

Sitzungsniederschrift

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 15.04.2015 - öffentlich -

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer CSU

Mitglieder:

Ulrike Fees	SPD
Klaus Huber	CSU
Heinrich Piott	Wählergruppe Land
Gerhard Zitzmann	Bündnis 90/Die Grünen

Stellvertreter

Hubertus Schmidt	CSU	Vertretung für Herrn Heinrich Schöllmann
Alexander Wendel	Freie Wähler Dinkelsbühl	Vertretung für Herrn Dr. Matthias Lammel

Abwesend:

Mitglieder:

Dr. Matthias Lammel	Freie Wähler Dinkelsbühl
Heinrich Schöllmann	CSU

Niederschrift

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

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | Grünpflegemaßnahmen des Bauhofs | 3/033/2015 |
| 2. | Eichen Hofackerstraße | 3/032/2015 |
| 3. | Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Widmung eines städt. Privatweges "Stichstraße - Flst. 1857-1" als öffentliche Ortsstraße | 3/018/2015 |
| 4. | Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 458 Gemarkung Neustädtlein | 3/029/2015 |
| 5. | Nutzungsänderung eines ehemaligen Sonnenstudios in eine Wohnung auf dem Grundstück Flur-Nr. 832 Gemarkung Dinkelsbühl | 3/030/2015 |
| 6. | Bauvoranfrage zur Errichtung einer Lager- und Fertigungshalle auf dem Grundstück Flur-Nr. 1467/6 Gemarkung Dinkelsbühl | 3/031/2015 |
| 7. | Erweiterung der Produktion, Neubau einer Halle auf dem Grundstück 187, Gemarkung Waldeck, gemeindliches Einvernehmen | 3/035/2015 |
| 8. | Antrag auf Erbauung einer Garage auf Anwesen Flurnummer 1182/0, Gemarkung Dinkelsbühl | 3/034/2015 |

Genehmigung der Niederschrift

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 15.04.2015
Vorlagennummer: 3/033/2015

Berichtersteller: Herr Holger Göttler
Betreff: Grünpflegemaßnahmen des Bauhofs
Sachverhaltsdarstellung:

Bei einem Vororttermin werden Grünpflegemaßnahmen, die der städtische Bauhof jedes Jahr im Winter durchführt, beispielhaft vorgestellt.

Vorschlag zum **Beschluss:**

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses **Beschlusnummer:**

Dinkelsbühl, den 15.04.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 15.04.2015
Vorlagennummer: 3/032/2015

Berichterstatter: Herr Holger Göttler
Betreff: Eichen Hofackerstraße
Sachverhaltsdarstellung:

Der Bauausschuss hat sich bereits vor einigen Jahren mit der Problematik der Bäume im Bau-
gebiet Königshain IV im Bereich der Hofackerstraße beschäftigt.
Hier stehen am Rande der platzartigen Aufweitung, einem Teil des ehemaligen Landesgarten-
schaugeländes, im nördlichen Teil der Straße viele Eichen. Diese Bäume haben mittlerweile
eine beachtliche Größe erreicht (siehe Anlage), werden in den nächsten Jahren aber auch noch
weiterwachsen.
Eine Reduzierung der Beschattung ist durch einen Kronenschnitt nur schwer zu erreichen, da
zum einen die Bäume nicht weit genug auseinander stehen und zum anderen durch das Be-
schneiden das Wachstum angeregt wird, so dass die „grüne Wand“ bald wieder da wäre. Auch
die Herausnahme jedes zweiten Baums hat das gleiche Problem.
Eine längerfristige Lösung kann wahrscheinlich nur durch Herausnahme der Eichen und Erset-
zen durch kleinere Bäume (eventuell in Säulenform wachsend) erreicht werden.

Bei einem Vororttermin soll die Problematik näher veranschaulicht werden.

Anlage: Schreiben Anwohner, Photos

Vorschlag zum **Beschluss:**

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20150415/Ö2
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Es wird die behutsame Zurücknahme einzelner Eichen beschlossen. Dabei sind Alleecharakter
einerseits und vorhandene nachbarliche Beeinträchtigungen andererseits zu berücksichtigen. Als
Beginn der Maßnahme ist der Herbst 2015 vorgesehen.

Dinkelsbühl, den 15.04.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 15.04.2015
Vorlagennummer: 3/018/2015

Berichterstatter: Herr Klaus Wüstner
Betreff: Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes;
Widmung eines städt. Privatweges "Stichstraße - Flst.
1857-1" als öffentliche Ortsstraße

Sachverhaltsdarstellung:

Die von der Stadt Dinkelsbühl angelegte „Stichstraße – Flst.Nr. 1857/1“ zu der Indoorspielhalle „Funtasia – Kinderland - Dinkelsbühl“ (ehem. Mega-Play) ist seit dem Jahre 2006 fertiggestellt, kann von jedermann genutzt werden und dient sowohl der Erschließung des Indoorspielplatzes als auch der angrenzenden Grundstücke, und soll daher durch Widmung gem. Art. 6 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz der Öffentlichkeit auf Dauer als Ortsstraße zur Verfügung gestellt werden. Der Weg war bisher Privatstraße der Stadt Dinkelsbühl.

Definition „Ortsstraßen“ – s. Art. 46 Ziff. 2 BayStrWG

Ortsstraßen; das sind Straßen, die dem Verkehr innerhalb der geschlossenen Ortslage oder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinn des Bundesbaugesetzes dienen, mit Ausnahme der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen, Staatsstraßen und Kreisstraßen.

Zur Straßenbaulast – s. Art. 47 BayStrWG:

- (1) Die Gemeinden sind Träger der Straßenbaulast für die erforderlichen Gemeindestraßen innerhalb des Gemeindegebiets.*
- (2) Ist eine Gemeindestraße ordnungsgemäß hergestellt, so hat die Straßenbaubehörde sie unverzüglich zu widmen.**

Zur Widmung – s. Art. 6 Abs. 1 – 3

- (1) Widmung ist die Verfügung, durch die eine Straße **die Eigenschaft einer öffentlichen Straße** erhält.*
- (2) **Die Widmung wird von der Straßenbaubehörde**, für Staatsstraßen von der obersten Straßenbaubehörde **verfügt**; ist die Straßenbaulast geteilt, so widmet die für die Fahrbahn zuständige Straßenbaubehörde. Ist die widmende Straßenbaubehörde nicht Organ des Trägers der Straßenbaulast, so ist zur Widmung dessen schriftliche Zustimmung erforderlich. Beschränkungen der Widmung auf bestimmte Benutzungsarten sind in der Verfügung festzulegen und vom Träger der Straßenbaulast kenntlich zu machen.*
- (3) Die Widmung setzt voraus, daß der Träger der Straßenbaulast das dingliche Recht hat, über das der Straße dienende Grundstück zu verfügen, oder daß der Eigentümer und ein sonst zur Nutzung dinglich Berechtigter der Widmung zugestimmt haben, oder daß der Träger der Straßenbaulast den Besitz des der Straße dienenden Grundstücks durch Vertrag, durch Einweisung oder in einem sonstigen gesetzlich geregelten Verfahren erlangt hat.*

Widmungsverfügung – Inhalt:

Ortsstraße: Stichstraße – Flst.Nr. 1857/1 Gmkg. Dinkelsbühl

Nr. des Straßenzuges:	O 187
Bezeichnung des Straßenzuges:	Stichstraße – Flst.Nr. 1857/1 Gmkg. Dinkelsbühl (ohne Namen)
Fl.-Nr.:	aus 1949/1 und aus 1857/1 Gmkg. Dinkelsbühl
Anfangspunkt:	An der Ortsstraße Ellwanger Straße (Flst.Nr. 1949/1 Gemarkung Dinkelsbühl / Bestandsverzeichnisblatt für Ortsstraßen mit der Straßenzug-Nr. „O 159“) zwischen dem Grundstück mit der Flst.Nr. 1949/1 bzw. 1857 und dem Grundstück Flst.Nr. 1856/3 Gemarkung Dinkelsbühl
Endpunkt:	Nach 89 Metern auf Höhe der Indoorspielhalle bzw. am Übergang zum Feldweg (= Verbindung zum Entlastungsparkplatz Wörter Straße) zwischen den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 1857/2 und 1852 – jew. Gemarkung Dinkelsbühl
Länge:	0,089 km
Straßenbaulast:	Stadt Dinkelsbühl
Widmungsbeschränkungen:	Keine

Anlage

1 Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

Die „Stichstraße – Flst.Nr. 1857/1 Gmkg. Dinkelsbühl (ohne Namen)“ wird gem. Art. 6 Abs. 1 BayStrWG als Ortsstraße gewidmet. Die anlässlich der Erschließung eines Indoorspielplatzes im Jahre 2006 neu hergestellte Straße ist 89 m lang, besteht aus Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 1949/1 und 1857/1 Gmkg. Dinkelsbühl, beginnt an der Ortsstraße Ellwanger Straße (Flst.Nr. 1949/1 Gemarkung Dinkelsbühl /Bestandsverzeichnisblatt für Ortsstraßen mit der Nr. „O 159“) zwischen dem Grundstück mit der Flst.Nr. 1949/1 bzw. 1857 und dem Grundstück Flst.Nr. 1856/3 Gemarkung Dinkelsbühl, und endet nach 89 Metern auf Höhe der Indoorspielhalle bzw. am Übergang zum Feldweg (= Verbindung zum Entlastungsparkplatz Wörter Straße) zwischen den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 1857/2 und 1852 – jew. Gemarkung Dinkelsbühl. Straßenbaulastträger ist die Stadt Dinkelsbühl. Der Straßenzug erhält die Nummer „O 187“. Widmungsbeschränkungen sind nicht erforderlich bzw. werden nicht festgeschrieben. Der im Sachverhaltsvortrag vorgenannte Inhalt der Widmungsverfügung ist Bestandteil des Beschlusses.

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20150415/Ö3
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Die „Stichstraße – Flst.Nr. 1857/1 Gmkg. Dinkelsbühl (ohne Namen)“ wird gem. Art. 6 Abs. 1 BayStrWG als Ortsstraße gewidmet. Die anlässlich der Erschließung eines Indoorspielplatzes im Jahre 2006 neu hergestellte Straße ist 89 m lang, besteht aus Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 1949/1 und 1857/1 Gmkg. Dinkelsbühl, beginnt an der Ortsstraße Ellwanger Straße (Flst.Nr. 1949/1 Gemarkung Dinkelsbühl /Bestandsverzeichnisblatt für Ortsstraßen mit der Nr. „O 159“) zwischen dem Grundstück mit der Flst.Nr. 1949/1 bzw. 1857 und dem Grundstück Flst.Nr. 1856/3 Gemarkung Dinkelsbühl, und endet nach 89 Metern auf Höhe der Indoorspielhalle bzw. am Übergang zum Feldweg (= Verbindung zum Entlastungsparkplatz Wörter Straße) zwischen den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 1857/2 und 1852 – jew. Gemarkung Dinkelsbühl. Straßenbaulastträger ist die Stadt Dinkelsbühl. Der Straßenzug erhält die Nummer „O 187“. Widmungsbeschränkungen sind nicht erforderlich bzw. werden nicht festgeschrieben. Der im Sachverhaltsvortrag vorgenannte Inhalt der Widmungsverfügung ist Bestandteil des Beschlusses.

Dinkelsbühl, den 15.04.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 15.04.2015
Vorlagennummer: 3/029/2015

Berichterstatter: Herr Peter Koller
Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohn-
hauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 458 Gemarkung
Neustädtlein

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses am östlichen Ortsrand von Radwang. Das Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen. Die Erschließung ist gesichert. Als Ortsrandbebauung könnte diese jedoch zugelassen werden, wenn der Baukörper so nach Süden geschoben wird, dass er in etwa auf gleicher Höhe wie das benachbarte Scheunengebäude situiert wird. Andernfalls würde das Gebäude zu sehr in die Talaue hineinragen. Sämtliche Erschließungsmaßnahmen sind auf Kosten der Bauherrschaft vorzunehmen. Eine entsprechende Erschließungsvereinbarung ist abzuschließen.

Anlagen: Lageplan, Luftbildaufnahmen, Ansichten

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht unter o.g. Voraussetzungen Einverständnis.

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20150415/Ö4
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht unter o.g. Voraussetzungen Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 15.04.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 15.04.2015
Vorlagennummer: 3/030/2015

Berichterstatter: Herr Holger Göttler
Betreff: Nutzungsänderung eines ehemaligen Sonnenstudios
in eine Wohnung auf dem Grundstück Flur-Nr. 832
Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Räume des ehemaligen Sonnenstudios in der Wörnitzstraße in eine Wohnnutzung umzuwandeln. Das Anwesen stellt ein Einzelbaudenkmal dar. Bauplanungsrechtlich ist die neue Nutzung nicht zu beanstanden. Nachdem in letzter Zeit immer mehr erdgeschossige Gewerbeeinheiten in Wohneinheiten umgewandelt wurden, erscheint es überlegenswert, ob diese Entwicklung durch eine Ergänzung der Baugestaltungssatzung nicht entgegen werden soll. Das ehemalige Schaufenster soll durch „Dinkelsbühler Fenster“ (siehe Ansicht) ersetzt werden. Die innen liegende Eingangstür wird zugemauert. Der neue Eingang zur Wohnung erfolgt künftig über die Rückseite. Das Landesamt für Denkmalpflege hat keine Einwendungen vorgebracht.

Anlagen: Lageplan, Ansicht

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

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer:
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Das Bauamt wird gebeten, im Einvernehmen mit dem Bauherrn die Fensterausführung so zu gestalten, dass diese mit einem Mittelpfeiler unterteilt werden.

Dinkelsbühl, den 15.04.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 15.04.2015
Vorlagennummer: 3/031/2015

Berichterstatter: Herr Peter Koller
Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung einer Lager- und Fertigungshalle auf dem Grundstück Flur-Nr. 1467/6 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Lager- und Fertigungshalle mit den Ausmaßen von 56 m x 15 m auf dem o.g. Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet I“. Die Höhe der Halle beträgt 6 m. Durch die Situierung wird allerdings die nördliche Baugrenze überschritten. Gemäß Antragsschreiben benötigt die Firma die westliche Fläche des Grundstückes für weitere Erweiterungsmaßnahmen, so dass aus betriebswirtschaftlichen Gründen die nun vorgelegte Erweiterung gegenüber der bestehenden Produktionshalle erfolgen soll. Bauordnungsrechtliche Belange wie Abstandsflächen und Brandschutz werden im Genehmigungsverfahren behandelt.

Anlagen: 1 Lageplan

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Hinsichtlich der Überschreitung der nördlichen Baugrenze wird eine Befreiung vom Bebauungsplan zugelassen.

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20150415/Ö6
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Hinsichtlich der Überschreitung der nördlichen Baugrenze wird eine Befreiung vom Bebauungsplan zugelassen.

Dinkelsbühl, den 15.04.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 15.04.2015
Vorlagennummer: 3/035/2015

Berichterstatter: Herr Holger Göttler
Betreff: Erweiterung der Produktion, Neubau einer Halle auf dem Grundstück 187, Gemarkung Waldeck, gemeindliches Einvernehmen

Sachverhaltsdarstellung:

Die die Waldeck angesiedelte Firma möchte demnächst ihre Produktion erweitern und plant dafür einen Neubau. Das ganze Vorhaben ist genehmigungspflichtig im Rahmen eines Bundesimmissionsschutzverfahren („BlmSchv“). Damit die Rahmenbedingungen frühzeitig abgeklärt werden können soll eine Vorbescheid beantragt werden. In diesem Zuge muss die Stadt das sogenannte Gemeindliche Einvernehmen erteilen, d. h. sie muss dem Vorhaben zustimmen.

Das Bauvorhaben liegt im Baugebiet „Waldeck Gewerbegebiet Ost“, der Bebauungsplan wird im Moment erweitert; in diesem Bereich liegt auch das geplante Bauvorhaben. Die Vorgaben des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Anlage: Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Bauvoranfrage besteht Einverständnis.

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20150415/Ö7
Ja 5 Nein 2 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Bauvoranfrage besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 15.04.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 15.04.2015
Vorlagennummer: 3/034/2015

Berichterstatter: Herr Holger Göttler
Betreff: Antrag auf Erbauung einer Garage auf Anwesen Flur-
nummer 1182/0, Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Auf dem o.g. Anwesen soll eine Garage errichtet werden. Diese soll als Anbau an das Hauptgebäude ausgeführt werden, gleichzeitig steht sie mit einer Außenwand auf der Grenze. Für eine genehmigungsfreie Garage ist diese Wand zu lang (länger als 9 m, BayBO Art. 6 (9)), aber da hier mit der Straße eine öffentliche Fläche anschließt, können die Abstandsfläche bis zur Mitte der öffentlichen Fläche in Anspruch genommen werden; somit besteht nach BayBO Art 6 (2) Satz 2 ein Anspruch auf Baugenehmigung.

Anlage: Lageplan 1/2000, Skizze

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20150415/Ö8
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 15.04.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 04.03.2015 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt.

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Peter Koller Simone Sellner
Schriftführer/in