

Sitzungsniederschrift

01. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 03.02.2016 - öffentlich -

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer CSU

Mitglieder:

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

Stellvertreter

Alexander Wendel	Freie Wähler Dinkelsbühl	Vertretung für Herrn Dr. Matthias Lammel
------------------	--------------------------	--

Abwesend:

Mitglieder:

Dr. Matthias Lammel	Freie Wähler Dinkelsbühl
---------------------	--------------------------

Niederschrift

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

- | | | |
|----|--|------------|
| 1. | Errichtung eines Verkaufs- und Logistikzentrums auf dem Grundstück Flur-Nr. 1530/11 Gemarkung Dinkelsbühl | 3/005/2016 |
| 2. | Neubau einer landwirtschaftlichen Biogasanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 120 Gemarkung Waldeck | 3/006/2016 |
| 3. | Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr.986/6 Gemarkung DKB | 3/007/2016 |
| 4. | Ablösung von Stellplätzen durch den Bauherr; Erhöhung der Ablösebeträge | 3/010/2016 |
| 5. | Dachgeschossausbau Sinbronn 100, Anfrage auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes | 3/016/2016 |
| 6. | Anfrage Grundstücksteilung und Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Am Schelbuck, Flurnummern 3148 - 3151 | 3/017/2016 |
| 7. | Anfrage auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Am Schelbuck, Flurnummer 3134 | 3/018/2016 |
| 8. | Bauantrag Umbau und energetische Sanierung Berufsschule Nördlinger Straße | 3/019/2016 |

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 03.02.2016
Vorlagennummer: 3/005/2016

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Errichtung eines Verkaufs- und Logistikzentrums auf dem Grundstück Flur-Nr. 1530/11 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem o.g. Grundstück die Errichtung eines Einkaufsmarktes mit gemischtem Sortiment. Die Verkaufsfläche beträgt knapp unter 800 qm. Im zweigeschossigen Gebäude wird das KG/EG (Hanglage) als Lager genutzt. Insgesamt sind 46 Stellplätze vorgesehen. Hinsichtlich der Traufhöhe (geplant 9 m) widerspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriegebiet I“. Der Bebauungsplan sieht hier eine Traufhöhe von 6 m vor.

Aufgrund der Geländesituation wirkt eine 2-geschossige Bebauung nicht störend und fügt sich städtebaulich in den vorhandenen Rahmen ein. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, hier eine Befreiung zuzulassen.

Anlagen: Beschreibung Sortiment, Ansicht-Schnitt, Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Traufhöhe wird zugelassen.

01. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20160203/Ö1
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Traufhöhe wird zugelassen.

Dinkelsbühl, den 03.02.2016
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 03.02.2016
Vorlagennummer: 3/006/2016

Berichterstatter: Koller, Peter

Betreff: Neubau einer landwirtschaftlichen Biogasanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 120 Gemarkung Waldeck

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Errichtung einer landwirtschaftlichen Biogasanlage zur Erzeugung regenerativer Energie in der Nähe seiner Stallanlagen. Die Anlage besteht im einzelnen aus einem Fermenter (847 cbm), einer Vorgrube (201 cbm), einem Gärrestelager (1718 cbm) sowie einem BHKW-Gebäude (21 qm) mit einer elektrischen Leistung von 75 kW. Die Anlage fällt aufgrund der geringen Leistung nicht unter das BImSchG und kann somit rein baurechtlich behandelt werden. Naturschutz, Immissionsschutz, Wasserrecht u.ä. werden im Genehmigungsverfahren durch die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange geprüft. Die Maßnahme fällt unter die landwirtschaftliche Privilegierung und ist deshalb auch im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Anlagen: Übersichtsplan, Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht vorbehaltlich der Zustimmung der Träger öffentlicher Belange Einverständnis.

01. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20160203/Ö2

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht vorbehaltlich der Zustimmung der Träger öffentlicher Belange Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 03.02.2016
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 03.02.2016
Vorlagennummer: 3/007/2016

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr.986/6 Gemarkung DKB

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragstellerin plant den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem o.g. Grundstück. Das 2-geschossige Gebäude wird mit einem Flachdach ausgebildet. Für diesen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan, so dass die Beurteilung nach § 34 BauGB (Innenbereich) erfolgt. Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.
Anlagen: Lageplan, Ansichten

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

01. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20160203/Ö3
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:
Die Baumaßnahme wird zur Kenntnis genommen.

Dinkelsbühl, den 03.02.2016
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 03.02.2016
Vorlagennummer: 3/010/2016

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Ablösung von Stellplätzen durch den Bauherr; Erhöhung der Ablösebeträge

Sachverhaltsdarstellung:

Da insbesondere in der Altstadt die Herstellung von privaten Stellplätzen oftmals nicht möglich ist, ist es gängige Praxis, dass die Bauherren der Erfüllung der Stellplatzpflicht durch Ablöse nachkamen. Seit dem Oktober 2000 wurde für jeden abgelösten Stellplatz ein Betrag von 3.000 € zur Zahlung fällig. Nachdem inzwischen für die Herstellung/ Erwerb mit einem Betrag von 6.000 € kalkuliert werden muss, wurde aus dem Gremium vorgeschlagen, über eine entsprechende Erhöhung nachzudenken.

Eine Umfrage bei den benachbarten Städten ergab folgende Ergebnisse:

Nördlingen: 6.500 €
Donauwörth: 2.000 €
Weißenburg: 1.500 €
Feuchtwangen: 4.000 € (mit der Möglichkeit der Befreiung im Einzelfall)
Gunzenhausen: 1.000 € bis 4.000 € (Zonenstaffelung)
Rothenburg o. d. T.: 2.000 € (Gewerbe), 500 € (Wohnen),

Die Verwaltung schlägt in Anbetracht der Gesamtumstände (knapper Parkraum, höhere Herstellungskosten) vor, künftig 6.000 € für die Ablösung eines Stellplatzes zu verlangen.

Vorschlag zum **Beschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, die Stellplatzablöse auf 6.000 € je Stellplatz zu erhöhen.

01. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20160203/Ö4
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und zur Beratung in den Fraktionen verwiesen.

Dinkelsbühl, den 03.02.2016
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses

am 03.02.2016

Vorlagennummer: 3/016/2016

Berichterstatter: Göttler, Holger

Betreff: Dachgeschossausbau Sinbronn 100, Anfrage auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller möchte das Dachgeschoss als eigenständige Wohneinheit ausbauen. Zur besseren Nutzung und aus Kostengründen soll ein komplett neuer Dachstuhl aufgesetzt werden. Hierbei soll die Dachneigung auf 45° (B-Plan 30°-38°) erhöht werden und der Kniestock soll 50 cm betragen (B-Plan 40cm).

Aus der Sicht der Verwaltung sind diese Abweichungen vertretbar.

Anlage: Lageplan, Skizzen

Vorschlag zum **Beschluss:**

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kniestock, Dachneigung) werden erteilt.

01. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20160203/Ö5

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kniestock, Dachneigung) werden erteilt.

Dinkelsbühl, den 03.02.2016

Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 03.02.2016
Vorlagennummer: 3/017/2016

Berichterstatter: Göttler, Holger
Betreff: Anfrage Grundstücksteilung und Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Am Schelbuck, Flurnummern 3148 - 3151

Sachverhaltsdarstellung:

Die beiden Antragsteller fragen an, ob die vier Grundstücke statt mit den jeweiligen Doppelhaushälften auch mit zwei Einfamilienhäuser (auf jeweils zwei Grundstücken dann) und einer Garage am Grundstück bebaut werden kann. Für die Garagen ist im Bebauungsplan eine eigene Anlage auf dem Grundstück 3139 vorgesehen. Für die Positionierung des Gebäudes wurde bereits auf dem Nachbargrundstück eine Befreiung von der Baulinie erteilt, so dass dies auch hier möglich erscheint. Da die Planungen erst im Anfangsstadium sind, sind hier noch keine weiteren Details bekannt, Befreiungen sind aber in dem Umfang, wie in der Nachbarschaft bereits erteilt, vorstellbar. Die Antragsteller benötigen die Entscheidung vor dem Grundstückskauf.

Anlage: Bebauungsplan, Lageplanskizze

Vorschlag zum **Beschluss:**

Die beantragten Befreiungen werden in Aussicht gestellt, können aber erst bei einer konkreten Antragstellung ausgesprochen werden.

01. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses **Beschlusnummer:**
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Die Verwaltung wird bevollmächtigt Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen. Dabei ist auf die bestehende Bebauung Rücksicht zu nehmen.

Dinkelsbühl, den 03.02.2016
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 03.02.2016
Vorlagennummer: 3/018/2016

Berichterstatter: Göttler, Holger
Betreff: Anfrage auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Am Schelbuck, Flurnummer 3134

Sachverhaltsdarstellung:

Vor dem Kauf des Grundstücks will der mögliche Bauherr wissen, ob er auf dem Grundstück mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes planen kann.

Zum einen ist es die Anzahl der Vollgeschosse (II statt I+D). Eine solche Befreiung wurde dem nördlichen Nachbar (Flurnummer 3133) bereits gewährt und auch dem Bauherrn auf der Flurnummer 3136.

Die zweite Befreiung wäre nötig für den Standort der Garage. Der Bebauungsplan sieht es an der Südostseite vor, der Wunsch wäre die Nordwestseite. Mit dem Nachbar wurde noch nicht gesprochen.

Anlage: Lageplan, Fotobeispiel

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Befreiung von der Anzahl der Vollgeschosse besteht Einverständnis.

Wen der Nachbar auf 3133 dem neuen Standort der Garage zustimmt, besteht auch hier Einverständnis mit der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes.

01. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses **Beschlusnummer:**
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Dinkelsbühl, den 03.02.2016
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 03.02.2016
Vorlagennummer: 3/019/2016

Berichterstatter: Göttler, Holger
Betreff: Bauantrag Umbau und energetische Sanierung Berufsschule Nördlinger Straße

Sachverhaltsdarstellung:

Der Landkreis beabsichtigt bei der Berufsschule in der Nördlinger Straße verschieden Baumaßnahmen. Hierbei handelt es sich um die Bereiche Elektroanlagen, Akustik und Brandschutz und um eine energetische Sanierung. Das Äußere bleibt unverändert, die Bereiche im Einzelnen werden in der Sitzung kurz vorgestellt.

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

01. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20160203/Ö8
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Die Baumaßnahme wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Dinkelsbühl, den 03.02.2016
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Verschiedenes

Nachdem die Linde neben dem Anwesen Segringer Straße 43 inzwischen eine mächtige Krone erhalten hat und somit der an sich attraktive Blick auf das Münster St. Georg eingeschränkt wird, wurde einvernehmlich besprochen, die Krone bis auf Giebelhöhe behutsam zurückzunehmen.

Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 02.12.2015 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt.

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Peter Koller Simone Sellner
Schriftführer/in