

Sitzungsniederschrift

08. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 14.09.2022 - 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
Klaus Huber	CSU
Wilfried Lehr	Wählergruppe Land
Heinrich Schöllmann	CSU

1. Stellvertreter

Paul Beitzer	SPD	Vertretung für Frau Ulrike Fees
--------------	-----	---------------------------------

Abwesend:

Mitglieder:

Ulrike Fees	SPD
-------------	-----

Niederschrift

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

1. Umbau und Sanierung eines Wohnhauses mit Dachgeschossausbau Flur-Nr. 737 Gemarkung DKB 3/086/2022
2. Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Tiny-Haus-Wohngebiet auf dem Grundstück Flur-Nr. 2195 Gemarkung Dinkelsbühl; Empfehlungsbeschluss 3/087/2022
3. Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet auf den Grundstücken Flur-Nr. 347,348 Gemarkung Segringen 3/088/2022
4. Widmung von Straßen - Baugebiet Gaisfeld IV; Widmung eines beschränkt-öffentlichen Weges - Gaisfeld III, Umwidmung/Aufstufung Feld- und Waldweg zur Ortsstraße 3/089/2022

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 14.09.2022
Vorlagennummer: 3/086/2022

Berichterstatter: Vonhold, Gerhild
Betreff: Umbau und Sanierung eines Wohnhauses mit Dachgeschossausbau Flur-Nr. 737 Gemarkung DKB

Sachverhaltsdarstellung:

Das Gebäude wurde ab dem EG im Jahre 1968 neu errichtet und stellt kein Einzeldenkmal dar. Das Gebäude wird aktuell im EG und 1.OG bewohnt. Geplant ist nun das EG als eigenen Wohneinheit barrierefrei zu nutzen und das 1.OG und das DG zusammen zu bewohnen. Im 2.DG ist die Umnutzung des Speichers als Gemeinschaftsraum mit Sauna und Fitnessbereich geplant.

Diese Wohnung soll einen eigenständigen überdachten Zugang über die bestehende Außenterrasse im südöstlichen Bereich erhalten.

Zum 2. DG wird eine neue Treppe eingebaut werden. Der zweite Rettungsweg DG funktioniert über das Fenster im Nordwestgiebel. Zusätzlich sollen an nicht einsehbarer Stelle zwei Dachliegefenster eingebaut werden. Auf dem Grundstück wird ein neuer zusätzlicher Stellplatz geschaffen.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken.

Anlagen: Ansichten, Schnitt

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

08. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20220914/Ö1
Ja 6 Nein 1 Anwesend 7

Beschluss:
Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 14.09.2022
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 14.09.2022
Vorlagennummer: 3/087/2022

Berichterstatter: Koller, Peter

Betreff: Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Tiny-Haus-Wohngebiet auf dem Grundstück Flur-Nr. 2195 Gemarkung Dinkelsbühl; Empfehlungsbeschluss

Sachverhaltsdarstellung:

Auf Grund der großen Nachfrage (über 80 Anfragen) nach Tiny-Häusern, plant die Stadt Dinkelsbühl die Entwicklung eines entsprechenden Wohngebietes für Tiny-Häuser. Vorgesehen dafür ist die Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr.2195 Gemarkung Dinkelsbühl an der Larrieder Straße (siehe Lageplan). Beabsichtigt ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB. Der Gesetzgeber hat die Frist für die Ausweisung von Wohngebieten bis 10000 qm bebaute Fläche am Ortsrand bis zum 31. Dezember 2022 (Aufstellungsbeschluss) verlängert. Der Satzungsbeschluss müsste bis zum 31.12. 2024 gefasst sein. Das geplante Baugebiet wird die Flächenvorgaben nicht überschreiten. Nach einer grundsätzlichen Zustimmung im Stadtrat erfolgt eine detaillierte Ausarbeitung.

Anlage: Lageplan mit voraussichtlichem Geltungsbereich

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, auf dem o.g. Grundstück einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Vorgaben des § 13 b BauGB für Tiny-Häuser (Wohngebiet) zu fassen.

08. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20220914/Ö2
Ja 5 Nein 2 Anwesend 7

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, auf dem o.g. Grundstück einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Vorgaben des § 13 b BauGB für Tiny-Häuser (Wohngebiet) zu fassen.

Dinkelsbühl, den 14.09.2022
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 14.09.2022
Vorlagennummer: 3/088/2022

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet auf den Grundstücken Flur-Nr. 347,348 Gemarkung Segringen

Sachverhaltsdarstellung:

Nach der letzten Ortsteilversammlung zeigte sich, dass ein großes Interesse an einem weiteren Wohngebiet in Segringen besteht. Vorgesehen dafür sind die Grundstücke Flur_Nrn. 347,348 Gemarkung Segringen, die unmittelbar westlich an das bestehende Baugebiet „Schellenheckfeld I“ angrenzen. Nachdem der Gesetzgeber die Frist für die Ausweisungen von Wohngebieten bis 10000 qm überbaute Fläche am Ortsrand bis zum 31.12.2022 verlängert haben (Aufstellungsbeschluss), könnte die Ausweisung dieses Wohngebietes im Rahmen des §13 b BauGB erfolgen. Der Satzungsbeschluss müsste bis zum 31.12.2024 erfolgt sein. Das geplante Baugebiet wird die Flächenvorgaben dieser Vorschrift nicht überschreiten. Nach einer grundsätzlichen Zustimmung im Stadtrat erfolgt eine detaillierte Ausarbeitung.
Anlagen: Lageplan mit voraussichtlichem Geltungsbereich

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, auf den o.g. Grundstücken einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Vorgaben des § 13 b BauGB für ein Wohnhausgebiet zu fassen.

08. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20220914/Ö3
Ja 4 Nein 3 Anwesend 7

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, auf den o.g. Grundstücken einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Vorgaben des § 13 b BauGB für ein Wohnhausgebiet zu fassen.

Dinkelsbühl, den 14.09.2022
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 14.09.2022
Vorlagennummer: 3/089/2022

Berichterstatter: Schirmer, Sigrid

Betreff: Widmung von Straßen - Baugebiet Gaisfeld IV; Widmung eines beschränkt-öffentlichen Weges - Gaisfeld III, Umwidmung/Aufstufung Feld- und Waldweg zur Ortsstraße

Sachverhaltsdarstellung:

1. Die neugebauten Straßen im Gaisfeld IV (Bauabschnitt 1) sind nach Fertigstellung gemäß Art. 6 BayStrWG zu widmen.
2. Ein beschränkt-öffentlicher Weg, der Gaisfeld III und Gaisfeld IV verbindet, ist zu widmen.
3. Ein Teil des öffentlichen Feld- und Waldweges „Unterer Gaisfeldweg“ wird umgewidmet und zur Ortsstraße (Obrist-von-Sperreuth-Straße) aufgestuft.

Anlage/n: I – Lageplan Ortsstraßen Gaisfeld IV

II – Auflistung Ortsstraßen Gaisfeld IV, beschränkt-öffentlicher Weg (Marodeurweg)

Vorschlag zum **Beschluss:**

1. Die Verlängerung der Obrist-von-Sperreuth-Straße (Fl.Nr. 1886/3), die Zunftreigenstraße (Fl.Nr. 1880), die Magistratenstraße (Fl.Nr. 1880/58), die Torwächterstraße (Fl.Nr. 1880/60), die Lorestraße (Fl.Nrn. 1880/55, 1880/59), innerhalb der Gemarkung Dinkelsbühl werden zu Ortsstraßen gem. Art. 6 Abs. 1 und 3 i.V. mit Art. 46 Nr. 2 BayStrWG gewidmet (siehe Anlage I und II).
2. Der „Marodeurweg“, mit einer Länge von 19 m, (Fl.Nr. 1879/17) innerhalb der Gemarkung Dinkelsbühl wird zu einem beschränkt-öffentlichen Weg gem. Art. 6 Abs. 1 und Abs. 3 i.V. mit Art. 53 Nr. 2 BayStrWG gewidmet (siehe Anlage I und II).
3. Eine Teilstück von 339 m des Feld- und Waldweges „Unterer Gaisfeldweg“ (F125), wird umgewidmet und zur Ortsstraße (Obrist-von-Sperreuth-Straße) aufgestuft.

08. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20220914/Ö4
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

4. Die Verlängerung der Obrist-von-Sperreuth-Straße (Fl.Nr. 1886/3), die Zunftreigenstraße (Fl.Nr. 1880), die Magistratenstraße (Fl.Nr. 1880/58), die Torwächterstraße (Fl.Nr. 1880/60), die Lorestraße (Fl.Nrn. 1880/55, 1880/59), innerhalb der Gemarkung Dinkelsbühl werden zu Ortsstraßen gem. Art. 6 Abs. 1 und 3 i.V. mit Art. 46 Nr. 2 BayStrWG gewidmet (siehe Anlage I und II).

5. Der „Marodeurweg“, mit einer Länge von 19 m, (Fl.Nr. 1879/17) innerhalb der Gemarkung Dinkelsbühl wird zu einem beschränkt-öffentlichen Weg gem. Art. 6 Abs. 1 und Abs. 3 i.V. mit Art. 53 Nr. 2 BayStrWG gewidmet (siehe Anlage I und II).
6. Eine Teilstück von 339 m des Feld- und Waldweges „Unterer Gaisfeldweg“ (F125), wird umgewidmet und zur Ortsstraße (Obrist-von-Sperreuth-Straße) aufgestuft.

Dinkelsbühl, den 14.09.2022
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Verschiedenes

OB Dr. Hammer berichtete über folgendes:

Das Storchennest am Ledermarkt 2 darf mit Zustimmung der Regierung ersatzlos entfernt werden.

Die Anfragen des Stadtrates Schiepek wurden wie folgt behandelt:

In Bezug auf Reinigung des ZOB besteht lt. Verwaltung kein Handlungsbedarf, weil einerseits erheblich störende Verunreinigungen nicht festgestellt wurden, andererseits die Stadt nicht für die Reinigung zuständig wäre.

Sein Vorschlag weitere Trinkwasserbrunnen in der Altstadt zur Verfügung zu stellen, werde seitens der Verwaltung ohnehin umgesetzt. Abgesehen von den beiden bisher geschaffenen ist geplant, sowohl im Spitalhof als auch am Platz vor dem Finanzamt weitere Trinkbrunnen zu installieren. Ferner werde von der Tiefbauverwaltung bei weiteren Platzgestaltungen berücksichtigt, Trinkbrunnen mit einzuplanen.

Ein Schreiben des Bund Naturschutz hinsichtlich des Einsatzes von giftigen Pflanzenschutzmitteln durch Gemeinden war wohl missverständlich formuliert. Tatsächlich setzt die Stadt Dinkelsbühl keine verbotenen Pflanzenschutzmittel ein. Aus dem Schreiben konnte man den Eindruck gewinnen, dass dies anders wäre.

Im Bleichweg und an der Crailsheimerstraße wurden zwei Anwesen an den Kanal angeschlossen. Der Kostenansatz von 180000 € werde bereinigt um ca. 40000 € überschritten.

Der Baubeginn für das Kino soll in der 38. Woche erfolgen.

Die Baumaßnahme am Finanzamt wird voraussichtlich bis Ende des Jahres abgeschlossen sein.

Der Baumstumpf wird entfernt, wenn der Versicherer diesen begutachtet hat.

Die Baumaßnahme an der Sparkasse (Deutsches Haus) wird im März oder April 2023 abgeschlossen sein.

Nähere Erläuterungen zu den Abstimmungen über die Aufstellung der Bebauungspläne Tiny Haus und Wohngebiet Segringen:

Die Stadträte Beitzer und Göttler sprachen sich in der Abstimmung gegen die Ausweisung aus. Sie betonten zwar, dass sie nicht grundsätzlich gegen Tinyhäuser wären, allerdings fand Herr Beitzer das Grundstück zu groß. Herr Göttler fand die Ausweisung an dieser Stelle ökologisch und ökonomisch nicht sinnvoll und vermisste ein Konzept. Die anderen Mitglieder begrüßten die Ausweisung.

Hinsichtlich der Ausweisung des Wohngebietes in Segringen stimmten die Stadträte Beitzer, Göttler und Bromberger gegen den Vorschlag der Verwaltung. Im Wesentlichen erachteten sie das Baugebiet mit ca. 21000 qm als zu groß. Stadtrat Beitzer sah kritisch, dass im vereinfachten Verfahren keine saP verpflichtend wäre und wollte ebenso wie Herr Göttler eine Reaktivierung von Leerstellen in Segringen forcieren. Herr Schöllmann, Herr Huber und Herr Lehr hielten dagegen, dass das Baugebiet ja in Bauabschnitten verwirklicht werden könnte und dass die Erleichterung, die der Gesetzgeber für derartige Wohngebiete eingeräumt hat, jetzt noch in Anspruch genommen werden könne, weil diese Ende des Jahres auslaufe. Im Übrigen bestünden so gut wie keine Leerstände in Segringen. Auch können diese Privatgrundstücke in der jetzigen Situation gar nicht erworben werden, weil keine Verkaufsbereitschaft bestünde. Wenn in Sibronn ein Baugebiet mit ca. 25000 qm entstehe, dann wäre diese sogar kleinere Fläche in

Segringen angesichts der Nachfragesituation keinesfalls überdimensioniert. Der anwesende stellvertretende Ortssprecher bestätigte, dass es Bauwillige gäbe und in der Ortsteilversammlung sich viele Bürger für ein Baugebiet aussprechen, mahnte aber auch an, dass auch Stimmen darauf hinwiesen, dass der dörfliche Charakter nicht verloren gehen dürfe.

Anfrage von Herrn Göttler in Hinblick auf die Rautenöffnungen am Poolhaus Rose:

Herr Göttler wurde über die rechtliche Auffassung der Verwaltung informiert, die Gestaltungssatzung regelt derartige Öffnungen nicht. Die Dachöffnungen bzw. Dacheinschnitte, die in der Satzung zu finden seien, betreffen den Einbau von Dachgauben. Nachdem also diese Öffnungen weder Dachliegefenster noch Dacheinschnitte im Sinn dieser Verordnung darstellten, konnte die Verwaltung diese Entscheidung ohne Gremium treffen. Im Übrigen seien diese Öffnungen von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar.

Anfrage von Herrn Beitzer wegen des Giebelabbruchs am Luis:

Die Anfragen wurden in der Sitzung beantwortet. Die Verwaltung und der Oberbürgermeister konnten angesichts der Gefahrensituation keine andere Entscheidung treffen, als den Rückbau bis zur Decke des ersten Dachgeschosses anzuordnen. Dass es zu dieser Gefahrensituation überhaupt kam, werde gesondert untersucht und gegebenenfalls mit einem Bußgeld geahndet. Im Übrigen wurde nochmals darauf hingewiesen, dass im Verwaltungsverfahren zum Abriss korrekt gearbeitet wurde.

Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 25.07.2022 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt.

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Peter Koller Simone Sellner
Gerhild Vonhold
Schriftführer/in