss:**  
Mit der Erweiterung besteht Einverständnis.

---

08. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20201007/Ö7  
Ja 6    Nein 0    Anwesend 6

**Beschluss:**  
Mit der Erweiterung besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 07.10.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.10.2020  
**Vorlagennummer:** 3/106/2020

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 1342 Gemarkung Wolfertsbronn

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Satteldach am südöstlichen Ortsrand von Unterwinstetten. Die Erschließung ist gesichert. Das Grundstück befindet sich planungsrechtlich zwar im Außenbereich, allerdings wirkt die Bebauung aufgrund der westlich benachbarten und gegenüber liegenden Bebauung im Norden nicht isoliert und stellt somit auch auf Grund der geplanten Gestaltung keinen Fremdkörper dar. Die Erschließung hat auf Kosten des Antragsstellers zu erfolgen.

Anlagen: Lageplan, FlNPI

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

08. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20201007/Ö8  
Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 07.10.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

## Verschiedenes

---

OB Dr. Hammer berichtete über folgendes:

1. Der solar betriebene Mülleimer, der in der letzten Sitzung vorgestellt wurde, könne auch nicht glänzend in matter Ausführung und anthrazit gestrichen ausgeführt werden.
2. Sofern nicht von Seiten der Regierung anderes verfügt werde, findet der Weihnachtsmarkt in veränderter Form in Dinkelsbühl statt. Die Anforderungen aus der aktuellen Infektionsschutzverordnung müssen eingehalten werden. Die Anzahl der Personen, die den Weihnachtsmarkt im Spitalhof besuchen werden, wird begrenzt werden. Sicherheitspersonal sorgt für die Einhaltung der Regeln u.a auch der Dokumentationspflicht. Nachdem voraussichtlich nur noch etwa die Hälfte der Buden im Spitalhof aufgestellt wird, wird zur Entzerrung der Weihnachtsmarkt auf den Bereich zwischen Rothenburger Tor und Spitalgasse um einige Buden erweitert.
3. Die Gastronomie darf dieses Jahr eine Außenbestuhlung in der Weihnachtszeit vornehmen. Es ist u.a. geplant, dass mittels Holzhütten und anderen Einhausungsmöglichkeiten Freiflächen überdacht werden. OB bittet das Gremium, dass die Verwaltung diese temporären Maßnahmen ohne Beschlüsse aus dem Gremium abwickeln kann. Sollte das nicht der Fall sein, so bittet er um rasche Rückmeldung, weil hier die Planungsphase schon im Gange ist.
4. David Schiepek regte an, für das neue Jugendzentrum eine Namensgebung auszuschreiben. OB Dr. Hammer erklärte, dass ein entsprechender Aufruf im Blickpunkt erfolgen werde.

## Genehmigung der Niederschrift

---

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 15.09.2020 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt

Dr. Christoph Hammer  
Oberbürgermeister

Peter Koller Simone Sellner  
Gerhild Vonhold  
Schriftführer/in