

Sitzungsniederschrift

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 16.06.2021 - öffentlich -

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer CSU

Mitglieder:

Ulrike Fees	SPD
Holger Göttler	Freie Wähler Dinkelsbühl
Klaus Huber	CSU
Wilfried Lehr	Wählergruppe Land
Heinrich Schöllmann	CSU

2. Stellvertreter

Robert Tafferner	Bündnis 90/Die Grünen	Vertretung für Herrn Alexander Bromberger
------------------	-----------------------	---

Abwesend:

Mitglieder:

Alexander Bromberger	Bündnis 90/Die Grünen
----------------------	-----------------------

Niederschrift

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

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | Stallanbau für Jungvieh Flur-Nr. 585 Gemarkung Sinbronn | 3/048/2021 |
| 2. | Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses am Rothof Flur-Nr. 267 Gemarkung Waldhäuslein | 3/049/2021 |
| 3. | Straßen- und Wegerecht - Einziehung einer Teillänge eines öffentlichen Feld- und Waldweges „Wechselfleckenweg“ Fl.-Nr. 1026, 1031 Gmkg. Langensteinbach (F 583) | 3/052/2021 |
| 4. | Errichtung einer Lagerhalle mit Sozialtrakt sowie eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 1525 Gemarkung Dinkelsbühl | 3/051/2021 |
| 5. | Abbruch eines Nebengebäudes auf dem Flurstück Nr. 795 in der Nördlinger Straße | 3/054/2021 |
| 6. | Bebauungsplan Gaisfeld IV- 1. BA: Befreiung bezüglich der Dachform der Garagen im TG 9 + TG 11 | 3/055/2021 |
| 7. | Anbau an die bestehende Tierklinik, Heininger Ring 17, Dinkelsbühl | 3/057/2021 |

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 16.06.2021
Vorlagennummer: 3/048/2021

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Stallanbau für Jungvieh Flur-Nr. 585 Gemarkung Sinbronn

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant den bestehenden Stall zu erweitern. Der überdachte Bereich beträgt 242 qm, der nicht überdachte Bereich 791 qm. Der Bestand an Vieh wird nicht erweitert. Als zusätzliche Eingrünung werden 7 Obstbäume und Hecken gepflanzt.

Die Baumaßnahme im Außenbereich fällt unter die Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und ist zulässig.

Anlagen: Ansichten, Lageplan

Haushaltsrechtliche Vermerke:

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

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20210616/Ö1
Ja 5 Nein 0 Anwesend 5

Beschluss:
Mit der Erweiterung besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 16.06.2021
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 16.06.2021
Vorlagennummer: 3/049/2021

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses am Rothof Flur-Nr. 267 Gemarkung Waldhäuslein

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragsteller (Familie des Eigentümers) planen im Bereich des Rothofs die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses. Die Erschließung im öffentlichen Straßenraum ist gesichert. Der Kanal läuft im Straßenraum an Haus Nr. 1 vorbei. Geplant ist der Neubau eines Wohnhauses mit Satteldach (EG+DG, in 2. Reihe). Das Grundstück befindet sich zwar im Außenbereich, eine Erweiterung für eine weitere Wohnung für ein Familienmitglied erachten wir allerdings als vertretbar. Die Eingrünung ist im Genehmigungsverfahren darzustellen. Die interne Erschließung (Hausanschluss) hat auf Kosten der Antragsteller zu erfolgen. Eine entsprechende Vereinbarung ist zu erstellen.

Anlagen: Lagepläne

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Erschließung erfolgt auf Kosten der Antragsteller.

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20210616/Ö2
Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Erschließung erfolgt auf Kosten der Antragsteller.

Dinkelsbühl, den 16.06.2021
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des
am**

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

16.06.2021

Vorlagennummer:

3/052/2021

Berichterstatter:

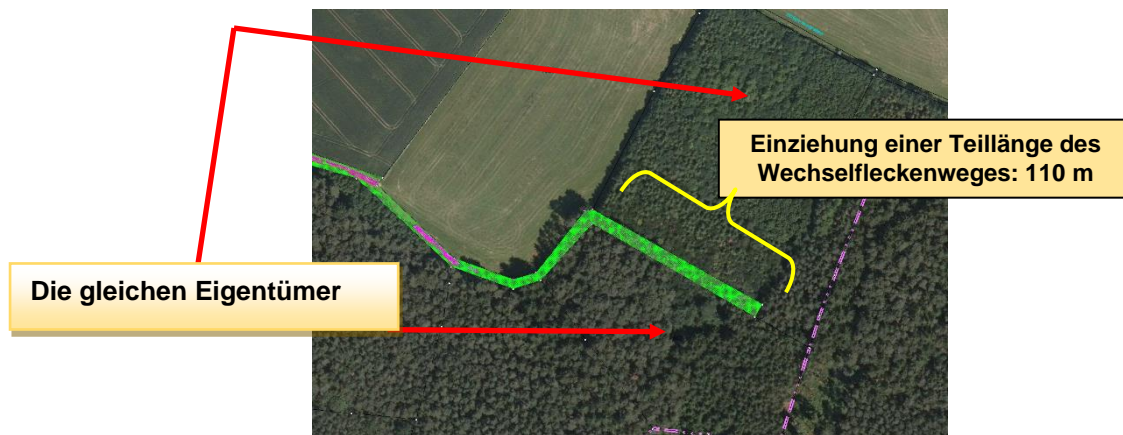
Schirmer, Sigrid

Betreff:

Straßen- und Wegerecht - Einziehung einer Teillänge eines öffentlichen Feld- und Waldweges „Wechselfleckenweg“ Fl.-Nr. 1026, 1031 Gmkg. Langensteinbach (F 583)

Sachverhaltsdarstellung:

Der im Bestandsverzeichnis eingetragene Feldweg Nr. 583 mit der Bezeichnung „Wechselfleckenweg“ (bestehend aus den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1026 und 1031 Gem. Langensteinbach) ist auf eine Länge von 110 m (die Fl. Nr. 1026 betreffend) einzuziehen. Das Wegstück dient nur noch als Zufahrt für einen Eigentümer zu seinen das Wegstück umgebenden Waldflächen.



Die zur Einziehung geplante Teillänge von 110 m des „Wechselfleckenweges“ (Fl.-Nrn 1026, 1031) hat nur noch die Funktion einer sog. innerbetrieblichen (privaten) Erschließung – der Weg hat von daher jede Verkehrsbedeutung für den öffentlichen Verkehr verloren bzw. dient nicht mehr der öffentlichen Erschließung.

Zur Löschung im Bestandsverzeichnis ist der „Wechselfleckenweg“ auf eine Teilstrecke von 110 m 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 Straßenbaulastträger 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 „Wechselfleckenweg“ auf die Teillänge von 110 m mit der Fl.-Nr. 1026, 1031 Gmkg. Langensteinbach 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 „Wechselfleckenweg“ auf die Teillänge von 110 m mit der Fl.-Nr. 1026, 1031, Gmkg. Langensteinbach 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.

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20210616/Ö3

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Es ist beabsichtigt, den „Wechselfleckenweg“ auf die Teillänge von 110 m mit der Fl.-Nr. 1026, 1031, Gmkg. Langensteinbach 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 16.06.2021

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 16.06.2021
Vorlagennummer: 3/051/2021

Berichterstatter: Koller, Peter

Betreff: Errichtung einer Lagerhalle mit Sozialtrakt sowie eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 1525 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragstellerin plant die Errichtung einer Lagerhalle (Wandhöhe 7,50 m, Grundfläche einschließlich Überdachung 1734 qm) sowie eines 3-geschossigen Bürogebäudes (Wandhöhe ca. 8,35 m, Grundfläche ca. 335 qm). Im OG des Bürogebäudes ist eine Betriebsleiterwohnung untergebracht. Die hier untergebrachten Firmen sind sowohl im Immobilien- und Versicherungswesen tätig als auch im Bereich von Dach- und Fassadenbau.

Für die Wohnnutzung ist eine Ausnahme vom Bebauungsplan erforderlich, die der B-plan für derartige Zwecke auch vorsieht. Ferner wird eine Befreiung für die Errichtung einer Stützmauer im Osten erforderlich (ca. 1,50 m). Im Übrigen entspricht die Planung den Festsetzungen.

Anlagen können aus technischen Gründen nicht übersandt werden, die Pläne werden in der Sitzung vorgestellt.

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Ausnahme für die Wohnnutzung (eine Wohnung) und die Befreiung für die Stützmauer im Osten werden zugelassen.

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20210616/Ö4
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Ausnahme für die Wohnnutzung (eine Wohnung) und die Befreiung für die Stützmauer im Osten werden zugelassen.

Dinkelsbühl, den 16.06.2021
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 16.06.2021
Vorlagennummer: 3/054/2021

Berichterstatter: Vonhold, Gerhild
Betreff: Abbruch eines Nebengebäudes auf dem Flurstück Nr. 795 in der Nördlinger Straße

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant den Abbruch eines Nebengebäudes im hinteren Gartenbereich des Anwesens Nördlinger Straße, Flurnummer 795.

Es handelt sich um einen Holzschuppen mit einer Grundfläche von 4,5 m auf 8 m. Der Innenraum weist drei Ebenen (Erdgeschoß, Galeriegeschoß und Dachgeschoß) auf. Der obere Abschluss erfolgt durch ein Satteldach mit einer Neigung von 52 °, das mit Biberschwanzziegeln eingedeckt ist.

Die Dacheindeckung und die Dachlattung weisen keine größeren Schäden auf.

Im Sockelbereich bestehend aus dem Gründungsmauerwerk aus Naturstein und den Schwellenhölzern sind stark geschädigt. Dies trifft auch auf den unteren Bereich der Holzstützen zu.

Dadurch ist die Standfestigkeit des Gebäudes nicht mehr gegeben. Das Gebäude wird nur noch durch Spanngurte zusammengehalten.

Das Gebäude ist nicht in die Denkmalliste eingetragen, es handelt sich somit um kein Einzeldenkmal, es liegt aber innerhalb des Geltungsbereichs des Altstadtensembles.

Im Urkataster der Stadt Dinkelsbühl von 1825 ist das Gebäude nicht eingezeichnet, es dürfte um 1900 erbaut worden sein. Er weist keine besonderen baulichen Merkmale auf.

Aufgrund der geringen Größe ist das Gebäude nicht als Garage nutzbar.

Der Grundstückseigentümer möchte nach dem Abriss des Nebengebäudes eine Doppelgarage mit Abstellraum auf seinem Grundstück errichten.

Das Gebäude ist in einem sehr schlechten Zustand und nicht mehr standsicher. Der Sanierungsaufwand ist im Verhältnis zur möglichen Nutzung als Abstellraum zu groß und wirtschaftlich nicht vertretbar.

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:**
Mit dem Abbruch besteht Einverständnis.

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20210616/Ö5
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit dem Abbruch besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 16.06.2021

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 16.06.2021
Vorlagennummer: 3/055/2021

Berichterstatter: Vonhold, Gerhild
Betreff: Bebauungsplan Gaisfeld IV- 1. BA: Befreiung bezüglich der Dachform der Garagen im TG 9 + TG 11

Sachverhaltsdarstellung:

Im Bebauungsplan Gaisfeld IV – 1. Bauabschnitt ist für die Teilbereiche TG 8 + TG 9+TG 10 + TG 11 eine Bebauung mit Einzelhäusern bzw. Hausgruppen mit max. 2 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Bebauungsmöglichkeiten in den einzelnen Teilbereichen unterscheiden sich u.a. bezüglich der Festsetzung der Dachform und der Dachneigung für die Wohnhäuser:

für TG 8 + TG 10 sind begrünte Flachdächer,

für TG 9 sind Zeltdächer mit einer Neigung von 6 bis 25° und

für TG 11 sind Satteldächer mit einer Neigung von 6 bis 25 festgesetzt.

Entsprechend der Festsetzung 4.5 ist für die Garage die Dachform des Hauptgebäudes zu übernehmen, d.h. die Garagen:

im TG 8 + TG 10 sind mit begrünten Flachdächern

im TG 9 mit Zeltdächern und

im TG 11 mit Satteldächern auszubilden.

Da ein Zeltdach oder ein Satteldach bei einer Kettenbauweise direkt an das Wohnhaus anzubauen ist, wird dadurch die Belichtung des Wohnhauses eingeschränkt.

Es gab verschiedene Anfragen von Bauinteressenten, ob nicht die Garagen in den TG 9 +TG 11 ebenfalls mit begrünten Flachdächern ausgebildet werden könnten.

Die Garage ist in Bezug auf das Wohngebäude als untergeordneter Baukörper anzusehen. Die städtebaulich prägende Dachform in einem Straßenzug wäre weiterhin durch die einheitliche Dachform des Wohnhauses gegeben, deshalb könnte man aus städtebaulichen Gründen in den TG 9 + TG 11 auch begrünte Flachdächer für die Garagen zulassen.



Bebauungsausschnitt mit TG 8-TG 11:

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 grundsätzlich Einverständnis, dass neben den in der textlichen Festsetzung Nr. 4.5 in den Teilbereichen TG 9 + TG 11 festgesetzten Dachformen auch begrünte Flachdächer für die Garagen im Genehmigungsverfahren zugelassen werden.

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20210616/Ö6
Ja 6 Nein 1 Anwesend 0

Beschluss:

Es besteht grundsätzlich Einverständnis, dass neben den in der textlichen Festsetzung Nr. 4.5 in den Teilbereichen TG 9 + TG 11 festgesetzten Dachformen auch begrünte Flachdächer für die Garagen im Genehmigungsverfahren zugelassen werden.

Dinkelsbühl, den 16.06.2021
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 16.06.2021
Vorlagennummer: 3/057/2021

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Anbau an die bestehende Tierklinik, Heiningen Ring
17, Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Erweiterung der Tierklinik. Im Norden soll ein eingeschossiger Anbau mit den Ausmaßen von 24 m x 12 m und im Süden ein Anbau mit 13 m x 12 m für Büro- und Behandlungsräume sowie einen ca. 30 qm großen Wartebereich entstehen. Auch dieser Anbau ist eingeschossig. Beide Anbauten überschreiten die Baugrenzen. Im Norden ist die Baugrenze bereits durch den bestehenden, genehmigten Bau überschritten. Diese Überschreitung wird durch den Anbau fortgeführt. Im Süden ist die Überschreitung der Baugrenzen geringer (1 – 1,50 m).

Die aus betrieblichen Gründen notwendige Baumaßnahme kann aus Sicht der Verwaltung so erfolgen:

Anlagen: Planzeichnungen

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20210616/Ö7
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 16.06.2021
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Verschiedenes

Dr. Hammer berichtet über die Baumaßnahme am Finanzamt und erläutert insbesondere, dass die aktuelle Maßnahme während des laufenden Betriebs erfolgen kann. Hinsichtlich weitergehender notwendiger Sanierungs-Maßnahmen gibt es aktuell noch keinen Bauzeitenplan.

Ferner berichtet Oberbürgermeister Dr. Hammer über den Brandfall am Bauhof. Untersuchungen hinsichtlich der Ursache seien am Laufen. Eine Inventarliste der zerstörten Gerätschaften wird aktuell erstellt. Er bedankt sich für den vorbildlichen Einsatz aller an den Löschmaßnahmen Beteiligten sowie den angebotenen Unterstützungs- und Hilfsmaßnahmen angrenzender Gemeinden und Städte sowie beim Landkreis Ansbach.. .

Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift über öffentliche Sitzung vom 25.03. 2021 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt.

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Peter Koller Simone Sellner
Gerhild Vonhold
Schriftführer/in