

Sitzungsniederschrift

**07. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Montag, 27.07.2015
- öffentlich -**

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer CSU

Mitglieder:

Ulrike Fees	SPD
Klaus Huber	CSU
Dr. Matthias Lammel	Freie Wähler Dinkelsbühl
Heinrich Piott	Wählergruppe Land
Heinrich Schöllmann	CSU
Gerhard Zitzmann	Bündnis 90/Die Grünen

Abwesend:

Niederschrift

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

- | | | |
|-----|---|------------|
| 1. | Umwandlung Markisenkonstruktion in Wintergarten, Weinmarkt 10 | 3/083/2015 |
| 2. | Sanierung des Anwesens Russelberggasse 10 | 3/084/2015 |
| 3. | Errichtung eines Wirtschaftsgarten mit Podest am Anwesen Steingasse 11 | 3/072/2015 |
| 4. | Anbau einer Außentreppe, Anwesen Muckenbrunnlein 3 | 3/085/2015 |
| 5. | Anbau einer Außentreppe, Anwesen Muckenbrunnlein 5 | 3/087/2015 |
| 6. | Errichtung eines Ausstellungsraumes auf dem Grundstück Flur-Nr. 995/1 Gemarkung Dinkelsbühl | 3/073/2015 |
| 7. | Erweiterung des Fitness-Studios (Kraftraum) Flur-Nr. 1215 Gemarkung Dinkelsbühl | 3/079/2015 |
| 8. | Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport Flur-Nr. 1698/1 Gemarkung Dinkelsbühl | 3/075/2015 |
| 9. | Bauvoranfrage zur Errichtung eines Schweinmastbetriebs auf dem Grundstück Flur-Nr. 1288 Gemarkung Wolfertsbronn | 3/076/2015 |
| 10. | Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Erweiterung einer Bauschuttrecyclinganlage zur Zwischenlagerung und Behandlung von Bauschutt auf dem Grundstück Flur-Nr. 849/1 Gemarkung Neustädtlein | 3/071/2015 |
| 11. | Behördenanhörung - 1.Änd.-Beb-Plan - Gewerbegebiet Bahnhofstr.-Süd - Wilburgstetten | 3/077/2015 |

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 27.07.2015
Vorlagennummer: 3/083/2015

Berichterstatter: Herr Holger Göttler
Betreff: Umwandlung Markisenkonstruktion in Wintergarten,
Weinmarkt 10

Sachverhaltsdarstellung:

Der Bauausschuss hat sich bereits mit dieser Maßnahme befasst; zum einen wurde schon bei der Errichtung der Markisenkonstruktion von der späteren Möglichkeit eines festen Anbaus gesprochen, zum anderen wurde letztes Jahr über die konkreten Absichten gesprochen. Mittlerweile wurde eine Planung vorgelegt, die nun für die Umbaumaßnahme favorisiert wird. Dieser Entwurf ist das Ergebnis der Umplanung nach einem ersten Termin mit dem Landesamt für Denkmalpflege; die dort getroffenen Einwendungen wurden berücksichtigt, eine konkrete Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Das Bild, das hinter dem Entwurf steht, ist die rückwärtige Scheune im Garten, wie sie in diesem Quartier auch auf anderen Grundstücken anzutreffen ist. Die Holzverschalung entlang der Gasse wird in der Schrägansicht wie eine komplette Verbretterung erscheinen, das kleine Satteldach schließt das Gebäude traditionell ab. Das zweite, dahinterliegende Satteldach wird von der Gasse aus nicht sichtbar sein; die hier aufgebrachte Verglasung erhält einen Vorsatz aus gelochtem Kupferblech, so dass aus der Turmperspektive von St. Georg aus, die Eindeckung als Blechdach erscheinen wird.

Der verbleibende offene Biergarten erhält im Anschluss an das bestehende Garagendach eine umlaufende, offene Überdachung (Satteldach, Biberschwanzdeckung).

Der turmartige Aufbau des Sozialraumes erscheint wenig passend und ist aus städtebaulichen und Ortsbildgründen abzulehnen.

Anlagen: Skizzen, Luftbild Bestand

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Ein entsprechender Bauantrag (ohne Turm) kann genehmigt werden.

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20150727/Ö1
Ja 3 Nein 4 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Ein entsprechender Bauantrag (ohne Turm) kann genehmigt werden.

Dinkelsbühl, den 27.07.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 27.07.2015
Vorlagennummer: 3/084/2015

Berichterstatter: Herr Holger Göttler
Betreff: Sanierung des Anwesens Russelberggasse 10
Sachverhaltsdarstellung:

Die Eigentümer des o.g. Anwesens wollen das Gebäude komplett sanieren und als Ferienwohnungen vermieten.

Auf Grund des Zustandes war der erste Gedanke der Abriss und der Wiederaufbau, aber nach mehreren Terminen mit dem Landesamt und der Beratung durch den Architekten will die Bauherrschaft die Sanierung im Bestand beantragen.

Im Erdgeschoss sind Nebenräume untergebracht, die auch dem Nachbarhaus, in dem die Bauherren bereits Gästezimmer vermieten, dienen werden. Im ersten Obergeschoss sollen zwei kleine Appartements und später im Dachgeschoss noch eines eingebaut werden. Der hierfür nötigen Verlegung der Treppe hat das Landesamt für Denkmalpflege zugestimmt; ansonsten wird weitestgehend auf dem historischen Bestand weiter gebaut. An der Fassade sind keine Änderungen vorgesehen.

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Bauvoranfrage besteht Einverständnis, Detailfragen sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20150727/Ö2
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Bauvoranfrage besteht Einverständnis, Detailfragen sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Dinkelsbühl, den 27.07.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 27.07.2015
Vorlagennummer: 3/072/2015

Berichterstatter: Herr Peter Koller
Betreff: Errichtung eines Wirtschaftsgarten mit Podest am Anwesen Steingasse 11

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragstellerin beabsichtigt vor ihrem Baumstriezelladen eine Außenbewirtschaftung mittels Podest zu betreiben. Geplant sind insgesamt 5 Tische und 20 Sitzgelegenheiten. Die vorgegebenen Abstände zur Flosse werden eingehalten. Die Befahrbarkeit der Steingasse ist an dieser Stelle weiterhin uneingeschränkt möglich. Die Gestaltung des Podestes und des Geländers wird mit dem Stadtbauamt abgestimmt. Ein Podest ist u.E. wegen der abschüssigen Gehwegsituation an dieser Stelle erforderlich, um eine vernünftige Nutzung zu erzielen.

Anlagen: 1 Grundriss, 1 Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der geplanten Außenbewirtschaftung einschließlich Podest besteht Einverständnis.

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20150727/Ö3
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der geplanten Außenbewirtschaftung einschließlich Podest besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 27.07.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 27.07.2015
Vorlagennummer: 3/085/2015

Berichterstatter: Herr Holger Göttler

Betreff: Anbau einer Außentreppe, Anwesen Muckenbrünnlein
3

Sachverhaltsdarstellung:

Die Bauherrschaft beabsichtigt an den bestehenden Balkon auf der Südseite des Wohnhauses eine Treppe anzubauen, die einen direkten Zugang in den Garten ermöglicht. Die Treppe soll als Stahlkonstruktion ausgebildet werden, die Verkleidung der Brüstung in Holz ermöglicht ein Einfügen in die Situation.

Anlage: Photo

Vorschlag zum **Beschluss:**

Dem Anbau einer Treppe wird zugestimmt. Die Detailgestaltung ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20150727/Ö4
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Dem Anbau einer Treppe wird zugestimmt. Die Detailgestaltung ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

Dinkelsbühl, den 27.07.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 27.07.2015
Vorlagennummer: 3/087/2015

Berichterstatter: Herr Holger Göttler

Betreff: Anbau einer Außentreppe, Anwesen Muckenbrünnlein
5

Sachverhaltsdarstellung:

Die Bauherrschaft beabsichtigt an den bestehenden Balkon auf der Ostseite des Wohnhauses eine Treppe anzubauen, die einen direkten Zugang in den Garten ermöglicht; die Treppe wird in die bestehende, überdachte Pergola integriert. Die Treppe soll als Stahlkonstruktion ausgebildet werden, die Verkleidung der Brüstung in Holz ermöglicht ein Einfügen in die Situation.

Anlage: Photo

Vorschlag zum **Beschluss:**

Dem Anbau einer Treppe wird zugestimmt. Die Detailgestaltung ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20150727/Ö5
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Dem Anbau einer Treppe wird zugestimmt. Die Detailgestaltung ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

Dinkelsbühl, den 27.07.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 27.07.2015
Vorlagennummer: 3/073/2015

Berichterstatter: Herr Peter Koller
Betreff: Errichtung eines Ausstellungsraumes auf dem Grundstück Flur-Nr. 995/1 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller beabsichtigt seinen bestehenden KFZ-Handel mit einem zusätzlichen Ausstellungsraum (Grundfläche = 51,6 qm) zu erweitern. Der Ausstellungsraum soll obergeschossig zwischen dem Werkstattflügel im Norden und dem Ausstellungs- und Verkaufsraum im Süden errichtet werden. Der Ausstellungsraum, der auf dem Niveau des jetzigen Podestes in etwa 3,50 m Höhe errichtet werden soll, wird insgesamt eine Höhe von 11 m erreichen (Ausmaße des Anbaus: ca. 8 m x 6m x 7,50 m).

Nach Auffassung der Bauverwaltung ist die Maßnahme bauplanungsrechtlich unzulässig. Diese Auffassung wird vom Urteil des VG Ansbach vom 15. Juli 2008 gestützt. In diesem Urteil wurde die Klage des Antragstellers auf Erteilung der Baugenehmigung für die Nutzung der Dachterrasse abgewiesen. Das entscheidende Gericht sah insbesondere kein Einfügen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. So wurde unter anderem ausgeführt, dass schon der KFZ-Handel des Antragstellers das Wohnen in der näheren Umgebung stört. Wenn das für den bestehenden Betrieb gilt, dann gilt das erst recht für jede weitere Erweiterung. Ferner wurde bemängelt, dass die damals geplante Erweiterung (Nutzung der Dachterrasse) gegenüber den Angrenzern auf Flur-Nr. 995 rücksichtslos wäre. Dies gilt natürlich auch für den geplanten Anbau. Im Übrigen wäre die damalige Erweiterung nach Ansinnen des Gerichts dem Ortsbild in ästhetischer Hinsicht grob unangemessen gewesen. Hier sei insbesondere die Nähe zur denkmalgeschützten Altstadt zu würdigen. Dass dies für einen auf insgesamt 11 m anwachsenden Turm ebenso gelte, darf hier getrost unterstellt werden. Selbstverständlich würden die Anwohner dieses Bauwerk ebenfalls als rücksichtslos empfinden.

Angesichts der Sach- und Rechtslage empfiehlt die Verwaltung den Bauantrag abzulehnen, sofern der Bauherr nicht dazu bereit ist, diesen von sich aus zurückzunehmen.

Anlagen: Lageplan, Ansichten

Vorschlag zum **Beschluss:**

Der Antrag wird abgelehnt.

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

Dinkelsbühl, den 27.07.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 27.07.2015
Vorlagennummer: 3/079/2015

Berichterstatter: Herr Peter Koller
Betreff: Erweiterung des Fitness-Studios (Kraftraum) Flur-Nr. 1215 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant das bestehende Fitness-Studio durch den Anbau eines eingeschossigen Kraftraumes zu erweitern. Der Erweiterungsbau mit den Ausmaßen von ca. 20 m x 12 m wird im Westen unmittelbar an den bestehenden Parkplatz errichtet. Für die fehlenden Abstandsflächen wird eine Abweichung zugelassen.

Die am Nachbargrundstück bestehende 110-KV-Leitung hat einen ausreichenden Sicherheitsabstand. Die Planung wurde mit der Netzgesellschaft abgestimmt.

Anlagen: 1 Lageplan, 1 Ansicht

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

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

Dinkelsbühl, den 27.07.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 27.07.2015
Vorlagennummer: 3/075/2015

Berichterstatter: Herr Peter Koller
Betreff: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport Flur-Nr. 1698/1 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf dem o.g. Grundstück (Sonnenstraße 43). Die Bebauung widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hoffeld Süd“ hinsichtlich der Baugrenzen- und Baulinienüberschreitungen. Ferner widerspricht die gewählte Dachneigung (38 Grad) den Vorgaben (28 – 32 Grad). Die angrenzende Bebauung wurde zur Beurteilung beigelegt (Fotos). Nachdem die Überschreitungen der Baulinie und der Baugrenze nur geringfügig sind (Garagenabstand zur Straße knapp 6 m, Wohnhausabstand ca. 4,50m), erachten wir das städtebauliche Konzept nicht als beeinträchtigt. Auch die Erhöhung der Dachneigung auf 38 Grad erachten wir als eben noch vertretbar. Die Firsthöhe wird nicht dominant in Erscheinung treten.

Anlagen: 1 Lageplan, Auszug aus dem B-plan, Ansichten mit Schnitt, Fotos

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan werden zugelassen.

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20150727/Ö8
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan werden zugelassen.

Dinkelsbühl, den 27.07.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 27.07.2015
Vorlagennummer: 3/076/2015

Berichterstatter: Herr Peter Koller
Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Schweinmastbetriebs auf dem Grundstück Flur-Nr. 1288 Gemarkung Wolfertsbronn

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant am bestehenden Betrieb in Unterwinstetten die Errichtung eines Schweinemastbetriebes für 752 Tiere und lässt im Rahmen einer Bauvoranfrage die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit prüfen.

Die Baumaßnahme fällt unter die Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 4 BauGB. Das Landratsamt Ansbach (SG Immissionsschutz) prüft derzeit, ob die Abstände zu den benachbarten Wohngebäude ausreichend sind. Die Erschließung ist möglich und hat auf Kosten des Antragstellers zu erfolgen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auch die weiteren öffentlich-rechtlichen Belange werden in diesem Verfahren abgeprüft.

Anlagen: Lagepläne

Vorschlag zum **Beschluss:**

Vorbehaltlich der Zustimmung des Landratsamtes besteht mit der Baumaßnahme Einverständnis.

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20150727/Ö9
Ja 6 Nein 1 Anwesend 7

Beschluss:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Landratsamtes besteht mit der Baumaßnahme Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 27.07.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 27.07.2015
Vorlagennummer: 3/071/2015

Berichterstatter: Herr Peter Koller

Betreff: Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Erweiterung einer Bauschuttrecyclinganlage zur Zwischenlagerung und Behandlung von Bauschutt auf dem Grundstück Flur-Nr. 849/1 Gemarkung Neustädtlein

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller hat einen Antrag auf Blmsch-Genehmigung im vereinfachten Verfahren beim Landratsamt Ansbach gestellt. Im Wesentlichen handelt es sich um die Erweiterung der bisherigen Genehmigung für die bestehende Bauschuttrecyclinganlage auf dem o.g. Grundstück. Im Erweiterungsverfahren sollen nun an 10 Tagen im Jahr ca. 36000 t Bruchmaterial verarbeitet werden. Bisher gab es eine Genehmigung für 2 Betriebstage. Ferner wird die Zwischenlagerfläche von 1000 qm auf 2000 qm vergrößert. Für die geplanten baulichen Anlagen (Waschhalle, Tankstelle u.ä.) läuft aktuell ein Baugenehmigungsverfahren.

Nachdem das Landratsamt Genehmigungsbehörde ist, erteilt der Bauausschuss das gemeindliche Einvernehmen.

Anlagen: 1 Betriebsbeschreibung, Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20150727/Ö10

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Dinkelsbühl, den 27.07.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 27.07.2015
Vorlagennummer: 3/077/2015

Berichterstatter: Herr Klaus Wüstner
Betreff: Behördenanhörung - 1.Änd.-Beb-Plan - Gewerbegebiet Bahnhofstr.-Süd - Wilburgstetten

Sachverhaltsdarstellung:

Die Verwaltungsgemeinschaft Wilburgstetten hat im Auftrag der Gemeinde Wilburgstetten mit Schreiben vom 29.06.2015 im Rahmen der Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) über den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd“ informiert.

Anlagen:

1 Schreiben – der VG Wilburgstetten v. 29.06.2015
1 Bebauungsplan-Entwurf
1 Begründung

Vorschlag zum Beschluss:

Die Stadt Dinkelsbühl hat keine Einwendungen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd“ mit integrierter Grünordnung (Planentwurf, Begründung – gem. Vorlage vom 29.06.2015)

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20150727/Ö11
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Die Stadt Dinkelsbühl hat keine Einwendungen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd“ mit integrierter Grünordnung (Planentwurf, Begründung – gem. Vorlage vom 29.06.2015)

Dinkelsbühl, den 27.07.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Verschiedenes

Zu TOP 1:

Vor Beschlussfassung beantragte Frau Fees (Antrag zur Geschäftsordnung) die Bauvoranfrage für die Umwandlung der Markisenkonstruktion in einen Wintergarten zu vertagen und erst in der Septembersitzung zu behandeln. Der Antrag wurde im Wesentlichen damit begründet, dass für die Beurteilung dieser Bebauung mehr Zeit benötigt werde. Dieser Antrag wurde mit 4:3 Stimmen abgelehnt.

Als danach ohne Diskussion die Bauvoranfrage mehrheitlich abgelehnt wurde, verblieb man so, dass die Nichtbefürworter dieser Baumaßnahme dem Stadtbauamt bis Ende August schriftlich mitteilen, unter welchen Umständen die Wintergartenkonstruktion als genehmigungsfähig erachtet werden. Die Bauverwaltung wird dann mit dem Bauherrn Kontakt aufnehmen und versuchen – das Einverständnis des Antragstellers vorausgesetzt, zusammen mit dem Architekten dann bis zur Septembersitzung eine genehmigungsfähige Planung vorzulegen.

Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 10.06.2015 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt.

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Peter Koller Simone Sellner
Schriftführer/in