

# Sitzungsniederschrift

## **09. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Donnerstag, 07.12.2017 - 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.

Beginn mit Ortstermin - Treffpunkt Münster St. Georg - Hauptportal

1. Umgriff Münster St. Georg - Barrierefreies Wegenetz - Platzgestaltung Hauptportal Münster St. Georg 3/098/2017
2. Bericht Vorstellung der Ergebnisse der Überwachung des fließenden Verkehrs
3. Sanierung eines Mehrfamilienwohnhauses und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Flur-Nr. 14 Gemarkung Dinkelsbühl 3/099/2017
4. Bauvoranfrage für die Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung, 2er Mehrfamilienwohnhäuser sowie zweier Einfamilienwohnhäuser auf dem Grundstück Flur-Nr. 20/2 Gemarkung Segringen 3/103/2017
5. Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern; Beteiligungsverfahren 3/105/2017
6. Nutzungsänderung von Büro in Wohnen Flur-Nr. 73 Gemarkung Dinkelsbühl 3/100/2017
7. Umnutzung einer Ladeneinheit in eine Wohnung, Flur-Nr. 280 Gemarkung Dinkelsbühl 3/101/2017
8. Einbau eines Eissalons Flur-Nr. 347 Gemarkung Dinkelsbühl 3/102/2017
9. Antrag von Herrn Stadtrat Zitzmann "Bündnis 90/Die Grünen" zum Entfernen des Storchennestes am Nördlinger Torturm und stattdessen die Befestigung eines Nistkorbes 3/104/2017

Genehmigung der Niederschrift

## **Beginn mit Ortstermin - Treffpunkt Münster St. Georg - Hauptportal**

---

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.12.2017  
**Vorlagennummer:** 3/098/2017

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Umgriff Münster St. Georg - Barrierefreies Wegenetz  
- Platzgestaltung Hauptportal Münster St. Georg

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.03.2017 der Maßnahme und der Planung zugestimmt. Der Auftrag für die Pflasterarbeiten wurde am 05.04.2017 vom Bauausschuss vergeben. Die Planung sah unter anderem am Hauptportal und am Brautportal eine Platzgestaltung mit großformatigen Betonplatten mit hellem Kalksteinvorsatz in dem Format 90/90cm vor. Im Zuge der Pflasterarbeiten am Hauptportal kamen Diskussionen und Beschwerden über die „unpassende“ Farbigkeit und Materialgröße zur Sprache. Kritisch gesehen wurde die Gestaltung der Plätze auch vom Bay. Landesamt für Denkmalpflege. Aus diesem Grund wurde vom Stadtbauamt der gepl. Wegeverlauf so geändert, dass das Brautportal in seiner Bestandspflasterung erhalten bleibt. Der barrierefreie Weg wird deshalb nun komplett entlang der Bordsteinkante geführt.

Am Haupteingang zum Münster wurden die Platten 90/90cm nach Planung bereits verlegt. Für eine mögliche Änderung werden nun 3 Varianten einer Platzgestaltung vorgeschlagen.

Variante 1: Platz am Hauptportal – Ausführung wie Planung  
Variante 2: Platz am Hauptportal – Ausführung mit Platten wie im Wegeverlauf  
(Format 90/60cm, Farbe Sandstein dunkel)  
Variante 3: Platz am Hauptportal – Natursteinmaterial Kleinstein 9/11cm  
(Gesteinsart: Kalkstein , Farbe: grau, ocker)

Die Bauverwaltung favorisiert die Variante 1, würde also bevorzugen, dass die jetzigen Platten bleiben, da sie nicht als störend empfunden werden. Durch die Nachbesserung im oben beschriebenen Bereich wurden bereits erhebliche Verbesserungen geschaffen. Im Falle der Verlegung anderer Platten entstehen Mehrkosten von ca. 3000€

---

Vorschlag zum **Beschluss:**  
Mit der Beibehaltung der verlegten Platten am Hauptportal besteht Einverständnis.

---

09. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20171207/Ö1  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Beibehaltung der verlegten Platten am Hauptportal besteht vorerst Einverständnis. Im Frühling des kommenden Jahres erfolgt eine erneute Beurteilung durch das Gremium.

Dinkelsbühl, den 07.12.2017  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des  
am**

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
07.12.2017

**Vorlagennummer:**

---

**Berichterstatter:**

**Betreff:**

Bericht Vorstellung der Ergebnisse der Überwachung  
des fließenden Verkehrs

---

Vorschlag zum

09. Sitzung des Bau-, Grundstücks-  
und Umweltausschusses

Beschlusnummer:

**Beschluss:**

Ohne Beschluss - Kenntnisnahme

Dinkelsbühl, den 07.12.2017

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.12.2017  
**Vorlagennummer:** 3/099/2017

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Sanierung eines Mehrfamilienwohnhauses und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Flur-Nr. 14 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Wohnanlage mit drei giebelständigen (zweigeschossigen + Dach) gestalteten Gebäuden zum Platz und zum Garten. Die äußere Gestaltung (Fenster, Türen, Altanen, steiles Satteldach ist noch mit dem Stadtbaumeister so entwickelt worden. Die Wohnanlage mit den Ausmaßen von 29,60 m x 16,80 m beherbergt 11 Wohnungen.

Die damals vereinbarte Bebauungslinie wird bei der Baumaßnahme im Wesentlichen eingehalten. Der markante Baumbestand wird erhalten. Der Apfelbaum und eine Zwetschge (im Plan mit Nr. 3 und 4 dargestellt) werden wie vereinbart entfernt.

Der Antragsteller plant für die Wohnanlage eine Tiefgarage (ohne Rampe), die insgesamt 15 Stellplätze und einen Nebenraum vorsieht. Die Zufahrt erfolgt im Osten über die Wethgasse und führt über ein Tor zum PKW-Aufzug. Zusätzlich werden auf dem Baugrundstück noch 2 weitere Stellplätze nachgewiesen.

Als weitere Baumaßnahme sind die Sanierung und der Ausbau des Altbestandes vorgesehen. Im EG soll der zur Nördlinger Straße hin liegende Laden mit einer Fläche von ca. 106 qm erhalten bleiben. Der zum Platz liegende Flachdachanbau wird abgerissen und soll als Freifläche erhalten bleiben. Im nördlichen und östlichen Teil des Erdgeschosses entstehen 4 Wohnungen. Ferner befinden sich je 2 Wohnungen in den weiteren Geschossen. Das Dachgeschoss wird ausgebaut. Hier entstehen 2 Wohnungen, die mit einer Galerie auch das 2. Dachgeschoss umfassen. Insgesamt entstehen im Altbau 6 neue Wohnungen.

Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfes ergibt sich unter Berücksichtigung des Bestandes, des Verlustes und der Neuentwicklung kein zusätzlicher Bedarf.

Der Altbau erhält im Osten eine Altane, so dass alle östlichen Wohnungen einschließlich der Dachwohnung mit einem Balkon versehen sind.

Der im Altbau vorgesehene Aufzug kann unseres Erachtens so eingebaut werden. Lediglich im 1. OG erfolgt hier ein Eingriff in das Fachwerk. Dieser wird vom Landesamt so hingenommen.

Der Vertreter des Landesamtes äußerte Vorbehalte hinsichtlich der Doppelgaubenreihe und hinsichtlich der Höhe der Altane. Allerdings sind vergleichbare Gestaltungen in der Altstadt von Dinkelsbühl jedoch schon realisiert worden.

Die Gesamtgaubenbreite Altbau im NW und SW beträgt mit je 7,50 m ca. 50 cm mehr als die Baugestaltungssatzung vorgibt.

Die beiden Doppelgauben beim kleineren Gebäude weisen eine Gesamtbreite von 4,40 m auf und sind damit ca. 1 m über dem zulässigen Maß nach Satzung.

Hier benötigt die Bauerschaft zur Realisierung jeweils eine Abweichung von der Baugestaltungssatzung (Gesamtgaubenbreite). Vergleichbare Abweichungen wurden in der Vergangenheit erteilt.

Ein Vertreter des Planungsbüros wird die Baumaßnahme in der Sitzung vorstellen.

Anlagen: Planzeichnungen, Lagepläne

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

Mit den Baumaßnahmen besteht Einverständnis.

**Beschluss:**

1. Mit dem Neubau entsprechend der vorgelegten Planung besteht Einverständnis. Abstimmung 7 : 0
2. Mit der Sanierung des Altbaus besteht grundsätzlich Einverständnis. Abstimmung: 7 : 0
3. Mit der Ausführung der Doppelgauben besteht Einverständnis. Abstimmung: 7 : 0
4. Mit der Ausführung der Altane bis zum Dachgeschoss besteht Einverständnis. Abstimmung 4 : 3

Dinkelsbühl, den 07.12.2017  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss



**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.12.2017  
**Vorlagennummer:** 3/103/2017

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Bauvoranfrage für die Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung, 2er Mehrfamilienwohnhäuser sowie zweier Einfamilienwohnhäuser auf dem Grundstück Flur-Nr. 20/2 Gemarkung Segringen

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant mehrere Baumaßnahmen auf dem o.g. Grundstück und lässt im Rahmen einer Bauvoranfrage die Machbarkeit klären. Nachdem die Tagespflege als erster Bauabschnitt verwirklicht werden soll, soll hier über den Bauantrag „Tagespflege“ entschieden werden, während im Übrigen das Planungskonzept behandelt werden soll.

Die bestehende Gastwirtschaft wird künftig nur noch in untergeordneter Form ausgeübt. Der nördliche Scheunenanbau wird abgebrochen. Stattdessen wird ein zweigeschossiger, mit steilem Satteldach versehener Baukörper errichtet, in welchem im EG die Tagespflege untergebracht wird und im OG und DG insgesamt 6 Wohnungen entstehen. Nördlich davon entsteht ein Einfamilienwohnhaus mit Garage. Im Osten des Grundstückes, gegenüber der Tagespflege soll ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit steilem Satteldach entstehen. Geplant ist, dass hier ca. 6 – 8 Wohneinheiten entstehen. Für den Grundstückseigentümer ist im Südosten des Grundstückes ein eingeschossiges Einfamilienwohnhaus vorgesehen. Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze werden in Form von Garagen, Carports und Flächenstellplätzen auf dem Baugrundstück vorgesehen. Dabei sollen die bisher für Sportplatzbesucher zur Verfügung gestellten Stellplätze weiterhin existent bleiben.

Sämtliche Erschließungsmaßnahmen hat der Antragsteller auf eigene Kosten zu tragen. Bauplanungsrechtlich befinden sich zumindest die östlichen Baukörper im Außenbereich, so dass ein Anspruch auf Baugenehmigung hierfür nicht abgeleitet werden kann. Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung erscheint jedoch eine Genehmigung der Anlage ohne Überplanung als vertretbar. Die Erschließung ist gesichert.

Es ist vorgesehen, dass der Planer die Konzeption in der Sitzung vorstellt.

Anlagen: Lageplan, Gesamtkonzept, Ansichten und Schnitte der Einzelbaumaßnahmen

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

Mit der Gesamtbaumaßnahme besteht Einverständnis. Die Kosten für die erforderliche Erschließung hat der Bauherr zu tragen

---

09. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20171207/Ö4  
Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

**Beschluss:**

Mit der Gesamtbaumaßnahme und dem Nutzungskonzept besteht Einverständnis. Die Wohngebäude sind mit einem Satteldach auszubilden. Je nach Fortgang und Vorlage der Pläne wird der Ausschuss darüber informiert. Die Kosten für die erforderliche Erschließung hat der Bauherr zu tragen

Dinkelsbühl, den 07.12.2017

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.12.2017  
**Vorlagennummer:** 3/105/2017

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern; Beteiligungsverfahren

**Sachverhaltsdarstellung:**

Das Bayerische Staatsministerium der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat hat die Durchführung einer Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) beschlossen. Der Bayerische Landtag hat in seiner letzten Sitzung dem Entwurf dazu zugestimmt, allerdings mit weiteren Maßgaben. Aus diesem Grund ergeben sich jedoch Änderungen, die eine erneute Beteiligung der Kommunen erfordern.

Auf den beiliegenden Schriftverkehr, insbesondere auf die in der Homepage veröffentlichten Ergänzungen wird hingewiesen.

Anlagen: Schreiben des Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

---

Vorschlag zum **Beschluss:**  
Die Änderungen werden zur Kenntnis genommen.

---

09. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20171207/Ö5  
Ja 6    Nein 0    Anwesend 6

**Beschluss:**  
Die Änderungen werden zur Kenntnis genommen.

Dinkelsbühl, den 07.12.2017  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.12.2017  
**Vorlagennummer:** 3/100/2017

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Nutzungsänderung von Büro in Wohnen Flur-Nr. 73  
Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die Umnutzung eines Büros in eine kleine Wohneinheit zum Hof im rückwärtigen Bereich des Anwesens Grasergasse 8. Während zur Straßenseite keine Fassadenänderungen erfolgen, werden im 1. OG zum Hofraum hin Küchen- und Terrassenfenster entstehen und das Pultdach des Anbaus in ein Flachdach umgewandelt, um diesen Bereich als Terrasse nutzen zu können. Denkmalschutzrechtlich wird die Maßnahme als unbedenklich erachtet, das Landesamt hat seine Zustimmung erteilt. Der umzubauende Bereich im Hofraum ist von der Grasergasse aus nicht einsehbar.

Anlagen: Lageplan, Pläne, Fotos

---

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

---

09. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20171207/Ö6  
Ja 6    Nein 0    Anwesend 6

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

Dinkelsbühl, den 07.12.2017  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.12.2017  
**Vorlagennummer:** 3/101/2017

---

**Berichterstatter:**

**Betreff:** Umnutzung einer Ladeneinheit in eine Wohnung, Flur-Nr. 280 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller beabsichtigt die ehemalige Ladeneinheit im EG am Anwesen Dr.-Martin-Luther-Straße 5 in eine Wohnung umzuwandeln. Die Fassade bleibt unverändert. Lediglich im Inneren wird die Glastür im Eingangsbereich entfernt. Denkmalschutz ist nicht betroffen. Das Landesamt hat zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Grundriss

1

---

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

---

09. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20171207/Ö7  
Ja 4    Nein 2    Anwesend 6

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

Dinkelsbühl, den 07.12.2017  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.12.2017  
**Vorlagennummer:** 3/102/2017

---

**Berichterstatter:**

**Betreff:** Einbau eines Eissalons Flur-Nr. 347 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant in den ehemaligen „Tchibo-Laden“ einen Eissalon einzurichten. Es ist vorerst lediglich ein Straßenverkauf geplant. Bauliche Veränderungen an der Fassade sind nicht vorgesehen. Auch die bestehende Eingangstüre soll vorerst so erhalten bleiben. Baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht.

Anlagen: Lageplan, Grundriss

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

Mit der geplanten Nutzung besteht Einverständnis.

---

09. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20171207/Ö8

Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

**Beschluss:**

Mit der geplanten Nutzung besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 07.12.2017  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 07.12.2017  
**Vorlagennummer:** 3/104/2017

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Antrag von Herrn Stadtrat Zitzmann "Bündnis 90/Die Grünen" zum Entfernen des Storchennestes am Nördlinger Torturm und stattdessen die Befestigung eines Nistkorbes

**Sachverhaltsdarstellung:**

Herr Zitzmann beantragte mit Schreiben vom 28.11.2017 das Entfernen des Storchennestes auf dem Nördlinger Torturms und stattdessen einen Nistkorb zu befestigen. Ferner beantragte er an geeigneter Stelle, z.B. am Krugsturm, eine weitere Nisthilfe für Störche bereitzustellen. Zu seinen Ausführungen wird auf den beiliegenden Antrag verwiesen.

Anlage: Antrag

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

---

09. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20171207/Ö9  
Ja 6    Nein 0    Anwesend 6

**Beschluss:**

1. Das bestehende Nest auf dem Nördlinger Tor kann belassen werden.
2. Wegen eines zusätzlichen Nestes wird auf Arbeitsebene ein Termin mit Herrn Zitzmann, Herrn Ziegler, Herrn Hirsch und Herrn Koller im Januar stattfinden.

Dinkelsbühl, den 07.12.2017  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

## Genehmigung der Niederschrift

---

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 07.11.2017 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt

Dr. Christoph Hammer  
Oberbürgermeister

Peter Koller   Simone Sellner  
Schriftführer/in