

# Sitzungsniederschrift

## 10. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 11.11.2020 - öffentlich -

---

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

---

Anwesend:

### Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer    CSU

### Mitglieder:

Alexander Bromberger	Bündnis 90/Die Grünen
Holger Göttler	Freie Wähler Dinkelsbühl
Wilfried Lehr	Wählergruppe Land
Heinrich Schöllmann	CSU

### 1. Stellvertreter

Paul Beitzer	SPD
Nora Engelhard	CSU

Abwesend:

### Mitglieder:

Ulrike Fees	SPD
Klaus Huber	CSU

---

## Niederschrift

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

### Bericht des Oberbürgermeisters zu den laufenden Baumaßnahmen

1. Fertigstellung der Radwegeverbindung zwischen Dinkelsbühl und Ellwangen - Vorstellung durch Herrn Wüstner
2. Sanierung, Umnutzung und Erweiterung eines Stadthauses einschließlich Scheune auf dem Grundstück Flur-Nr. 134 Gemarkung Dinkelsbühl 3/112/2020
3. Errichtung eines Wirtschaftsgartens Nähe Fischerbrunnen - Nördlinger Straße 3/113/2020
4. Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstückes Flur-Nr. 73 Gemarkung Seidelsdorf 3/114/2020
5. Bauvoranfrage zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1087/22 Gemarkung Dinkelsbühl 3/115/2020
6. Tekturantrag für den Umbau der Sparkasse Schranngasse 1 3/116/2020
7. Straßen- und Wegerecht; Einziehung eines öffentlichen Feld- und Waldweges "Weg zum Biotop" und einer Teillänge des "Hufeisenweges" in Waldeck 3/117/2020

Genehmigung der Niederschrift

## **Bericht des Oberbürgermeisters zu den laufenden Baumaßnahmen**

---

Oberbürgermeister Dr. Hammer informiert über die bevorstehende Baumaßnahme am „Goldenen Engel“ und dass in diesem Zusammenhang die Baucontainer in der Höhe reduziert werden. Ferner informierte er über das Prozessende im Fall der Baumaßnahme „Hotel Rose“, die mit einem Vergleich endete. Die Baugenehmigung kann nach der Gerichtsentscheidung vollständig umgesetzt werden. Schließlich informierte er noch darüber, dass das Wasserrechtsverfahren im Bereich Stephanus Altenheim nun abgeschlossen ist.

**Vorlage zur Sitzung des  
am**

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
11.11.2020

**Vorlagennummer:**

---

**Berichterstatter:**

**Betreff:**

Fertigstellung der Radwegeverbindung zwischen Dinkelsbühl und Ellwangen - Vorstellung durch Herrn Wüstner

---

Vorschlag zum

10. Sitzung des Bau-, Grundstücks-  
und Umweltausschusses

Beschlusnummer:

Dinkelsbühl, den 11.11.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 11.11.2020  
**Vorlagennummer:** 3/112/2020

---

**Berichterstatter:** Vonhold, Gerhild  
**Betreff:** Sanierung, Umnutzung und Erweiterung eines Stadthauses einschließlich Scheune auf dem Grundstück Flur-Nr. 134 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant das Wohnhaus und die rückwärtige Scheune auf dem o.g. Grundstück zu sanieren, umzunutzen und zu erweitern. Das Anwesen steht als 2-geschossiges Giebelhaus als Einzeldenkmal in der Liste.

Insgesamt werden in dem Anwesen nach dem Umbau 4 Wohnungen untergebracht werden.

Die Scheune zur Pfluggasse hin wird im EG zu einer Doppelgarage umgebaut.

Das erste Dachgeschoss wird zu Wohnzwecken ausgebaut, das 2. DG lediglich mit einem Aufenthaltsraum. Zur Belichtung entstehen eine Doppel- und eine Einzelgaube (Nordansicht) – hier wäre eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erforderlich, weil die Gesamtgaubenbreite überschritten wird - und drei Einzelgauben (Südansicht). Beim Einbau der Dachgauben wird auf die vorhandene Struktur Rücksicht genommen. Die beiden Dachfenster im Winkel sind nicht einsehbar.

Im Hof (Westansicht) wird eine Altane angebaut. Im Hofbereich wird die Fassade mit neuen Fenster versehen. Zur Pfluggasse hin werden die kleineren Fenster durch Dinkelsbühler Fenster mit Läden ersetzt. Hinsichtlich deren Ausbildung erfolgt noch eine Detailabstimmung. Das bestehende Tor wird entweder fachgerecht repariert oder adäquat ersetzt. Die Stellplätze werden in der Garage und im Hof nachgewiesen. Eine Begehung mit Landesamt und Stadtbauamt ist bereits erfolgt.

Grundsätzlich besteht mit der Baumaßnahme Einverständnis. Eine Detailabstimmung (Fenster, Türen, Tore, Gauben) wird noch erfolgen.

Anlagen: Planzeichnungen, Lageplan

---

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

---

10. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20201111/Ö2  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Dachliegefenster dürfen nur errichtet werden, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Die Doppelgaube ist in zwei Einzelgauben umzuwandeln.

Dinkelsbühl, den 11.11.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 11.11.2020  
**Vorlagennummer:** 3/113/2020

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Errichtung eines Wirtschaftsgartens Nähe Fischerbrunnen - Nördlinger Straße

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Betreiber des Hotels/Weinstube in der Nördlinger Straße fragen an, ob sie künftig auch im Regelbetrieb den Wirtschaftsgarten am Fischerbrunnen, der jetzt innerhalb der „Corona-Zeit“ als Erweiterungsfläche erfolgreich genutzt wurde, für die Zukunft nutzen zu können. Die bisherigen Bierbänke würden in ansprechenderes Mobiliar getauscht werden. Insgesamt wären 8 Tische (32 Plätze) vorgesehen; der Wirtschaftsgarten würde eine Fläche von ca. 47 qm einnehmen. Geplant ist, dass er mit 2 größeren Schirmen überspannt wird, die mittels Bodenhülsen dort verankert würden. Grundsätzlich dürfen Wirtschaftsgärten bisher lediglich vor dem eigenem Anwesen stattfinden.

Anlagen: 1 Grundriss, Lageplan

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

---

10. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20201111/Ö3  
Ja 6 Nein 1 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit dem Antrag besteht Einverständnis. Die Gehwegbreite ist vor Ort mit der Bauverwaltung zu klären. Der Abschluss des Wirtschaftsgartens ist mit farblich Steinen zu markieren.

Dinkelsbühl, den 11.11.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 11.11.2020  
**Vorlagennummer:** 3/114/2020

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstückes Flur-Nr. 73 Gemarkung Seidelsdorf

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Antragstellerin fragt an, ob das o.g. Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut werden könne. Sie plant ein in die Umgebung passendes Wohnhaus (Satteldach, EG/DG) zu errichten. Die Wohnhaus-Bebauung hat sich in das Gelände einzufügen, Geländeaufschüttungen sind nicht möglich.

Die Erschließungsanbindung an die Ortstraße würde über die städtischen Grundstücke Flur-Nr. 69, 70 führen. Für Flur-Nr. 70 wäre ein Zukauf angedacht (Zufahrt). Aufgrund der starken Hanglage müsste das Schmutzwasser mit einer Hebeanlage in den öffentlichen Kanal gepumpt werden und vom Antragsteller gebaut werden. Auch für die Abführung des Oberflächenwassers ist der Antragsteller verantwortlich. Die Zuwegung incl. der Straßenbeleuchtung muss durch den Antragsteller hergestellt werden.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan sieht hier eine Grünfläche mit Ortstrandeingrünung vor (siehe Auszug FlNPI). Im Süden des Grundstücks besteht eine Hecke die die Ortsrandbegrünung bildet. Dieses eingetragene Biotop ist zu erhalten.

Gleichlautende Anfragen wurden bereits in den Jahren 2005 und 2010 abgelehnt.  
Anlagen: Lageplan, Flächennutzungsplan, Luftbild

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis, wenn beim Bau die vorhandene Hangsituation berücksichtigt und auf Auffüllungen so weit wie möglich verzichtet wird.

---

10. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20201111/Ö4

Ja 6 Nein 1 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis, wenn beim Bau die vorhandene Hangsituation berücksichtigt und auf Auffüllungen so weit wie möglich verzichtet wird. Die bestehende Ortsrandeingrünung im südlichen Bereich ist zu erhalten; der Erhalt ist in der Baugenehmigung als Nebenbestimmung aufzunehmen.

Dinkelsbühl, den 11.11.2020





**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 11.11.2020  
**Vorlagennummer:** 3/115/2020

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Bauvoranfrage zur 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 in der Septembersitzung 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.

Die Regierung von Mittelfranken, die am Verfahren durch umfangreiches Beurteilungsmaterial beteiligt wurde, folgt der Rechtsauffassung der Stadtverwaltung.

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 Bebauung besteht aus bauplanungsrechtlicher Sicht Einverständnis.

---

10. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20201111/Ö5

Ja 6 Nein 1 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Bebauung besteht aus bauplanungsrechtlicher Sicht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 11.11.2020

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 11.11.2020  
**Vorlagennummer:** 3/116/2020

---

**Berichterstatter:** Vonhold, Gerhild  
**Betreff:** Tekturantrag für den Umbau der Sparkasse Schran-  
nengasse 1

**Sachverhaltsdarstellung:**

Für die genehmigten Baumaßnahmen wurden Änderungsplanungen vorgelegt. Insoweit kann auf die ausführliche Beschreibung verwiesen werden. Im Wesentlichen betreffen die Änderungen die Dachsituationen im Süden und Norden. Auf der Straßenseite werden in der ersten und zweiten Reihe die Gauben von vormals acht auf jetzt sechs reduziert (jeweils drei Gauben). In der dritten Reihe sind drei zusätzliche Lüftungsgauben vorgesehen. Die Bestandsgaube an der Südostseite soll hier erhalten werden. An der Nordseite sind anstelle von jeweils vier Gauben nun sechs Gauben in der ersten Reihe und drei Gauben in der zweiten Reihe geplant. Ferner sollen sechs Lüftungsgauben in der dritten Reihe entstehen. Die Gaubenanzahl in der ersten Reihe auf der Nordseite überschreitet das in der Satzung vorgesehene Maß von einem Viertel der Firstlänge um ca. 1,70 m. Hier wäre eine Abweichung von der Baugestaltungssatzung erforderlich. Hinsichtlich der Notwendigkeit der Dach- bzw. Lüftungsgauben wird auf die Begründung in der Beschreibung verwiesen. Die nachbarliche Zustimmung für die zusätzlichen Gauben/Lüftungsgauben im Norden liegt vor.

Anlagen: Ansichten Genehmigungslage, Ansichten geplant, Grundriss

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

Mit den geänderten Plänen besteht Einverständnis. Eine Abweichung von der Überschreitung der Gaubenbreite im Norden wird zugelassen.

---

10. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20201111/Ö6  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit den geänderten Plänen besteht Einverständnis. Eine Abweichung von der Überschreitung der Gaubenbreite im Norden wird zugelassen.

Dinkelsbühl, den 11.11.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des  
am**

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

11.11.2020

**Vorlagennummer:**

3/117/2020

**Berichterstatter:**

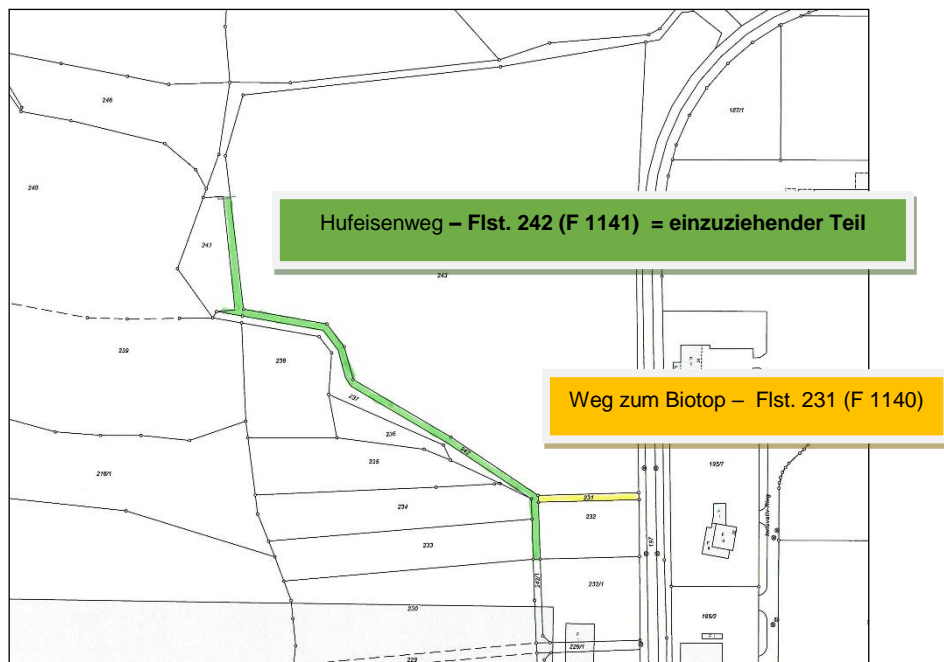
Schirmer, Sigrid

**Betreff:**

Straßen- und Wegerecht; Einziehung eines öffentlichen Feld- und Waldweges "Weg zum Biotop" und einer Teillänge des "Hufeisenweges" in Waldeck

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der im Bestandsverzeichnis eingetragene Feldweg Nr. 1140 (bestehend aus dem Grundstück mit der Flst. Nr. 231 Gem. Waldeck) ist einzuziehen. Der Feldweg Nr. 1141 (bestehend aus dem Grundstück Flst Nr.242 Gem. Waldeck) ist dagegen nur auf eine Länge von 315m einzuziehen. Die Wegstücke haben jegliche Verkehrsbedeutung verloren bzw. sind als Zufahrt zu landwirtschaftlichen Flächen entbehrlich geworden.



Der zur Einziehung geplante „Weg zum Biotop“ (Flst Nr 231) und ein Teil des „Hufeisenweges“ (315m, Flst.Nr. 242) werden zukünftig Bestandteile von Gewerbeflächen.

Zur Löschung im Bestandsverzeichnis sind der Weg zum Biotop und die Teilstrecke des Hufeisenweges (315m) im Rahmen eines öffentlichen Verfahrens gem. Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) einzuziehen. Sinn und Zweck dieser vom Gesetzgeber eingeführten Regelung ist es, für die Fälle eines geplanten Rückbaus oder bei Feststellung eines Verlustes der Verkehrsfunktion, die Interessen einzelner oder mehrerer Bürger am Fortbestand der Öffentlichkeit eines Weges zu wahren – eine stillschweigende Einziehung (z.B. Verkauf der Wegefläche durch den Straßenbaulasträger an Privatpersonen ohne Mitteilung an die Bürgerschaft) soll damit ausgeschlossen werden – der Rechtsstatus eines öffentlichen Weges soll grundsätzlich nur durch eine förmliche Entscheidung mit der Möglichkeit von Einwendungen und nach Verfügung der Einziehung mittels Klage aufgehoben werden können.

Es ist beabsichtigt, den „Hufeisenweg“ auf die Teillänge von 315 m mit der Flst.Nr. 242 und den „Weg zum Biotop“ mit einer Länge von 58,9 m Gmkg. Waldeck einzuziehen. Die Absicht der Einziehung ist drei Monate vorher ortsüblich bekanntzumachen (Art. 8 Abs. 2 BayStrWG). Während der in der Bekanntmachung eingeräumten Frist von drei Monaten können alle Beteiligten ihre Rechte geltend machen und Einwendungen erheben. Die Einziehung kann erst nach dieser Frist verfügt werden.

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Es ist beabsichtigt, den „Weg zum Biotop“ mit der Flst.Nr. 231 Gmkg. Waldeck (Länge von 58,9 m) und den „Hufeisenweg“ auf die Teillänge von 315 m (Flst.Nr. 242) einzuziehen. Die Absicht der Einziehung ist drei Monate vorher ortsüblich bekanntzumachen (Art. 8 Abs. 2 BayStrWG). Nach der Frist von drei Monaten und wenn keine berechtigten Einwendungen geltend gemacht werden, wird die Einziehung verfügt.

---

10. Sitzung des Bau-, Grundstücks-  
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20201111/Ö7  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Es ist beabsichtigt, den „Weg zum Biotop“ mit der Flst.Nr. 231 Gmkg. Waldeck (Länge von 58,9 m) und den „Hufeisenweg“ auf die Teillänge von 315 m (Flst.Nr. 242) einzuziehen. Die Absicht der Einziehung ist drei Monate vorher ortsüblich bekanntzumachen (Art. 8 Abs. 2 BayStrWG). Nach der Frist von drei Monaten und wenn keine berechtigten Einwendungen geltend gemacht werden, wird die Einziehung verfügt.

Dinkelsbühl, den 11.11.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

## Genehmigung der Niederschrift

---

Dr. Christoph Hammer  
Oberbürgermeister

Peter Koller   Simone Sellner  
Gerhild Vonhold  
Schriftführer/in