

# Sitzungsniederschrift

## **3. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 15.04.2026 - 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. Sanierung ehem. Forstamt und Anbau einer interdisziplinären Frühförderung in der Luitpoldstraße 7, Flur-Nr. 1079, Gemarkung Dinkelsbühl 3/011/2026
2. Anbau an den bestehenden Milchviehstall auf dem Grundstück Flur-Nr. 1081, Gemarkung Seidelsdorf 3/013/2026
3. Anbau von Liegeboxen an einen Bullenstall, Flur-Nr. 345, Gemarkung Wolfertsbronn 3/018/2026
4. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Dachform im Baugebiet Gaisfeld IV Bauabschnitt 2 3/012/2026
5. Erweiterung Fitnessstudio Flur-Nr. 1215, Gemarkung Dinkelsbühl 3/014/2026
6. Ausbau und Erweiterung Bestandsgebäude Oberer Mauerweg / Zwingermauer, Flur-Nr. 882/3, Gemarkung Dinkelsbühl 3/015/2026
7. Sanierung und Umbau Klostergasse 22, Flur-Nr. 447, Gemarkung Dinkelsbühl 3/016/2026
8. Tektur für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 781, Gemarkung Neustädtlein 3/017/2026
9. Neubau einer Maschinenhalle auf dem Grundstück Flur-Nr. 773, 774 Gemarkung Neustädtlein 3/077/2025

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 15.04.2026  
**Vorlagennummer:** 3/011/2026

---

**Berichtersteller:** Ehrmann, Lars  
**Betreff:** Sanierung ehem. Forstamt und Anbau einer interdisziplinären Frühförderung in der Luitpoldstraße 7, Flur-Nr. 1079, Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Bauherr plant die Sanierung des ehemaligen Forstamts sowie die Errichtung eines dreigeschossigen Anbaus im nordöstlichen Bereich des Grundstücks. Der geplante Anbau wird eine Höhe von 10,50 m aufweisen und soll mit einem Flachdach ausgebildet werden.

Da es sich bei dem ehemaligen Forstamt um ein Baudenkmal handelt, wurde im Vorfeld ein Ortstermin mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Seitens des BLfD besteht, insbesondere aufgrund der insgesamt sorgfältig geplanten Maßnahmen, Einverständnis mit dem Vorhaben.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Zudem können ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Der zuständige Architekt wird das Projekt in der Sitzung näher vorstellen.

Anlagen: Lageplan, Ansicht, Schnitte, Grundrisse

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

3. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20260415/Ö1  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 15.04.2026  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 15.04.2026  
**Vorlagennummer:** 3/013/2026

---

**Berichterstatter:** Ehrmann, Lars  
**Betreff:** Anbau an den bestehenden Milchviehstall auf dem Grundstück Flur-Nr. 1081, Gemarkung Seidelsdorf

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller beabsichtigt, im Zuge der Umnutzung eines bestehenden Milchviehstalles eine Anpassung an die Anforderungen der Haltungsstufe 3 vorzunehmen. In diesem Zusammenhang ist eine bauliche Erweiterung an der Südseite des bestehenden Stallgebäudes geplant.

Das Baugrundstück liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich, östlich von Oberhard, und ist Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebs.

Der geplante Anbau soll mit einer Größe von ca. 33 m x 11 m ausgeführt werden. Die Träger öffentlicher Belange werden im Baugenehmigungsverfahren beteiligt.

Anlagen: Luftbild, Ansichten

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

3. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20260415/Ö2  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 15.04.2026  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 15.04.2026  
**Vorlagennummer:** 3/018/2026

---

**Berichterstatter:** Ehrmann, Lars  
**Betreff:** Anbau von Liegeboxen an einen Bullenstall, Flur-Nr. 345, Gemarkung Wolfertsbronn

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant den Anbau von Liegeboxen an einen bestehenden Mastrinderstall. Es handelt sich um eine privilegierte Maßnahme im Außenbereich. Die Träger öffentlicher Belange (Veterinärrecht, Immissionschutz etc.) wurden beteiligt.

Anlagen: Lageplan, Ansichten

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

3. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20260415/Ö3  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 15.04.2026  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 15.04.2026  
**Vorlagennummer:** 3/012/2026

---

**Berichterstatter:** Ehrmann, Lars

**Betreff:** Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Dachform im Baugebiet Gaisfeld IV Bauabschnitt 2

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller beabsichtigt, auf dem erworbenen Grundstück im Baugebiet „Gaisfeld IV, zweiter Bauabschnitt“ ein eingeschossiges Wohngebäude (Bungalow) mit Walmdach zu errichten.

Nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans für das überplante Gebiet „SO2“ sind ausschließlich Sattel- oder Flachdächer zulässig. Daher wird hiermit eine Befreiung von dieser Festsetzung hinsichtlich der Dachform beantragt.

Anlage: Ansicht Wohnhaus

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

---

3. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20260415/Ö4  
Ja 6 Nein 1 Anwesend 7

**Beschluss:**

Der Antrag wird abgelehnt.

Dinkelsbühl, den 15.04.2026  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 15.04.2026  
**Vorlagennummer:** 3/014/2026

---

**Berichtersteller:** Ehrmann, Lars  
**Betreff:** Erweiterung Fitnessstudio Flur-Nr. 1215, Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Bereits in der Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am 12.09.2019 hat das Gremium einer möglichen Erweiterung zugestimmt.

Nun ist vorgesehen, im Norden einen Anbau zur Schaffung einer digitalen Trainingsfläche zu errichten. Die hierfür erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1186/1 nachgewiesen.

Darüber hinaus ist im Westen die Errichtung einer Sauna sowie eines Schwimmbeckens geplant. Aufgrund eines teilweisen Grenzüberbaus wird im Westen ein Grundstückserwerb von etwa 300 m<sup>2</sup> erforderlich, verbunden mit einer entsprechenden Neuvermessung.

Durch die geplanten Maßnahmen entfallen auf dem westlichen Parkplatz etwa 15 Stellplätze. Auf dem Grundstück selbst wurden bereits 12 Stellplätze hergestellt. Die Möglichkeit einer Ablöse für weitere erforderliche Stellplätze ist noch zu prüfen.

Anlagen: Lageplan, Ansichten, Grundrisse

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

3. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20260415/Ö5  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 15.04.2026  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 15.04.2026  
**Vorlagennummer:** 3/015/2026

---

**Berichterstatter:** Voigt-Melzer, Daniel  
**Betreff:** Ausbau und Erweiterung Bestandsgebäude Oberer Mauerweg / Zwingermauer, Flur-Nr. 882/3, Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die o.g. Baumaßnahme am Bestandsgebäude am Oberen Mauerweg auf der Zwingermauerfläche. Das Bestandsgebäude soll durch ein Badezimmer und eine Schlafmöglichkeit zum Wochenendhaus ausgebaut werden. Das Bestandsgebäude ist durch den Bewuchs der Zwingermauer die meiste Zeit nicht einsehbar und wird bereits zum Aufenthalt genutzt.

Da der Anbau formgleich an das bestehende Gebäude anschließt, besteht aus Sicht des BLfD mit der Baumaßnahme Einverständnis.

Anlagen: Grundrisse, Ansichten

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

3. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20260415/Ö6  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Da es sich bei dem beantragten Anbau an ein bestehendes Gebäude um einen Ausnahmefall handelt und damit Bezugsfälle weiterer Bebauungen im Zwingerbereich nicht geschaffen werden, aus Sicht des BLfD das Gebäude denkmalschutzrechtlich nicht zu beanstanden ist und von seinen Ausmaßen als untergeordnet eingestuft werden muss, wird im Rahmen seiner Ermessensentscheidung dem Antrag zugestimmt.

Dinkelsbühl, den 15.04.2026  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 15.04.2026  
**Vorlagennummer:** 3/016/2026

---

**Berichterstatter:** Voigt-Melzer, Daniel  
**Betreff:** Sanierung und Umbau Klostergasse 22, Flur-Nr. 447,  
Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die o.g. Baumaßnahme am Objekt Klostergasse 22. Bei diesem Anwesen handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal. Im Zuge der Sanierung und des Ausbaus des Dachgeschosses sollen in dem Gebäude fünf Wohneinheiten entstehen.

Um die notwendige Belichtung herzustellen sollen zwei Einzelgauben sowie zwei Dachflächenfenster errichtet werden. Die Gauben entsprechen der Satzung. Die Größe der Dachflächenfenster ist noch entsprechend der Baugestaltungssatzung anzupassen.

Des Weiteren soll auf der Gebäuderückseite eine Altane errichtet werden. Hierbei sollen die jeweiligen Fenster zu bodentiefen Fenstern ausgebaut werden, welche die jeweiligen Austritte herstellen. Die ehemalige Garageneinfahrt soll Zugemauert werden und mit einem neuen Fenster ausgestattet werden.

Durch- und Abbrüche der Innenwände belaufen sich auf neuzeitliche Wände. Die Dachhaut des Gebäudes soll erneuert werden.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt und ist grundsätzlich mit der Maßnahme einverstanden. Die Auflagen fordern eine regelmäßige Begleitung der Baumaßnahme durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Stellplätze sind abzulösen.

Anlagen: Ansichten, Grundrisse

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

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

**Beschluss:**

Die Baumaßnahme wird abgesetzt.

Dinkelsbühl, den 15.04.2026  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 15.04.2026  
**Vorlagennummer:** 3/017/2026

---

**Berichtersteller:** Ehrmann, Lars

**Betreff:** Tektur für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 781, Gemarkung Neustädtlein

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Bauvoranfrage zur Errichtung einer Reitanlage mit Wohnhaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 781, Gemarkung Neustädtlein, wurde am 06.12.2023 vom Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss der Stadt Dinkelsbühl einstimmig befürwortet. Auf dieser Grundlage wurde am 08.04.2024 die entsprechende Baugenehmigung erteilt. Im August 2024 wurde eine Tektur eingereicht, mit der die Positionen der beiden Gebäude geändert werden sollten. Demnach ist vorgesehen, die Reithalle im westlichen und das Wohnhaus im östlichen Bereich des Grundstücks zu errichten. Diese Tektur bezog sich jedoch ausschließlich auf die Reitanlage.

Für das Wohnhaus, das somit nicht mehr am ursprünglich genehmigten Standort errichtet werden kann, liegt der Stadtverwaltung nun ein entsprechender Tekturantrag vor.

Diese Tektur beruht auf einer nicht-öffentlichen Vorberatung im Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss vom 11.02.2026. In dieser Sitzung wurde kein Beschluss gefasst, es wurde jedoch die weitere Vorgehensweise besprochen.

Hier wurde sich darauf geeinigt, dass sich das vorgesehene Einfamilienhaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 781 gestalterisch an der ursprünglich im Bauausschuss beschlossenen Variante (06.12.2023) mit Satteldach orientieren soll. Als möglicher Standort wird die Fläche angesehen, auf der ursprünglich die Reithalle geplant war.

Auf den Grundstücken Flur-Nr. 773 und 774 sollen drei Einfamilienhäuser entstehen, die sich nach Art und Maß an die bestehende Umgebung einfügen.

Anlagen: Lageplan, Ansichten

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Tektur zum Einfamilienhaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 781, Gemarkung Neustädtlein besteht Einverständnis.

---

3. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20260415/Ö8  
Ja 4 Nein 3 Anwesend 7

**Beschluss:**

Der Antrag wird abgelehnt.

Dinkelsbühl, den 15.04.2026  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 15.04.2026  
**Vorlagennummer:** 3/077/2025

---

**Berichterstatter:** Ehrmann, Lars  
**Betreff:** Neubau einer Maschinenhalle auf dem Grundstück  
Flur-Nr. 773, 774 Gemarkung Neustädtlein

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Maschinenhalle auf dem o.g. Grundstück. Die Halle soll mit den Ausmaßen von 24 x 12 m errichtet werden. Des Weiteren soll die Halle mit einem Satteldach (6°) und einer Firsthöhe von 6,18 m versehen werden. Das Grundstück befindet sich im Süden von Sittlingen. Das Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Innenbereich.

Um eine Überbauung der Grundstücksgrenze zu vermeiden ist das Grundstück neu zu vermessen. Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Anlagen: Ansichten, Lageplan, Schnitt

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

3. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20260415/Ö9  
Ja 4    Nein 3    Anwesend 7

**Beschluss:**

Der Antrag wird nicht behandelt.

Dinkelsbühl, den 15.04.2026  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

## Verschiedenes

---

### Gewerbegebiet Neustädtlein

Die Firma Kollmer Bohr- und Tiefbau GmbH wurde für die Arbeiten zur Durchführung einer Bahnpressung zur Entwässerung des Gewerbegebiet Neustädtlein beauftragt.

Die Arbeiten sollten diese Woche beginnen. Dazu wurde für die Pressarbeiten mit den erforderlichen Aushubarbeiten begonnen. Bei einem gestrigen Vor-Ort-Termin hat die Firma Kollmer erhebliche Bedenken geäußert. Der Untergrund ist zu stark aufgeweicht und nicht ausreichend tragfähig. Aus diesem Grund kann das Pressgerät nicht standsicher aufgestellt werden. Für die Einhaltung der Pressrichtung kann keine Gewähr übernommen werden. Das Bohrgerät inklusive Rohr hat ein Gewicht von ca. 3,5 Tonnen. Durch die Bewegung während des Pressvorganges können Erschütterungen entstehen, die zu Setzungen im Untergrund und in der Folge zu Fehlbohrungen führen können. Dieses Risiko wird von der Firma Kollmer als zu hoch eingeschätzt. Des Weiteren kann bei Wassereintritt eine fachgerechte Verschweißung der Rohre nicht gewährleistet werden. Dazu gab es bereits eine Bedenkenanmeldung vom 20.03.2026. Die Arbeiten wurden daher eingestellt. Eine Wiederaufnahme der Arbeiten erfolgt aus vorgeannten Gründen nicht.

Der Baubeginn für die Ostumfahrung ist im Mai 2026, voraussichtlicher Spatenstich ist am 19.06.2026 um 09:30 Uhr.

Anfrage Paul Beitzer:

- Das Hinweisschild für den Radverkehr wird angebracht
- Der Bauhof kümmert sich um die Löcher am Hundespielplatz
- Ein Hinweis bzgl. den vielen Zigarettenkippen wird in den Blickpunkt mit aufgenommen

Die Nachfinanzierung steht, das Bauprojekt Edeka / Greenman im Gaisfeld IV Bauabschnitt I geht in der KW 17 weiter. Der Generalunternehmer ist die LIM-Bau GmbH.

Das Bauvorhaben „Roter Ochse“ wird nun umgesetzt. Der Vorhabensträger bleibt unverändert. Statt der ursprünglich geplanten 17 entstehen nun 21 Wohneinheiten. Die erforderlichen Stellplätze sollen in der Tiefgarage in der Wethgasse nachgewiesen werden. Der Oberbürgermeister zeigt sich zuversichtlich, dass hierfür eine Einigung mit dem Landratsamt erzielt wird. Im nächsten Bauausschuss wird über die Stellplatzthematik berichtet.

## Genehmigung der Niederschrift

---

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung am 11.02.2026 lag zur Einsichtnahme aus und wurde genehmigt.

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 BGUA/20260415/Ö9

Dr. Christoph Hammer  
Oberbürgermeister

Lars Ehrmann Simone Sellner  
Schriftführer/in