

Sitzungsniederschrift

9. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 06.11.2013 - öffentlich -

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer CSU

Mitglieder:

Ulrike Fees	SPD
Fritz Hammer	WL
Klaus Huber	CSU
Ernst Karl	FW
Hubertus Schmidt	CSU
Gerhard Zitzmann	B90/GRÜNE

Abwesend:

Niederschrift

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

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 1717/69 Gemarkung Dinkelsbühl | VI/097/2013 |
| 2. | Bauvoranfrage für die Errichtung von jeweils einem Wohnhaus auf den Grundstücken Flur-Nrn. 849 und 850 Gemarkung Langensteinbach | VI/098/2013 |
| 3. | Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 609 Gemarkung Neustädtlein (Hohenschwärz) | VI/099/2013 |
| 4. | Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 1304 Gemarkung Wolfertsbronn | VI/100/2013 |
| 5. | Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 1379 Gemarkung Wolfertsbronn (Oberwinstetten) | VI/101/2013 |
| 6. | Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 828 Gemarkung Seidelsdorf (Obermeißling) | VI/102/2013 |
| 7. | Bauantrag zur Errichtung einer Betriebswohnung mit Büro auf dem Grundstück Flur-Nr. 1186/1 Gemarkung Dinkelsbühl | VI/103/2013 |

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.11.2013
Vorlagennummer: VI/097/2013

Berichterstatter: Herr Peter Koller
Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 1717/69 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragsteller wollen im Rahmen einer Bauvoranfrage prüfen lassen, ob das o.g. Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus bebaubar ist.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Königshain IV“. Dieser sieht in dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich eine Grünfläche vor. Insofern ist dieses Grundstück nicht bebaubar. Die straßenmäßige Erschließung ist über einen Fußweg geplant. Bei einer Ortsbesichtigung wurde den Antragstellern mitgeteilt, dass insbesondere die Erschließung als problematisch betrachtet werde und schon allein deshalb eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden könne. Dennoch hielten die Antragsteller die Bauvoranfrage aufrecht und wünschten eine Entscheidung des Gremiums.

Anlage: 1 Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

Der Antrag wird abgelehnt.

9. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
Beschlussnummer: BGUA/20131106/Ö1
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Der Antrag wird abgelehnt.

Dinkelsbühl, den 06.11.2013
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.11.2013
Vorlagennummer: VI/098/2013

Berichterstatter: Herr Peter Koller
Betreff: Bauvoranfrage für die Errichtung von jeweils einem Wohnhaus auf den Grundstücken Flur-Nrn. 849 und 850 Gemarkung Langensteinbach

Sachverhaltsdarstellung:

Es liegen 2 Anträge für die Errichtung jeweils eines Einfamilienwohnhauses auf den benachbarten Grundstücken Flur-Nrn. 850 und 849 Gemarkung Langensteinbach vor.

Beide Grundstücke liegen im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan weist hier landwirtschaftliche Flächen aus. Die Grundstücke sind nicht erschlossen und haben keine unmittelbare Ortsrandlage.

Die Bauverwaltung empfiehlt eine Bebauung aus mehreren Gründen vorliegend nicht zuzulassen. Einerseits gibt es im Norden von Langensteinbach noch einige nicht bebaute Grundstücke, die im Flächennutzungsplan sogar als Wohnbaufläche ausgewiesen wurden (siehe Auszug Flächennutzungsplan). Andererseits ist die kanalmäßige Erschließung ziemlich aufwändig. Darüber hinaus würden durch eine Genehmigung weitere im Außenbereich liegende Grundstücke zum Innenbereich und somit grundsätzlich bebaubar. Hier eine Aufteilung der Herstellungskosten vorzunehmen erscheint schon sehr bedenklich. Sollte dennoch eine Zustimmung erfolgen, so sind sämtliche Erschließungskosten von beiden Antragstellern zu tragen (Erschließungsvereinbarung).

Anlagen: 1 Lageplan, 1 Flächennutzungsplanauszug

Vorschlag zum **Beschluss:**

1. Mit der Baumaßnahme für Flurstück-Nr. 850 besteht Einverständnis. Sämtliche Erschließungskosten sind auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen.
2. Mit der Baumaßnahme für Flurstück-Nr. 849 besteht Einverständnis. Sämtliche Erschließungskosten sind auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen.

9. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20131106/Ö2
Ja 5 Nein 2 Anwesend 7

Beschluss:

1. Mit der Baumaßnahme besteht für Flur-Nr. 850 Einverständnis. Sämtliche Erschließungsmaßnahmen sind auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen.
2. Mit der Baumaßnahme besteht für Flur-Nr. 849 Einverständnis. Sämtliche Erschließungsmaßnahmen sind auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen.

Dinkelsbühl, den 06.11.2013

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.11.2013
Vorlagennummer: VI/099/2013

Berichterstatter: Herr Peter Koller
Betreff: Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 609 Gemarkung Neustädtlein (Hohenschwärz)

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem o.g. Grundstück, am nordöstlichen Rand von Hohenschwärz. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, an einer exponierten Lage auf einer Anhöhe. Der Flächennutzungsplan sieht auf dieser Fläche eine landwirtschaftliche Nutzung vor.

Die Stadt hat mangels Nachfrage von einer Ausweisung eines kleinen Baugebietes in diesem Bereich abgesehen.

Planungsrechtlich sieht die Verwaltung den Standort kritisch. Abgesehen von der Außenbereichslage ist hier die Erschließung aktuell nicht gesichert.

Hinzu kommt, dass für das Grundstück Flur-Nr. 609/1 nun Verkaufsbereitschaft besteht, so dass ganz legal hier im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gebaut werden könnte.

Anlage: 1 Lageplan, 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

9. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20131106/Ö3
Ja 6 Nein 1 Anwesend 7

Beschluss:

1. Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Sämtliche Erschließungskosten hat der Bauherr zu tragen.
2. Die Situierung des Baukörpers hat so zu erfolgen, dass der Abstand zu Flur-Nr. 609/6 nicht mehr als 5 m betragen darf.
3. In der Tiefe ist die Baulinie zum Nachbaranwesen Flur-Nr. 609/2 einzuhalten.

Dinkelsbühl, den 06.11.2013
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.11.2013
Vorlagennummer: VI/100/2013

Berichterstatter: Herr Peter Koller
Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 1304 Gemarkung Wolfertsbronn

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem o.g. Grundstück. Das Grundstück befindet sich zwischen Holzapfelshof und dem Baugebiet Gaisfeld nahe dem Gaisweiher und liegt im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan sieht hier landwirtschaftliche Flächen vor. Die abwassermäßige Erschließung könnte über den Segringer Druckwasserkanal erfolgen, ist jedoch technisch sehr aufwändig (Pumpwerk).

Problematisch erscheint abgesehen davon, dass das Gebäude ziemlich abgerückt von der bestehenden Bebauung sein würde auch, die am Baugrundstück vorbeilaufende 20-KV-Freileitung, die hier normalerweise einen Sicherheitsabstand von 15 m erfordert. Eine schriftliche Stellungnahme der n-ergie liegt jedoch noch nicht vor. Im Falle einer Genehmigung wären sämtliche Erschließungsmaßnahmen auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen (Erschließungsvereinbarung)

Anlagen: Lagepläne, Flächennutzungsplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

9. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20131106/Ö4
Ja 3 Nein 4 Anwesend 7

Als Beschlussvorschlag wurde in der Sitzung formuliert:

„Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Sämtliche Erschließungskosten hat der Bauherr zu tragen.“

Beschluss:

1. Der Antrag wird abgelehnt.
2. Der Antrag wird wegen der besonderen Bedeutung in den Stadtrat verwiesen.

Dinkelsbühl, den 06.11.2013
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.11.2013
Vorlagennummer: VI/101/2013

Berichterstatter: Herr Peter Koller
Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 1379 Gemarkung Wolfertsbronn (Oberwinstetten)

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragsteller planen die o.g. Baumaßnahme. Das Stadtbauamt hat sich schon mehrfach mit einer Bebauung auf diesem Grundstück beschäftigt. So haben auch schon einige Ortstermine stattgefunden. Alternativen bzw. bessere Standorte zu dieser Außenbereichslage wurden in Oberwinstetten vergeblich gesucht. Eine geringfügige Verschiebung nach Westen – unter Berücksichtigung des Baumbestandes und der Trafostation - erscheint noch möglich. Der Flächennutzungsplan sieht in dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich „Flächen für die Landwirtschaft“ vor. Aus Sicht der Bauverwaltung könnte diese Ortsrandbebauung mangels Alternative noch zugelassen werden. Die abwassermäßige Erschließung ist durch eine biologische Kleinkläranlage sicherzustellen. Ansonsten hat die Erschließung auf Kosten der Antragsteller zu erfolgen. Die Baugestaltung ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.
Anlage: 1 Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Sämtliche Erschließungsmaßnahmen sind auf eigene Kosten vorzunehmen.

9. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20131106/Ö5
Ja 6 Nein 1 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Sämtliche Erschließungsmaßnahmen sind auf eigene Kosten vorzunehmen.

Dinkelsbühl, den 06.11.2013
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.11.2013
Vorlagennummer: VI/102/2013

Berichterstatter: Herr Peter Koller
Betreff: Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 828 Gemarkung Seidelsdorf (Obermeißling)

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem o.g. Grundstück. Das Grundstück Flur-Nr. 828 befindet sich zwar im Außenbereich, die Situierung der Gebäude jedoch lässt nach Auffassung der Verwaltung eine Genehmigung zu, sofern sie sich im Übrigen in die vorhandene Bebauung einfügen. Die Bebauung entspricht dem Straßendorf und stellt keinen „Ausreißer“ dar. Die Erschließung ist gesichert. Die Abwasserbeseitigung ist mit einer biologischen Kläranlage sicherzustellen. Ein Einleiten in den südlich liegenden Krebsgraben ist möglich.

Anlage: 1 Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Sämtliche Erschließungsmaßnahmen sind auf eigene Kosten vorzunehmen.

9. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20131106/Ö6
Ja 6 Nein 1 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Sämtliche Erschließungsmaßnahmen sind auf eigene Kosten vorzunehmen.

Dinkelsbühl, den 06.11.2013
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.11.2013
Vorlagennummer: VI/103/2013

Berichterstatter: Herr Peter Koller
Betreff: Bauantrag zur Errichtung einer Betriebswohnung mit Büro auf dem Grundstück Flur-Nr. 1186/1 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller ist Betreiber eine Fitnesscentrums und beabsichtigt nördlich seiner Anlage eine Betriebswohnung (eingeschossiges Wohnhaus mit Teilunterkellerung) mit Büro zu errichten. Das Grundstück, das im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, befindet sich im Außenbereich. Der Gesetzgeber lässt unter erleichterten Bedingungen eine Bebauung in den Außenbereich hinein zu, wenn die Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Betriebes im Verhältnis zum vorhandenen Bestand angemessen ist. Dies ist nach Auffassung der Verwaltung vorliegend der Fall. Die Erschließung kann über das Betriebsgrundstück erfolgen. Sämtliche Erschließungsmaßnahmen sind auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen. Das Staatliche Bauamt, welches im Verfahren hinzugezogen wurde, (Nähe zur künftigen Umgehungsstraße) hat aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Bauvorhaben angemeldet.
Anlage: 1 Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Sämtliche anfallenden Erschließungskosten hat der Bauherr auf eigene Kosten zu tragen.

9. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20131106/Ö7
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Sämtliche anfallenden Erschließungskosten hat der Bauherr auf eigene Kosten zu tragen.

Dinkelsbühl, den 06.11.2013
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Verschiedenes

Zu TOP 4 VI/100/2013

Nach erfolgter Beschlusslage wurde auf Antrag von Stadtrat Huber dieser Tagesordnungspunkt noch einmal behandelt. Es wurde der einstimmige Beschluss gefasst, dass dieser Antrag wegen der besonderen Bedeutung in der nächsten Stadtratssitzung behandelt werden soll.

Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 02.10.2013 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt.

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Peter Koller Simone Sellner
Schriftführer/in