

# Sitzungsniederschrift

## **03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Dienstag, 12.04.2016 - 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 Podestes - Wirtschaftsgarten am Anwesen Klostergasse 14 3/039/2016
2. Errichtung eines Podestes - Wirtschaftsgarten am Anwesen Turmgasse 13 3/040/2016
3. Bauantrag Neubau eines Verkaufsmarktes mit Büro- und Wohnflächen im Obergeschoss, Flurnummer 1530/31, Gemarkung Dinkelsbühl 3/042/2016
4. Bauantrag Neubau Baustoffhandel und einer Lagerhalle mit Anlieferungsüberdachung, Flurstücke 1526, 1527, 1527/1, Gemarkung Dinkelsbühl 3/043/2016
5. Errichtung eines Geschäftshauses mit vielfältiger gewerblicher Nutzung auf dem Grundstück Flur-Nr. 1857 Gemarkung Dinkelsbühl 3/038/2016
6. Erweiterung der Biogasanlage auf dem Grundstück Flur-nr. 1040 Gemarkung Seidelsdorf 3/037/2016
7. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage Flur-Nr. 57/2 Gemarkung Wolfersbronn 3/044/2016
8. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 3 "Leonhardsweg" mit integrieren Grünordnungsplan; Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Feuchtwangen; frühzeitige Beteiligung 3/036/2016

Genehmigung der Niederschrift

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 12.04.2016  
**Vorlagennummer:** 3/039/2016

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Errichtung eines Podestes - Wirtschaftsgarten am Anwesen Klostergasse 14

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant vor seinem Studio einen kleinen Wirtschaftsgarten zu errichten (Länge 5,20m, Tiefe 1,52, Podesthöhe 20 cm). Grundsätzlich werden Podeste nur noch zugelassen, wenn der unebene Untergrund dies veranlasst. Anhand des Fotos kann man erkennen, dass eine Bestuhlung ohne Podest ein bequemes Sitzen kaum ermöglicht. Insoweit beurteilt die Verwaltung den Antrag positiv. Wie man auf der Fotomontage ersehen kann, bleibt das Podest um einiges vor der Rinne zurück, so dass auch verkehrlich eine Zustimmung vertreten werden kann. Die Einfriedung wird mit dem Bauamt abgestimmt.

Anlagen: Fotos

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit dem o.g. Podest während der Saison besteht Einverständnis.

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20160412/Ö1  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit dem o.g. Podest während der Saison besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 12.04.2016  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 12.04.2016  
**Vorlagennummer:** 3/040/2016

---

**Berichterstatter:** Göttler, Holger  
**Betreff:** Errichtung eines Podestes - Wirtschaftsgarten am Anwesen Turmgasse 13

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Antragstellerin plant vor ihrem Café eine kleines Podest für den Wirtschaftsgarten, da das Pflaster in diesem Bereich zur Flosse hin abfällt und zudem aus sehr unregelmäßig verlegten Pflastersteinen besteht. Von daher sind die Voraussetzungen für die Genehmigung eines Podestes in der Altstadt erfüllt. Die vordere Kante des Podestes bleibt hinter der Zweizeiler-Rinne, die Gestaltung wird mit dem Stadtbauamt noch abgestimmt.

Anlage: Photo, Lageplan

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit dem o.g. Podest während der Saison besteht Einverständnis.

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20160412/Ö2  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit dem o.g. Podest während der Saison besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 12.04.2016  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 12.04.2016  
**Vorlagennummer:** 3/042/2016

---

**Berichterstatter:** Göttler, Holger  
**Betreff:** Bauantrag Neubau eines Verkaufsmarktes mit Büro- und Wohnflächen im Obergeschoss, Flurnummer 1530/31, Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant das o.g. Bauvorhaben. Das Grundstück liegt im Bebauungsplan „Industriegebiet“ in Dinkelsbühl; ein Teil des Vorhabens liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Wassertrüdingen Straße Nord“. Das Grundstück ist durch eine nachträgliche Teilung entstanden, dadurch hat es aktuelle keinerlei Erschließung (Straße, Kanal, Wasser, Strom). In den Planunterlagen fehlen hier Eintragungen, lediglich im Lageplan ist eine Zufahrt zur Wassertrüdingen Straße eingezeichnet.

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes in folgenden Punkten:

- Baugrenze: Überschreitung der Baugrenze im Süden um 8,10 m, auf der Ostseite ragt das Treppenhaus und das Vordach über die Baugrenze.
- Überbaubare Fläche: Als GRZ ist 0,8 festgesetzt, nach den Berechnungen werden 88% der Fläche überbaut.
- Höhe der baulichen Anlagen: Im Bebauungsplan sind als Traufhöhe 6,00 m festgesetzt, die Planung zeigt eine Gebäudehöhe von 8,52 m.

Das Wohnen in einer Betriebsinhaberwohnung ist möglich.

gemäß den Richtlinien wären ca. 27 Stellplätze nötig (Wohnen 2, Büro 7, Verkauf 18), auf dem Lageplan werden 11 Stellplätze nachgewiesen. Ein Teil der Stellplätze ragt in das benachbarte Grundstück (gleicher Eigentümer)

Ein Freiflächenplan wurde nicht vorgelegt.

Anlage: Luftbild, Lageplan, Grundrisse, Ansichten

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20160412/Ö3

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Der Antrag wird zurückgestellt.

Der Antragsteller wird gebeten die vorlegte Planung zu überarbeiten. Folgende Befreiungen sind für das Gremium denkbar:

1. Von der 2-Geschossigkeit
2. Von der Überschreitung der Baugrenze, wenn ein Mindestabstand zum ausgemarkten städtischen Grundstück von 3 Metern eingehalten wird.

3. Die erforderlichen Stellplätze müssen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Dinkelsbühl, den 12.04.2016  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 12.04.2016  
**Vorlagennummer:** 3/043/2016

---

**Berichterstatter:** Göttler, Holger  
**Betreff:** Bauantrag Neubau Baustoffhandel und einer Lagerhalle mit Anlieferungsüberdachung, Flurstücke 1526, 1527, 1527/1, Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Im November 2015 war für dieses Grundstück bereits ein Bauantrag im Bauausschuss. Da sich Grundlegendes an der Planung geändert hat, wurde ein neuer Plan zur Genehmigung eingereicht. Als Nutzung ist es nur noch ein erdgeschossiger Baustoffhandel mit Lagerhalle. Das Bebauungsplanverfahren wurde inzwischen abgeschlossen, mit den Erschließungsarbeiten wird in Kürze begonnen werden, das Grundstück gilt demnach als bebaubar. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Befreiung nötig hinsichtlich der Baugrenze im Westen (Soll: 8 m, Ist: 3 m, Minimalabstand.) Über die GRZ lassen sich keine Aussagen treffen, da entsprechende Unterlagen fehlen. Die Stellplätze sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Ein Freiflächenplan ist noch nachzureichen, bauordnungsrechtliche Belange werden im Verfahren geprüft.

Anlagen: Lageplan, Grundriss, Ansichten

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20160412/Ö4  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 12.04.2016  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des  
am**

Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses

12.04.2016

**Vorlagennummer:**

3/038/2016

---

**Berichterstatter:**

**Betreff:**

Errichtung eines Geschäftshauses mit vielfältiger gewerblicher Nutzung auf dem Grundstück Flur-Nr. 1857 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Mit Vorbescheid vom 02.07.2008 wurde dem Antragsteller auf demselben Grundstück damals eine 3-geschossige Bebauung für eine gewerbliche Nutzung genehmigt. Damals sollte auf ca. 37 m x 15 m ein insgesamt 3-geschoßiger Baukörper entstehen, welcher sich in der Höhe an das benachbarte „Wohnzimmer“ orientierte. Als Nutzungen war eine Erlebnisbäckerei mit Cafe sowie Dienstleistungen oder freiberufliche Nutzungen in den Obergeschoßen vorgesehen. Bauausschuss und Stadtrat stimmten damals mit großer Mehrheit diesem Antrag zu. Die Geltungsdauer des Vorbescheides ist inzwischen erloschen. Nachdem nun doch die Baumaßnahme verwirklicht werden soll, legte der Antragsteller 2 Planvarianten mit folgenden Nutzungen vor, wobei die Planvariante 1 die Wunschvariante wäre.

Variante 1:

Hierbei handelt es sich um einen 3-geschoßigen Baukörper, welchem ein zurückgesetztes viertes Geschoß aufgesetzt werden soll. Die Gesamthöhe (Oberkante Dach) würde sich demzufolge auf 12,7 m belaufen. Im EG sollen hier eine Bäckerei, ein Cafe und eine Apotheke entstehen. Im ersten und zweiten OG sind freiberufliche Nutzungen (Arztpraxen, Büros und dergleichen) vorgesehen sowie Hotelzimmer. Im zurückgesetzten 4. Geschoß soll ein Tagungsraum eingerichtet werden sowie weitere Hotelzimmer. Nach Angaben des Bauherren werden maximal 25 Zimmer entstehen.

Die Hotelzimmer sollen so konzipiert werden, dass sie der Ellwanger Straße abgewandt sind. Sie werden alle mit Lärmschutzfenster ausgestattet. Nach Zustimmung durch den Ausschuss wird der Lärmschutz durch ein Lärmschutzgutachten nachgewiesen. Eine entsprechende günstige Lärmprognose liegt der Verwaltung vor. Letztendlich muss sichergestellt sein, dass die geplante Nutzung auf der gegenüberliegenden Seite, insbesondere Kino und Gastronomie durch die hier beantragte Nutzung keinerlei Einschränkungen erfahren. Selbstverständlich müssen auch die Vorgaben der TA-Lärm von dem Kino- und Gastrobetreiber entsprechend nachgewiesen bzw. durch ein Lärmschutzgutachten sichergestellt werden. Insbesondere der an- und abfahrende Verkehr vom gegenüberliegenden Parkplatz (Flur-Nr. 2034) ist dabei zu berücksichtigen.

Planungsrechtlich muss der Standort entsprechend der vorhandenen Bebauung beurteilt werden. Hier ist insbesondere das Einfügungsgebot zu beachten.

Nach der Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) fügen sich die geplanten Nutzungen in die nähere Umgebung ein. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Höhe der baulichen Anlage und im Verhältnis zu den vorhandenen Vollgeschossen überschreitet die geplante Bebauung das Maß der Umgebungsbebauung. 4 Geschosse und Gebäude mit einer Höhe von um die 12 – 13 m sind in der Nähe nicht vorhanden.

Aufgrund der vorherigen Ausführungen kann ein Baurechtsanspruch für die Variante nicht abgeleitet werden.

Variante 2:

Hier ist ein drei geschoßiger Baukörper mit einem begrünten Innenhof vorgesehen mit einer maximalen Höhe von 9,55 m. Diesbezüglich orientiert sich die Maßnahme an der benachbarten Bebauung. Die Nutzungen sind identisch mit denjenigen der Variante 1. Hier befinden sich Tagungsraum und Hotelzimmer im 3. Obergeschoß. Insgesamt sind 51 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorgesehen. Der Stellplatzschlüssel (50) ist somit eingehalten.



Diese Variante erfüllt hinsichtlich der Höhe und der Geschossigkeit die Einfügungskriterien. Nach Auffassung der Bauverwaltung kann diesbezüglich zumindest bauplanungsrechtlich ein Anspruch abgeleitet werden. Bauordnungsrecht und der Lärmschutz sind im Hauptverfahren nachzuweisen.

Anlagen:

Planskizzen für die jeweiligen Varianten

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks-  
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20160412/Ö5

Ja 4 Nein 3 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme (Variante 1 – 4-Geschossigkeit) besteht Einverständnis.

Die Baugenehmigung wird erst erteilt, wenn durch ein Lärmschutzgutachten nachgewiesen wurde, dass die geplante Nutzung auf dem Grundstück Flur-Nr. 2033/2034 (Kino-Gastronomie) einschließlich des durch den dadurch bedingten an- und abfahrenden Verkehr wegen der geplanten Hotelnutzung auf Flur-Nr. 1857 keinen Einschränkungen unterworfen wird.

Dinkelsbühl, den 12.04.2016

Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 12.04.2016  
**Vorlagennummer:** 3/037/2016

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Erweiterung der Biogasanlage auf dem Grundstück  
Flur-nr. 1040 Gemarkung Seidelsdorf

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die bestehende und vom Landratsamt Ansbach genehmigte Biogasanlage zu erweitern. Insbesondere soll ein neuer Nachgärbehälter mit Gasspeicherdach errichtet werden. Der Behälter aus Stahlbeton hat einen Durchmesser von 24 m, eine Tiefe von 8 m und einen Gesamtvolumen von 3619 qbm. Die Situierung des Behälters ist auf dem beiliegenden Lageplan rot eingefärbt. Ferner erfolgt als zusätzliche Sicherungsmaßnahme eine Teilumwallung (Erdwall) der Anlage entlang des Hardgrabens. Das Landratsamt hat mitgeteilt, dass die Erweiterung rein baurechtlich behandelt werden kann. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zum Verfahren.

Anlage: 1 Lageplan

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Erweiterung der Biogasanlage besteht Einverständnis.  
Die zur Erschließung nötige Zufahrt auf dem Flurstück 1055/0 ist zu asphaltieren.

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20160412/Ö6  
Ja 6    Nein 0    Anwesend 6

**Beschluss:**

Mit der Erweiterung der Biogasanlage besteht Einverständnis.  
Die zur Erschließung nötige Zufahrt auf dem Flurstück 1055/0 ist zu asphaltieren.

Dinkelsbühl, den 12.04.2016  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 12.04.2016  
**Vorlagennummer:** 3/044/2016

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage  
Flur-Nr. 57/2 Gemarkung Wolfertsbronn

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage im Baugebiet „Haltenbuck“ Ortsteil Wolfertsbronn. An sich sind hier im Bebauungsplan 2 Baugrundstücke vorgesehen. Die Grundstücke werden zu einem Baugrundstück verschmolzen. Aus diesem Grunde werden die Baugrenzen teilweise überbaut. Ferner ist für dieses Grundstück eine Dachneigung von 32-38 Grad vorgesehen. Die Bauherrschaft wählt jedoch eine Dachneigung von 50 Grad. Städtebaulich sieht die Verwaltung keine Beeinträchtigungen, da auch die bereits vorhandenen Gebäude mit einer steilen Dachneigung ausgebildet wurden. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Anlagen: Lageplan, Ansichten

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

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

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20160412/Ö7  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

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

Dinkelsbühl, den 12.04.2016  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 12.04.2016  
**Vorlagennummer:** 3/036/2016

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Erweiterung Bebauungsplan Nr. 3 "Leonhardsweg" mit integrierten Grünordnungsplan; Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Feuchtwangen; frühzeitige Beteiligung

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Stadt Feuchtwangen beabsichtigt das Baugebiet „Leonhardswegfeld“ nach Süden hin um ca. 2 ha zu erweitern. Es handelt sich um das Baugebiet im Süden von Feuchtwangen entlang der B25, wo sich Einkaufsmärkte und ein Baumarkt befinden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird nun auch die Stadt Dinkelsbühl um eine Stellungnahme gebeten.

Anlagen: 1 Übersichtsplan einschließlich Erweiterung

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

Von Seiten der Stadt Dinkelsbühl werden keine Einwendungen vorgebracht

---

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20160412/Ö8  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Von Seiten der Stadt Dinkelsbühl werden keine Einwendungen vorgebracht

Dinkelsbühl, den 12.04.2016  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

## **Genehmigung der Niederschrift**

---

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung am 02.03.2016 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt.

Dr. Christoph Hammer  
Oberbürgermeister

Peter Koller   Simone Sellner  
Schriftführer/in