

# Sitzungsniederschrift

## **1. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 21.01.2026 - öffentlich -**

---

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

---

Anwesend:

### Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer    CSU

### Mitglieder:

Paul Beitzer	SPD
Alexander Bromberger	Bündnis 90/Die Grünen
Holger Göttler	Freie Wähler Dinkelsbühl
Klaus Huber	CSU
Wilfried Lehr	Wählergruppe Land
Andreas Schirle	DGG

Abwesend:

---

## Niederschrift

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

- |    |   |            |
|----|---|------------|
| 1. | Anfragen Paul Beitzer und Holger Göttler  | 3/006/2026 |
| 2. | Neugestaltung Teilstück Roßbrunnengasse   | 3/001/2026 |
| 3. | Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1939 Gemarkung Sinbronn  | 3/002/2026 |
| 4. | Anbau Altane, Flurstück 283, Gemarkung Dinkelsbühl  | 3/003/2026 |
| 5. | Erweiterung der Biogasanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 819 und 818, Gemarkung Sinbronn  | 3/004/2026 |
| 6. | Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 2106, Gemarkung Dinkelsbühl | 3/005/2026 |

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 21.01.2026  
**Vorlagennummer:** 3/006/2026

---

**Berichtersteller:** Ehrmann, Lars  
**Betreff:** Anfragen Paul Beitzer und Holger Göttler  
**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Anfragen von Paul Beitzer vom 31.12.2025 und die Anfrage von Herrn Holger Göttler bzgl. dem Bauvorhaben Luis werden in der Sitzung beantwortet. Der Architekt wird hierzu anwesend sein.

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Ohne Beschluss.

---

1. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer:

**Anfragen Beitzer:**

**Stadtrat Beitzer** hat sich nach den Monitoringberichten für die Ausgleichsflächen Flst.Nrn. 1488, 1498 1644, 1918, 1920, 1924 und 1926 erkundigt. Frau Sellner führt aus, dass Herr Meßlinger in den Jahren 2017, 2018 und 2019 die Umsetzung und Funktionsfähigkeit der Flächen überwacht hat; entsprechende Monitoringberichte liegen vor. Nach dem Ausscheiden von Herrn Meßlinger fanden in den darauffolgenden Jahren mehrere Gespräche und Vorortbegehungen mit Vertretern der Naturschutzbehörde und dem Bewirtschafter. Jedoch kein förmliches Monitoring, statt. Zuletzt hat die Stadtverwaltung gemeinsam mit Frau Klein, Naturschutzbehörde, Herrn Metz, Landschaftspflegeverband, und Herrn Bolz, Nachfolger Biologe, am 30.06.2025 eine Ortseinsicht durchgeführt. Sowohl Frau Klein als auch Herr Bolz bestätigen, dass die festgesetzten Maßnahmen durchgeführt wurden und deutlich verbesserte Lebensbedingungen für die Knoblauchkröte u.a. entstanden sind.

**Stadtrat Beitzer** hält ein Monitoring für die ausgewiesenen Flächen am Walkweiher für wünschenswert. **Frau Sellner** erwidert, dass nach Mitteilung der Naturschutzbehörde für den Ausgleich „Wassertrüdingen Straße“ kein weiteres Monitoring mehr im Bebauungsplan festgelegt ist. Die Stadtverwaltung beabsichtigt, für die Fläche nahe Holzapfelshof (Ausgleich für Gaisfeld) ein Monitoring in Auftrag zu geben. Auf Bitte von Herrn Beitzer sagt Oberbürgermeister Dr. Hammer zu, dass die angesprochenen Flächen einbezogen werden.

**Wärmepumpen:**

Sofern Wärmepumpen nicht einsehbar sind, ist deren Errichtung aus Sicht der Stadt Dinkelsbühl unproblematisch. Sind Wärmepumpen einsehbar, sind diese entsprechend mit einer Holzverkleidung einzuhausen.

Eine mögliche Variante zur Unterbringung einer Wärmepumpe stellt die Errichtung einer zusätzlichen Gaube / Erker dar.

Anfrage Göttler Baumaßnahme Luis:

Verschiedene Anfragen zur Fenstergestaltung, Treppenanlage, Altane und Gebäudehöhe wurden in der Sitzung vom Architekten Hölzl beantwortet.

Dinkelsbühl, den 21.01.2026  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 21.01.2026  
**Vorlagennummer:** 3/001/2026

---

**Berichtersteller:** Voigt-Melzer, Daniel

**Betreff:** Neugestaltung Teilstück Roßbrunnengasse

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Roßbrunnengasse, eine Seitengasse in der Dinkelsbühler Altstadt ist in einem Teilstück sehr schadhaft. Der Stadtboden entspricht nicht dem Erscheinungsbild der Dinkelsbühler Altstadt. Aus diesem Grund soll das Teilstück wie schon die restliche Oberfläche der Gasse in Richtung Russelberggasse mit einem gebrauchten Granitkleinstein neugestaltet und gepflastert werden.

Das Sanierungsbedürftige Teilstück der Roßbrunnengasse endet als Sackgasse an der Gartenanlage/Gartenmauer bei Hs. Nr. 14.

Die bestehende Oberfläche weist einen Mix aus Asphalt, Schotter und schlecht begehbaren Kalksteinpflaster auf. Die Straßenentwässerungsanlage ist ebenfalls sanierungsbedürftig. Insgesamt wirkt das visuelle historische Stadtbild in diesem Bereich stark beeinträchtigt.

**Konzeption und Gestaltungskriterien:**

Die Roßbrunnengasse befindet sich im Ausbaubereich der historischen Altstadt und steht somit unter Denkmal- bzw. Ensembleschutz. Aus diesem Grund müssen sich die Materialien und Ausbauelemente in die bauliche Umgebung einfügen.

Besonders erwähnenswert sind in der Roßbrunnengasse die kleinen Vorgärten bei Hs. Nr. 10 und 12 mit einem Holzzaun als Abgrenzung zur Straße. Ebenso ist der historische Roßbrunnen mit einem Sockel aus Sandstein und einer Brunnenabdeckung mit Eichenbohlen zu erwähnen.

Die Entwurfsplanung sieht folgende Gestaltungskriterien vor.

- Entwässerung der Fläche über eine 3-zeilige Mittelrinne
- Fahrgasse und Parkfläche mit gebrauchten Granit Kleinstein.
- Am Ende der Sackgasse auf Höhe Hs. Nr. 12 Wendemöglichkeit PKW (Platzfläche), Pflaster als unregelmäßiger Verband mit gebrauchten Granit Kleinstein.
- Eine Kandelung/Bänderung entlang der Gebäude und den Vorgärten wird als Rahmen der Gasse mit alten historischen Sandsteinpflaster verlegt.
- Der Roßbrunnen wird in die Bänderung aus Sandsteinpflaster mit integriert.
- Der Roßbrunnen erhält eine neue Abdeckung mit Eichenbohlen. Die Fugen der Sandsteinummauerung am Brunnen werden erneuert.

**Öffentliches Grün:**

Die Vorgärten bei Hs. Nr. 10 und 14 befinden sich auf öffentlichen Grund.

Des Weiteren ist geplant, wenn möglich im Vorgarten bei Hs. Nr. 10 ein kleinkronigen Solitärbaum zu pflanzen.

Im oberen Bereich der Gasse wird ein unbefestigter Randstreifen als Grünfläche mit Staudenbepflanzung angelegt.

Es sind mit Baukosten von ca. 120.000,00 € zu rechnen

Es ist beabsichtigt durch die Verwaltung einen Antrag auf Städtebauförderung zu stellen  
Ein Vorentwurf wurde bereits mit der Regierung v. Mittelfranken zur Stellungnahme vorgelegt;  
die Förderfähigkeit wurde signalisiert.

Der Baubeginn wird für das Frühjahr 2026 angestrebt. .

**Haushaltsrechtliche Vermerke:**

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 120.000.-€
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 120.000.- bei HSt.: 1.6160.9501
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
  - Einsparungen bei HSt.:
  - Mehreinnahmen bei HSt.:
  - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Entwurfsplanung besteht grundsätzlich Einverständnis. Die weiteren Schritte (Zuwendungsantrag, Ausführungsplanung, Ausschreibung) sind vom Stadtbauamt einzuleiten.

---

1. Sitzung des Bau-, Grundstücks-  
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20260121/Ö2  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der heute im Bauausschuss modifizierten Entwurfsplanung besteht grundsätzlich Einverständnis. Die weiteren Schritte (Zuwendungsantrag, Ausführungsplanung, Ausschreibung) sind vom Stadtbauamt einzuleiten. Die endgültige Planung ist im Bauausschuss erneut vorzustellen.

*Die Anregung der Überführung der Gärten in Privateigentum sieht man aufgeschlossen.*

Dinkelsbühl, den 21.01.2026  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 21.01.2026  
**Vorlagennummer:** 3/002/2026

---

**Berichterstatter:** Ehrmann, Lars  
**Betreff:** Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1939 Gemarkung Sinbronn

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses (zwei Geschosse, Satteldach 45°) sowie einer Doppelgarage auf dem genannten Grundstück westlich von Bernhardswend. Über der Garage ist die Ausbildung einer Einliegerwohnung vorgesehen. Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt

Aus Sicht der Verwaltung besteht mit dem Bauvorhaben Einverständnis.

Die Erschließung hat auf Kosten der Antragsteller zu erfolgen. Ggf. ist eine entsprechende Vereinbarung zu schließen. Das Grundstück ist einzugrünen.

Anlagen: Lageplan, Luftbild, Grundrisse, Ansichten

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

1. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses	Beschlusnummer: BGUA/20260121/Ö3 Ja 7 Nein 0 Anwesend 7
---	--

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 21.01.2026  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 21.01.2026  
**Vorlagennummer:** 3/003/2026

---

**Berichterstatter:** Ehrmann, Lars  
**Betreff:** Anbau Altane, Flurstück 283, Gemarkung Dinkelsbühl  
**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller beabsichtigt, eine Altane an der Rückseite seines Hauses zu errichten. Das Landesamt hat der Maßnahme grundsätzlich zugestimmt. Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor. Auf Brandschutz ist zu achten.

Anlagen: Lageplan, Ansichten

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

1. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20260121/Ö4  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 21.01.2026  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 21.01.2026  
**Vorlagennummer:** 3/004/2026

---

**Berichtersteller:** Ehrmann, Lars  
**Betreff:** Erweiterung der Biogasanlage auf dem Grundstück  
Flur-Nr. 819 und 818, Gemarkung Sinbronn

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller beabsichtigt, die bestehende Biogasanlage zu erweitern. Auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 819, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Biogasanlage und landwirtschaftlicher Betrieb Sinbronn Ost“ liegt, sollen ein Fermenter (d=28m, h=8m) sowie ein Gärrestelager (d=36m, h=8m) errichtet werden. Die festgesetzten Wandhöhen für 6,5 m für Behälter und die Baugrenze werden überschritten.

Das angrenzende Grundstück mit der Flur-Nr. 818 befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Es liegt außerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Auf diesem Grundstück sind folgende Baukörper vorgesehen: eine Vorgrube, ein Pufferspeicher, ein Betriebsgebäude und ein Trafo.

Seitens des Landratsamtes wurde signalisiert, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Ausschlussgründe gegen die Umsetzung des Vorhabens bestehen. Aus Sicht der Stadtwerke Dinkelsbühl besteht Einverständnis mit der Erweiterung.

Anlage: Übersichtsplan

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Befreiungen werden erteilt.

---

1. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20260121/Ö5  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Befreiungen werden erteilt. Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Verwaltung wird ermächtigt, bei Eingang einer Bauvoranfrage auf dem angrenzenden Grundstück Flur-Nr. 818 für eine landwirtschaftliche Maschinenhalle auf einer Fläche von ca. 2000m<sup>2</sup> die Genehmigung zu erteilen.

Dinkelsbühl, den 21.01.2026  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 21.01.2026  
**Vorlagennummer:** 3/005/2026

---

**Berichterstatter:** Ehrmann, Lars  
**Betreff:** Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 2106, Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Antragsteller fragen an, ob es möglich ist, auf dem o.g. Grundstück ein Einfamilienwohnhaus mit Garage zu errichten.

Das Baugrundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Art und Maß der baulichen Nutzung haben sich am anliegenden Bebauungsplan „Am Hochweg“ zu orientieren. Die Feldzufahrt südlich des möglichen Bauplatzes soll nicht bebaut werden.

Die Zufahrt zum Grundstück führt über den privaten Weg (Flur-Nr. 2105/13). Die Erschließungskosten sind vom Antragsteller zu tragen. Ggf. ist eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

Anlagen: Lageplan

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

1. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses	Beschlusnummer: BGUA/20260121/Ö6 Ja 7 Nein 0 Anwesend 7
---	--

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Hinsichtlich Art, Maß und Gestaltung hat sich das Gebäude an den umliegenden Gebäuden zu orientieren.

Dinkelsbühl, den 21.01.2026  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

## Verschiedenes

---

Die Genehmigung für die Sanierung des Objekts „Eisenkrug“ wurde erteilt. Die Bauarbeiten sollen zeitnah beginnen.

Der Antrag auf Zulassung der Berufung in der Verwaltungsstreitsache zwischen einer Hausbesitzerin in der Altstadt und der Stadt Dinkelsbühl zu brandschutzrechtlichen Belangen wurde vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zurückgewiesen.

## **Genehmigung der Niederschrift**

---

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 03.12.2025 ist zur Einsichtnahme ausgelegt und wurde genehmigt.

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 BGUA/20260121/Ö6

Dr. Christoph Hammer  
Oberbürgermeister

Lars Ehrmann  
Schriftführer