

Sitzungsniederschrift

11. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 06.12.2023 - öffentlich -

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer CSU |

Mitglieder:

Paul Beitzer	SPD	
Alexander Bromberger	Bündnis 90/Die Grünen	
Klaus Huber	CSU	
Wilfried Lehr	Wählergruppe Land	
Heinrich Schöllmann	CSU	

1. Stellvertreter

Alexander Wendel Freie Wähler Dinkelsbühl |

Abwesend:

Mitglieder:

Holger Göttler Freie Wähler Dinkelsbühl |

Niederschrift

1. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf der Flur-Nr. 2 Gemarkung Esbach 3/096/2023
2. Bauvoranfrage zur Errichtung einer Tierarztpraxis auf den Grundstücken Flur-Nr. 142 u. 143 Gemarkung Segringen 3/097/2023
3. Umbau und Sanierung des Gebäudes Schreinersgasse 5 (Flur-Nr. 376) Gemarkung Dinkelsbühl 3/098/2023
4. Bauvoranfrage zur Erweiterung der landwirtschaftlichen Hofstelle Sittlingen Hausnummer 7 durch den Bau einer Reitanlage mit Wohnhaus, Flur-Nr. 781, Gemarkung Neustädtlein 3/099/2023

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.12.2023
Vorlagennummer: 3/096/2023

Berichterstatter: Ehrmann, Lars
Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf der Flur-Nr. 2 Gemarkung Esbach

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller fragt an, ob es möglich wäre, auf dem o.g. Grundstück ein Einfamilienwohnhaus (I+DG, Satteldach 40°, Kniestock 1,25 m) mit Doppelgarage zu errichten. Das Grundstück befindet sich nördlich von Esbach und somit bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Bereits in seiner Sitzung am 09.03.2022 hat der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss der Bauvoranfrage des Antragstellers zugestimmt. Damals sollte das Bauvorhaben auf dem Grundstück Flur-Nr. 36 Gemarkung Esbach verwirklicht werden. Nun soll vom bereits beschlossenen Standort abgewichen und auf das Grundstück Flur-Nr. 2 ausgewichen werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine biologische Kleinkläranlage. Sämtliche Erschließungsmaßnahmen haben in Abstimmung mit der Stadt Dinkelsbühl zu erfolgen und die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen. Eine Erschließungsvereinbarung ist abzuschließen.

Anlagen: Lageplan, Ansichten

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

11. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20231206/Ö1
Ja 6 Nein 1 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Mit einer Verschiebung des Standorts weiter nach Osten bestünde ebenfalls Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 06.12.2023
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.12.2023
Vorlagennummer: 3/097/2023

Berichterstatter: Ehrmann, Lars
Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung einer Tierarztpraxis auf den Grundstücken Flur-Nr. 142 u. 143 Gemarkung Segringen

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragsteller planen die Errichtung einer Tierarztpraxis auf den o.g. Grundstücken in Rain. Die Praxis soll die Ausmaße 22,7 m x 10,6 m haben. Sie soll mit einem Satteldach (Firsthöhe 7,90 m) und zwei unterschiedlichen Traufhöhen ausgebildet werden. Von dem Standort aus sollen sowohl eine Betreuung von Nutztieren mittels Fahrpraxis, als auch eine direkte Betreuung von Kleintieren im Praxisgebäude erfolgen. Mit der Standortverlagerung zurück ins Gemeindegebiet Dinkelsbühl wird zum einem der Historie der Praxis Rechnung getragen, zum anderen soll die tierärztliche Versorgung Dinkelsbühls und der angrenzenden Gemeinden verbessert werden.

Der Praxisaufbau ermöglicht einen barrierefreien Zugang sowohl für Patienten als auch für Patientenbesitzer sowie einen ungestörten Ablauf der Nutztierpraxis über einen separaten Zugang.

Im Erdgeschoss gibt es einen „öffentlichen Bereich“ in dem die Versorgung der Patienten mit ihren Besitzern erfolgt. In der zweiten Hälfte des Erdgeschosses befinden sich Räume zur operativen Versorgung, stationären Überwachung, Diagnostik usw.

Im teilweise ausgebauten Dachgeschoss sollen die benötigten Verwaltungs- und Sozialräume sowie eine kleine Dienstwohnung, die nicht zur Vermietung bestimmt ist, entstehen.

Die notwendigen Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden werden auf dem Grundstück angelegt. Durch die Nähe zur Staatsstraße werden Bewohner durch den aufkommenden Verkehr kaum belastet.

Anlagen: Grundrisse, Lageplan, Ansichten

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

11. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20231206/Ö2
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 06.12.2023
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.12.2023
Vorlagennummer: 3/098/2023

Berichtersteller: Pfau, Melanie
Betreff: Umbau und Sanierung des Gebäudes Schreinersgasse 5 (Flur-Nr. 376) Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant den Umbau und die Sanierung des Einzelbaudenkmals Schreinersgasse 5. Das Gebäude soll vorwiegend als Wohnraum (Ferienwohnungen + Eigentümerwohnung) dienen und beinhaltet im Erdgeschoss einen Frühstücksraum mit Küche und HWR für die Ferienwohnungen. Das Gebäude besteht aus vier oberirdischen Geschossen, einem Dachspitz sowie einer Unterkellerung, die außerhalb des Gebäudes liegt. Insgesamt entstehen elf Ferienwohnungen, eine Eigentümerwohnung und ein Abstellraum im Dachspitz. Der bestehende Altan im Osten wird saniert und vergrößert.

Das 1. Dachgeschoss wird durch drei Einzelgauben im Süden belichtet. Das 2. Dachgeschoss wiederum durch drei Einzelgauben im Norden und drei Einzelgauben im Süden. Die Positionierung der Dachaufbauten entspricht nicht der Dinkelsbühler Baugestaltungssatzung. Die Gauben haben einen Abstand von 2,50 m vom seitlichen Dachrand bzw. vom Ortgang einzuhalten. Die Gauben sind übereinander anzuordnen, sodass sie in ihrer Gesamtbreite (3 x 1,55m = 4,65 m) ein Viertel der Firstlänge (4,25 m) nur minimal überschreiten. Hinsichtlich der Überschreitung der geforderten Breite der Gauben von 1,40m wird eine Abweichung auf 1,55m zugelassen.

Die bestehenden Sprossenfenster im Erdgeschoss sind zu halten. Neue Fenster im Erdgeschoss sind satzungskonform auszuführen.

Die Umbaumaßnahmen wurden mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Ein Brandschutzkonzept zum Bauvorhaben liegt bereits vor. Stellplätze sind gegebenenfalls abzulösen.

Anlagen: Lageplan, Grundrisse, Ansichten

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht grundsätzlich Einverständnis. Hinsichtlich der Gestaltung der Dachgauben und der Fenster im Erdgeschoss ist eine Tektur nachzureichen. Bezüglich der Breite der Gauben wird eine Abweichung von der Baugestaltungssatzung zugelassen.

11. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20231206/Ö3
Ja 5 Nein 2 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht grundsätzlich Einverständnis. Hinsichtlich der Gestaltung der Dachgauben, der Altane und der Fenster im Erdgeschoss ist eine Tektur nachzureichen. Die Verglasung im Giebel ist zu entfernen. Die Tektur ist nochmals im Bauausschuss vorzustellen. Bezüglich der Breite der Gauben wird eine Abweichung von der Baugestaltungssatzung zugelassen. Das gemeindliche Einvernehmen wird zurückgestellt und erst erteilt, wenn die Überarbeitung vorgenommen wurde.

Dinkelsbühl, den 06.12.2023
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.12.2023
Vorlagennummer: 3/099/2023

Berichterstatter: Ehrmann, Lars
Betreff: Bauvoranfrage zur Erweiterung der landwirtschaftlichen Hofstelle Sittlingen Hausnummer 7 durch den Bau einer Reitanlage mit Wohnhaus, Flur-Nr. 781, Gemarkung Neustädtlein

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller möchte im Rahmen einer Bauvoranfrage klären, ob eine Hof-Erweiterung durch den Bau einer Reitanlage mit Wohnhaus auf dem o. g. Grundstück südlich von Sittlingen planungsrechtlich möglich ist. Auf dem Grundstück soll neben einem Reitplatz auch ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Doppelgarage entstehen. Das Gebäude soll eine Firsthöhe von ca. 9 m erhalten und mit einem Satteldach (20°) ausgebildet werden. Des Weiteren soll auf dem Grundstück ein Stallgebäude (Pulldach 10°) entstehen. Das Stallgebäude soll u.a. 22 Pferdeboxen mit Paddocks, LKW-Garage, Lagerräume und eine Reithalle enthalten. Das Stallgebäude soll mit Holz verschalt und das Dach mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

Aufgrund der geplanten Nutzung und den damit verbundenen Immissionen ist nur ein Standort im Außenbereich möglich. Die öffentliche Belange, insbesondere Naturschutz mit den entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen, Veterinärrecht u.ä. werden im Hauptverfahren Bauantrag abgehandelt. Der Festmist wird ordnungsgemäß in Containern gelagert und abgefahren.

Die Anschlüsse an Strom, Wasser und Kanal sind im Einvernehmen mit der Stadt auszuführen. Eine Erschließungsvereinbarung ist abzuschließen.

Anlagen: Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

11. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20231206/Ö4
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 06.12.2023
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Verschiedenes

OB Dr. Hammer berichtet über folgendes:

Es soll einen interimsmäßigen „Kreuzweg“ in Dinkelsbühl geben.

Die Schnellladestation an der B25 in Neustädtlein befindet sich aktuell in der Ingenieurplanung. Der Notarvertrag wird zeitnah unterschrieben. Das Projekt soll in zwei Jahren stehen.

Bezüglich dem länderübergreifenden Bauleitplanverfahren Dinkelsbühl/Fichtenau wird ein Zweckverband gegründet. Die Zweckverbandssatzung steht bereits und liegt der Rechtsaufsichtsbehörde vor. Im Januar soll der Zweckverband durch zwei Beschlüsse gegründet werden.

Das Schmetterlingshaus wird in der Dr.-Martin-Luther-Str. 2, und nicht im Modehaus Schmidt in der Segringer Straße, umgesetzt.

Aus den Mitteln der Städtebauförderung gewährt der Freistaat Bayern wegen der gestiegenen Baukosten nunmehr 7,04 Millionen Euro zum Umbau des Haus B im Spitalhof.

Im Januar oder Februar soll der Neuaufbau vom Luis vorgestellt werden. Im Frühjahr soll der Abbruch dann starten.

Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 11.10.2023 hat zur Einsichtnahme ausgelegt und wurde genehmigt.

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 BGUA/20231206/Ö4

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Lars Ehrmann
Schriftführer/in