

# Sitzungsniederschrift

## **03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 03.04.2019 - öffentlich -**

---

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

---

Anwesend:

### Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer    CSU

### Mitglieder:

Ulrike Fees	SPD
Dr. Matthias Lammel	Freie Wähler Dinkelsbühl
Heinrich Piott	Wählergruppe Land
Heinrich Schöllmann	CSU

### Stellvertreter

Robert Tafferner	Bündnis 90/Die Grünen	Vertretung für Herrn Gerhard Zitzmann
------------------	-----------------------	---------------------------------------

### 2. Stellvertreter

Nora Engelhard	CSU	Vertretung für Herrn Klaus Huber
----------------	-----	----------------------------------

Abwesend:

### Mitglieder:

Klaus Huber	CSU
Gerhard Zitzmann	Bündnis 90/Die Grünen

---

## Niederschrift

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

1. Sanierung und Ausbau des Dachgeschosses am Wohnhaus Flur-Nr. 815 und Sanierung und Umnutzung der Scheune zu Wohnzwecken Flur-Nr. 816 Gemarkung Dinkelsbühl 3/032/2019
2. Fassadenänderung am Anwesen Segringer Straße 26 / Pulvergäßlein 3/033/2019
3. Sanierung und Dachgeschoßausbau Anwesen Koppengasse 3, Dinkelsbühl 3/037/2019
4. Wohnhaus- und Garagensanierung; Anbau an die Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 2986/20 Gemarkung Dinkelsbühl 3/031/2019
5. Anbau an das bestehende Wohnhaus Flur-Nr. 1801/16 3/038/2019
6. Erweiterung des Podestes Segringer Straße 54 3/034/2019
7. Errichtung eines Ausstellungsgebäudes Flur-Nr. 12/1 Gemarkung Weidelbach 3/035/2019
8. Errichtung einer landwirtschaftlichen Kleinbiogasanlage Grundstück Flur-Nr. 345 Gemarkung Wolfertsbronn 3/036/2019

Genehmigung der Niederschrift

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 03.04.2019  
**Vorlagennummer:** 3/032/2019

---

**Berichterstatter:** Vonhold, Gerhild  
**Betreff:** Sanierung und Ausbau des Dachgeschosses am Wohnhaus Flur-Nr. 815 und Sanierung und Umnutzung der Scheune zu Wohnzwecken Flur-Nr. 816 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant einerseits die Sanierung und den Dachgeschoßausbau des Wohnhauses auf dem o.g. Grundstück und andererseits die Sanierung und die Umnutzung der ehemaligen Scheune zu Wohnzwecken auf dem benachbarten Grundstück. Das dreigeschossige Wohnhaus (einschließlich Dach) soll im 1. Dachgeschoß zwei und im zweiten Dachgeschoß eine neue Wohnung erhalten. Die Belichtung erfolgt über einzelne Dachgauben, deren Situierung mit dem Landesamt abgestimmt wurde. Auf die Dachstruktur (Andreaskreuze u.ä.) wird dabei Rücksicht genommen. Beim Umbau der Scheune, die im Übrigen in der vorliegenden Form, die Zustimmung des Landesamtes hat, wurde die bestehende Struktur der Fassade übernommen. Ein ehemaliges Tor an der Nordseite wurde rekonstruiert. Im EG der Scheune werden 7 Stellplätze sowie Nebenräume untergebracht. Die Treppe und der Aufzug werden neu eingebaut, um die Dachgeschosse zu erschließen. Im ersten DG entstehen drei kleinere Wohneinheiten zwischen 30 und 35 qm, sowie eine Wohneinheit mit 75 qm, die über 2 Geschosse reicht. Im 2. DG entsteht eine Wohneinheit 65 qm. Zur Belichtung sind wiederum mit dem Landesamt abgestimmte Einzelgauben (Giebel- und Schleppdachgauben) vorgesehen. Für die neu geschaffenen Wohneinheiten ist unter Berücksichtigung des Bestandes und der Garage im EG der Scheune 1 Stellplatz bei der Stadt abzulösen.  
Anlagen: Planzeichnungen, Lageplan

---

Vorschlag zum **Beschluss:**  
Mit den Baumaßnahmen besteht Einverständnis.

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20190403/Ö1  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**  
Mit den Baumaßnahmen besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 03.04.2019  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 03.04.2019  
**Vorlagennummer:** 3/033/2019

---

**Berichterstatter:** Vonhold, Gerhild  
**Betreff:** Fassadenänderung am Anwesen Segringer Straße 26  
/ Pulvergäßlein

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Betreiber der Eisdiele beantragt, um den Kundenverkehr besser bedienen zu können, den Einbau einer zusätzlichen Eingangstüre zum Pulvergäßlein hin. Die für den Eingang notwendige Treppe wird eine Stufe innerhalb der Mauerstärke und eine Stufe in der Gasse platzieren. Ferner beabsichtigt er die seitlichen Metall-Schaufenster zu Holzschiebefenster umzugestalten. Der jetzt bestehende Eingang und das bestehende Schaufenster an der Segringer Straße bleiben erhalten.

Die geplanten Maßnahmen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Anlagen: Grundrisse und Ansichten

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20190403/Ö2  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Gestaltung der Türen und Fenster ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

Dinkelsbühl, den 03.04.2019  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 03.04.2019  
**Vorlagennummer:** 3/037/2019

---

**Berichterstatter:** Vonhold, Gerhild  
**Betreff:** Sanierung und Dachgeschoßausbau Anwesen Koppengasse 3, Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Mit Beschluss vom 24.07.2018 hat der Bauausschuss den geplanten Sanierungsmaßnahmen am Anwesen Koppengasse 3 zugestimmt. Nun hat der Bauherr Planunterlagen vorgelegt, die von der damaligen Beschlusslage abweichen. So wurden statt 4 Einzelgauben nun 3 Doppelgauben und 2 Einzelgauben geplant. Die Gauben sind größtenteils in der Gebäudemitte angeordnet und somit nur begrenzt einsehbar. Die Dachliegefenster an der Ostseite orientieren sich an der Balkenlage und sind nicht einsehbar. Im Inneren erfolgten Grundrissänderungen. Der ehemalige, straßenseitige Hauptzugang in der Giebelmitte soll wieder hergestellt und dem Straßenniveau angeglichen werden. Der zuletzt genutzte seitliche Zugang wird zum Nebeneingang. Hier soll die neuzeitliche Treppenanlage mit einer schrägen Blechabdeckung ersetzt werden, die über dem Kellerabgang hochgeklappt werden kann. Im Eingangsbereich innen sollen nachträglich eingezogene Mauern aus Betonstein zurückgebaut werden und mit einer fachwerkartigen Konstruktion, abgestimmt auf die vorhandene Balkenlage, ersetzt werden. Im Bereich der Treppenanlage werden 3 nachträglich eingebaute WC-Räume entfernt. Der ursprüngliche Treppenraum wird als vertikale Raumabfolge und als Zwischenbereich zwischen Vorder- und Hinterhaus wieder erfahrbar gemacht. Gestalterische Veränderungen erfolgten auch im Terrassenbereich. Die ehemaligen Fensteröffnungen im EG sind als Korbbögen noch abzulesen und sollen wieder hergestellt werden. Die vorhandene Natursteinmauer im Nordwesten wird fachgerecht saniert und soll innenseitig gedämmt werden. Im Übrigen wird auf die beiliegende Beschreibung verwiesen. Für die beiden neuen Dachgeschosseinheiten sind 2 Stellplätze bei der Stadt abzulösen. Eine dendrochronologische Untersuchung hat ergeben, dass die Dachstühle im Hinterhaus auf 1403 und im Vorderhaus auf 1699 datiert sind. Das Landesamt für Denkmalpflege wurde am Verfahren noch einmal beteiligt. Mit den Veränderungen gegenüber der Vorplanung besteht Einverständnis.

Anlagen: Planzeichnungen, Beschreibung

---

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

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20190403/Ö3  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 03.04.2019  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 03.04.2019  
**Vorlagennummer:** 3/031/2019

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Wohnhaus- und Garagensanierung; Anbau an die Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 2986/20 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die Sanierung des bestehenden Wohnhauses und der Garage. Die Garage erhält gemäß Planung einen atriumartigen Anbau sowie der Erweiterung eines ca. 20 qm großen Fahrradraumes. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am Galgenberg. Hier sind die Garagenstandorte festgelegt (für das Baugrundstück im Nordosten). Die geplante Erweiterung liegt außerhalb dieser festgesetzten Fläche, so dass diesbezüglich eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich ist. Aus bauordnungsrechtlicher und bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken. Die Sanierungsmaßnahmen im Wohnhaus haben keine Auswirkungen auf die äußere Gestaltung.

Anlagen: Planunterlagen, B-planauszug, Lageplan

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Für die Anbaumaßnahmen wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Fläche zugelassen.

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20190403/Ö4  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Für die Anbaumaßnahmen wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Fläche zugelassen.

Dinkelsbühl, den 03.04.2019  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss



**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 03.04.2019  
**Vorlagennummer:** 3/038/2019

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Anbau an das bestehende Wohnhaus Flur-Nr.  
1801/16

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Antragsteller planen einen eingeschossigen etwa 16 qm großen Flachdachanbau, welcher künftig als Wohnraum genutzt werden soll, südlich an das bestehende Wohnhaus. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hoffeld“. Zwar liegt der Anbau im Bereich der zulässigen überbaubaren Fläche, jedoch entspricht die Dachform nicht der die für Wohnbebauung vorgesehene Satteldachausbildung von 26 – 32 Grad. Flachdächer sind dort lediglich für Nebengebäude vorgesehen. Zur Verwirklichung der Baumaßnahme benötigen die Antragsteller eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Dachform). Aus Sicht der Verwaltung könnte der Anbau wie geplant erfolgen.

Anlagen: Lageplan, Ansichten, Fotomontage

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit dem Anbau besteht Einverständnis. Eine Befreiung von der Dachform wird zugelassen.

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20190403/Ö5  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit dem Anbau besteht Einverständnis. Eine Befreiung von der Dachform wird zugelassen.

Dinkelsbühl, den 03.04.2019  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 03.04.2019  
**Vorlagennummer:** 3/034/2019

---

**Berichterstatter:** Vonhold, Gerhild  
**Betreff:** Erweiterung des Podestes Segringer Straße 54

**Sachverhaltsdarstellung:**

Ein gleichlautender Antrag wurde in der Dezember-Sitzung 2018 behandelt und vertagt, weil die Höhe des Podestes in der damals vorgelegten Art nicht genehmigungsfähig war. Nun liegt eine veränderte Planung vor, die mehr auf das Gelände eingeht, als das vorher der Fall war. Die Ausmaße der Erweiterung betragen 2,50 x 5,80 m, insgesamt 12 Sitzplätze mehr. Die Erweiterung orientiert sich am Bestand (siehe Skizze). Die Verwaltung ist bestrebt im Falle der Zustimmung den geplanten Unterbau im Rahmen des Möglichen noch weiter zu minimieren. Das Podest wird nach der Saison, wie bisher, abgebaut.

Anlagen: Grundriss, Ansichten, Schnitt

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Podesterweiterung besteht Einverständnis. Die Höhe des Unterbaus ist im Rahmen des Möglichen zu minimieren.

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20190403/Ö6  
Ja 5    Nein 2    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Podesterweiterung besteht Einverständnis. Die Höhe des Unterbaus ist im Rahmen des Möglichen zu minimieren.

Dinkelsbühl, den 03.04.2019  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 03.04.2019  
**Vorlagennummer:** 3/035/2019

---

**Berichterstatter:** Vonhold, Gerhild  
**Betreff:** Errichtung eines Ausstellungsgebäudes Flur-Nr. 12/1  
Gemarkung Weidelbach

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller möchte im Rahmen einer Bauvoranfrage abklären, ob die Errichtung eines Ausstellungsgebäudes auf dem o.g. Grundstück möglich ist. Das Gebäude hat die Ausmaße von 17 m x 7 m und befindet sich im Ortsinneren von Weidelbach. Das steile unsymmetrische Satteldach soll an die Dachneigung des Mühlengebäudes angepasst werden. Die Zufahrt soll von der Kreisstraße AN 42 aus erfolgen. Das Landratsamt Ansbach als Straßenbaulastträger wird insoweit am Verfahren beteiligt. Auf dem Grundstück sind noch Stellplätze nachzuweisen. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Gebäude in die nähere Umgebung ein.

Anlagen: Ansichten, Lagepläne, Grundriss

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht vorbehaltlich der Zustimmung des Landratsamtes Einverständnis.

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20190403/Ö7  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht vorbehaltlich der Zustimmung des Landratsamtes Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 03.04.2019  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

**am** 03.04.2019

**Vorlagennummer:** 3/036/2019

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Errichtung einer landwirtschaftlichen Kleinbiogasanlage Grundstück Flur-Nr. 345 Gemarkung Wolfertsbronn

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die Errichtung einer landwirtschaftlichen Kleinbiogasanlage mit einer Gesamtfeuerungsleistung von 219 kW auf seinem landwirtschaftlichen Grundstück außerhalb von Wolfertsbronn. Die Anlage besteht aus einem Fahrsilo (30 x 10 x 3 m), einem Fermenter 780 cbm, einem Gärrestelager 2270 cbm sowie einem BHKW Container mit ca. 16 qm, 75 kwel. Die Anlage fällt nicht unter das Bundesimmissionsschutzrecht, sondern ist baurechtlich zu behandeln. Die Trägerbeteiligung erfolgt aktuell. Die Anlage ist genehmigungsfähig, wenn öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Anlagen: Lagepläne, Grundrisse

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

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

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20190403/Ö8

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

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

Dinkelsbühl, den 03.04.2019

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

## Genehmigung der Niederschrift

---

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 12.03.2019 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt.

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 BGUA/20190403/Ö8

Dr. Christoph Hammer  
Oberbürgermeister

Peter Koller Simone Sellner  
Schriftführer/in