

Bekanntgabe einer öffentlichen Sitzung

Am **Montag, 13.07.2026, um 16:30 Uhr**
findet im **Rathaus, Sitzungssaal**,
eine **5. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses** mit
folgender Tagesordnung statt:

**Die Sitzung beginnt um 16:30 Uhr mit einem Ortstermin am Grundstück zwischen
Ober- und Unterwinstetten (Flur-Nr. 1277, Gemarkung Wolfertsbronn).**

Im Anschluss findet ein weiterer Ortstermin in Sittlingen zu TOP II statt.

Ab TOP III wird die Sitzung im Rathaus, Sitzungssaal, fortgesetzt.

1. Bauvoranfrage für die Errichtung einer Reitanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1277, Gemarkung Wolfertsbronn
2. Tektur für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 781, Gemarkung Neustädtlein
3. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. Dachneigung und Dachform (Grundstück Flur-Nr. 1880/43, Magistratestraße 10)
Verschiedenes
Genehmigung der Niederschrift

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Dinkelsbühl, 07.07.2026

Christoph Hammer
Oberbürgermeister



Sitzungsvorlage

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am

13.07.2026

Vorlagen-Nr.:

3/031/2026

Berichterstatter:

Ehrmann, Lars

Betreff:

Bauvoranfrage für die Errichtung einer Reitanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1277, Gemarkung Wolfertsbronn

Sachverhaltsdarstellung:

In seiner Sitzung am 27.06.2022 hat sich der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss bereits mit dieser Bauvoranfrage beschäftigt. Dem Gremium wurde die Bauvoranfrage für die Errichtung der Reitanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 412, Gemarkung Segringen, vorgelegt. Damals wurde der Beschluss gefasst, dass mit der vorgelegten Planung grundsätzlich Einverständnis besteht. Ein dem Ortsteil näher liegender Standort war noch abzuklären. Nach Klärung eines möglichen Alternativstandortes sollte dieser nochmals dem Gremium zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Nachdem kein Alternativstandort gefunden wurde, sollte das Vorhaben auf dem Grundstück Flur-Nr. 412 Gemarkung Segringen errichtet werden. In der Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am 10.06.2026 wurde die Bauvoranfrage für die Errichtung auf diesem Grundstück abgelehnt.

Inzwischen hat der Bauherr einen weiteren Alternativstandort gefunden, der sich näher an einem Ortsteil befindet. Daher wird nun angefragt, ob die Reitanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1277, Gemarkung Wolfertsbronn, errichtet werden kann. Das Grundstück liegt zwischen Oberwinstetten und Unterwinstetten. Der geplante Standort befindet sich in einer Entfernung von etwa 180 m zum nächstgelegenen Ortsteil und liegt damit deutlich näher an einer Ortslage als der zuvor vorgesehene Standort nördlich von Segringen, der rund 400 m entfernt gewesen wäre.

Geplant ist die Errichtung der Reitanlage nördlich der Hochspannungsleitung. Vorgesehen sind eine Reithalle mit Satteldach (Dachneigung 10°), eine Garage mit Maschinenraum, eine Sattelkammer, 14 Pferdeboxen sowie die dazugehörigen Paddocks.

Die Erschließung soll von Süden erfolgen. Auf dem Dach der Reithalle ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Gegebenenfalls ist eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

Die Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen eines möglichen Genehmigungsverfahrens beteiligt.

Die Antragstellerin ist ausgebildete Pferdewirtin und beabsichtigt, den Betrieb der Reitanlage künftig im Rahmen ihrer hauptberuflichen Tätigkeit zu führen. Der Bauherr bestätigt schriftlich, dass an diesem Standort kein Wohnhaus entstehen wird.

Vorschlag zum Beschluss:

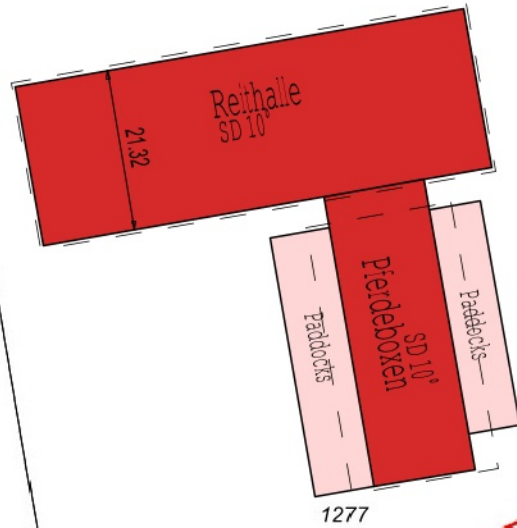
Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Ö 1

LAGE

M. 1:1000

Stadt: Stadt Dinkelsbühl
Gemarkung: Wolfertsbronn
Landkreis: Ansbach



1276

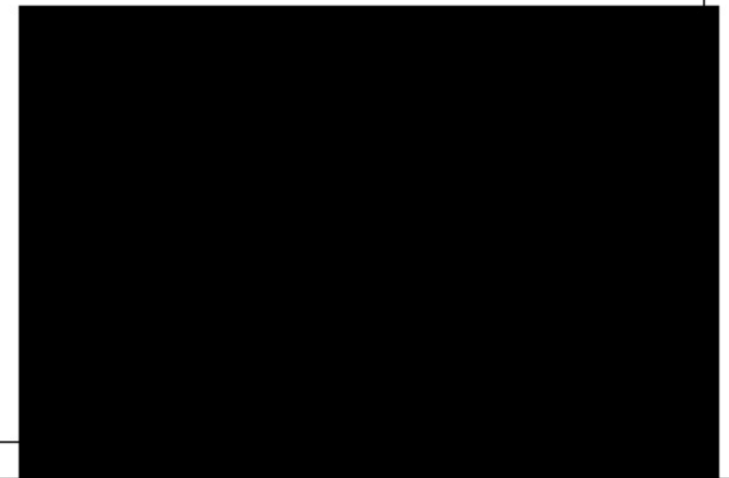
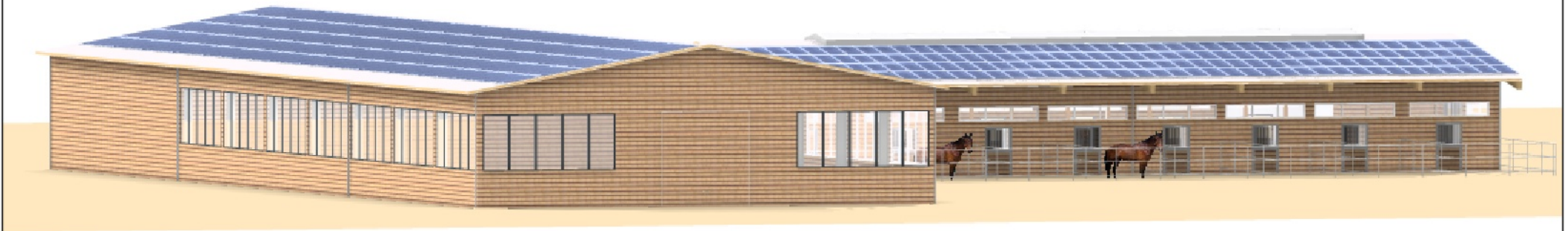
1277

1278



Ö 1

Reitanlage
91550 Dinkelsbühl,
OT Unterwinstetten
Flurstück 1277





0.
1



Erstellt von: Lars Ehrmann, Stadtbauamt

07.07.2026



Maßstab 1:3000



Sitzungsvorlage

am

2

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

13.07.2026

Vorlagen-Nr.:

3/030/2026

Berichterstatter:

Ehrmann, Lars

Betreff:

Tektur für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 781, Gemarkung Neustädtlein

Sachverhaltsdarstellung:

Nachdem sich der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss bereits mehrfach mit dem Bauvorhaben (Reithalle und Wohnhaus) in Sittlingen befasst hat, wurde nun eine Tektur für das geplante Wohnhaus eingereicht. Im Rahmen dieser Überarbeitung wurde der Standort des Gebäudes weiter nach Norden verlegt.

Der neue Standort wurde vorab Herrn Dr. jur. Jürgen Busse zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung vorgelegt. Herr Dr. Busse war Referent für Baurecht beim Bayerischen Gemeindefrat und über 15 Jahre dessen Geschäftsführer. Darüber hinaus ist er Mitautor mehrerer Fachbücher zum Bau- und Kommunalrecht. Im Februar 2022 referierte er zudem vor dem Dinkelsbühler Stadtrat zum Thema Baurecht.

Herr Dr. Busse kommt in seiner bauplanungsrechtlichen Einschätzung zu folgendem Ergebnis:

Der vorgesehene Standort für das beantragte Einfamilienhaus befindet sich am Ortsrand und grenzt an die vorhandene Wohnbebauung an. Westlich von dem Gebäude besteht eine Reithalle.

Da die westlich angrenzende Reithalle als nicht privilegiertes Gebäude genehmigt wurde, schließt sie den Innenbereich als dominantes Gebäude ab.

Dies hat zur Folge, dass die Kubatur der Reithalle auch zur Beurteilung des Rahmens der Umgebungsbebauung heranzuziehen ist.

Daher fügt sich das beantragte Wohngebäude nach § 34 BauGB in die Umgebung ein und ist nach dieser Vorschrift genehmigungsfähig.

Das Wohnhaus soll mit einem Satteldach ausgebildet werden.

Anlagen: Ansichten, Lageplan

Vorschlag zum Beschluss:

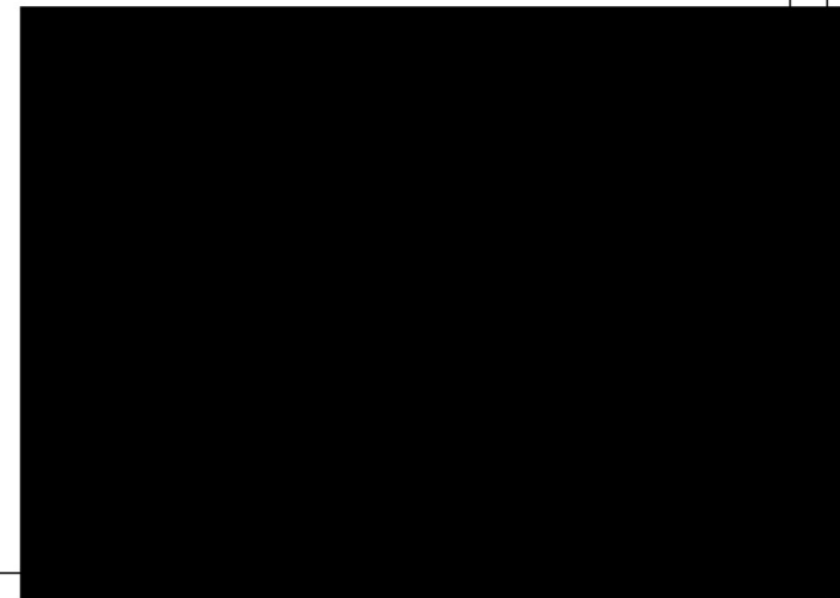
Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Ö 2

Erweiterung der
landwirtschaftlichen
Hofstelle Sittlingen Haus Nr. 7

91550 Dinkelsbühl,
OT Sittlingen
Flurstück 781

Norden
M. 1:100

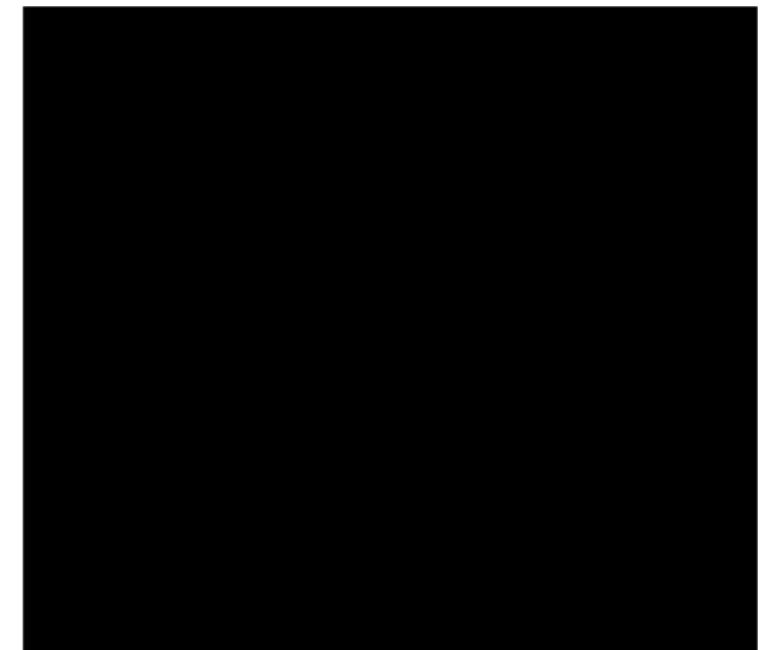
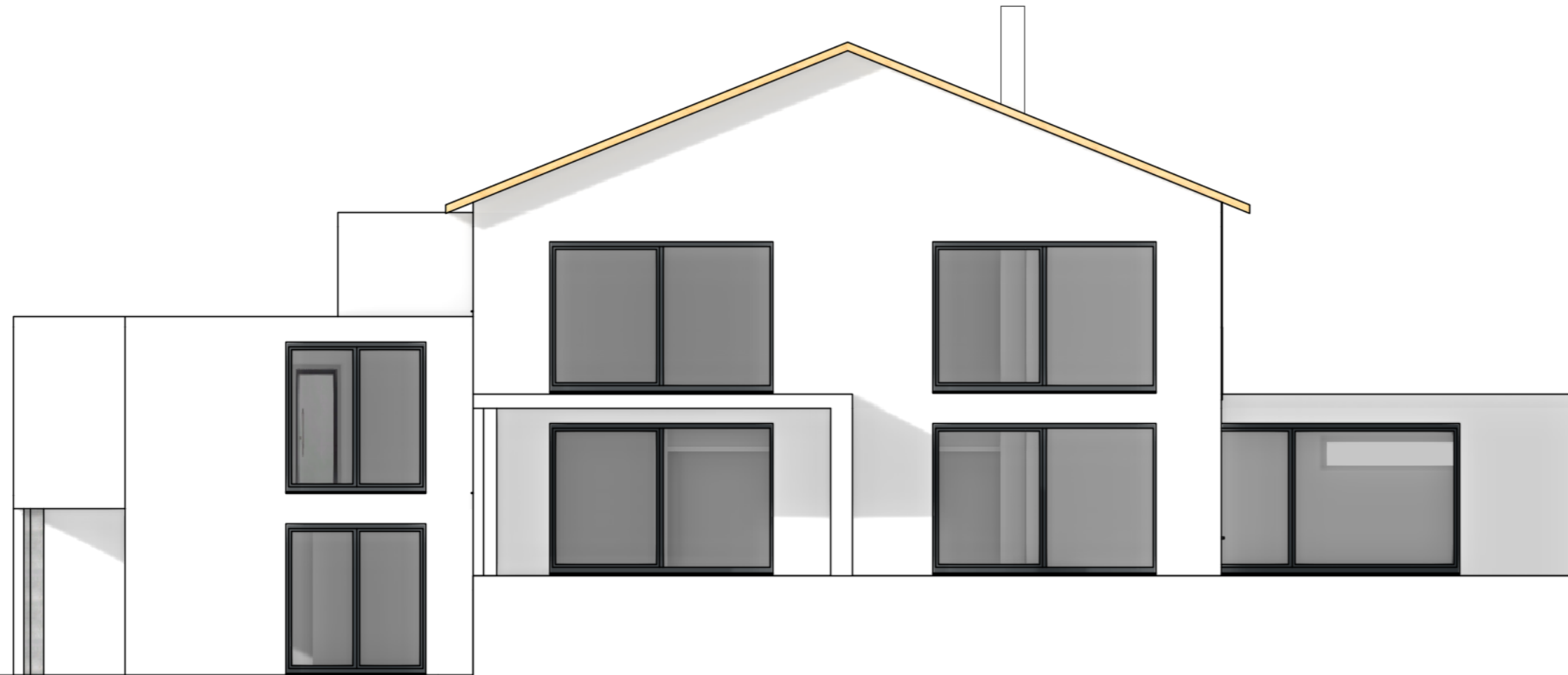


Ö 2

Erweiterung der
landwirtschaftlichen
Hofstelle Sittlingen Haus Nr. 7

91550 Dinkelsbühl,
OT Sittlingen
Flurstück 781

Westen
M. 1:100



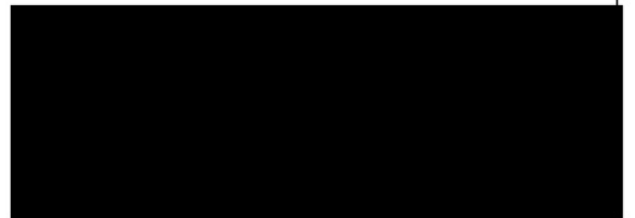
Ö

2

Wohnhaus
91550 Dinkelsbühl,
OT Sittlingen
Flurstück 781



Süd-West



Ö:
2



Erstellt von: Lars Ehrmann, Stadtbauamt

11.06.2026



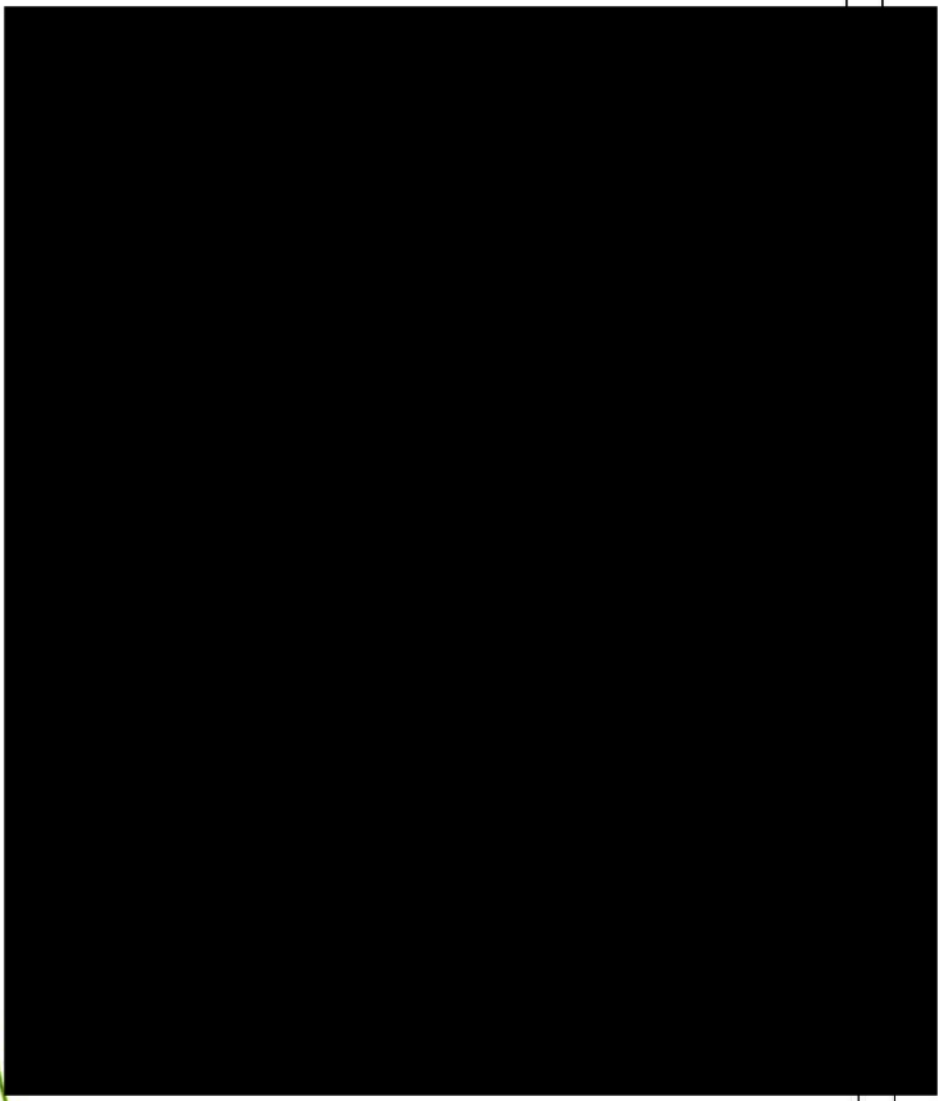
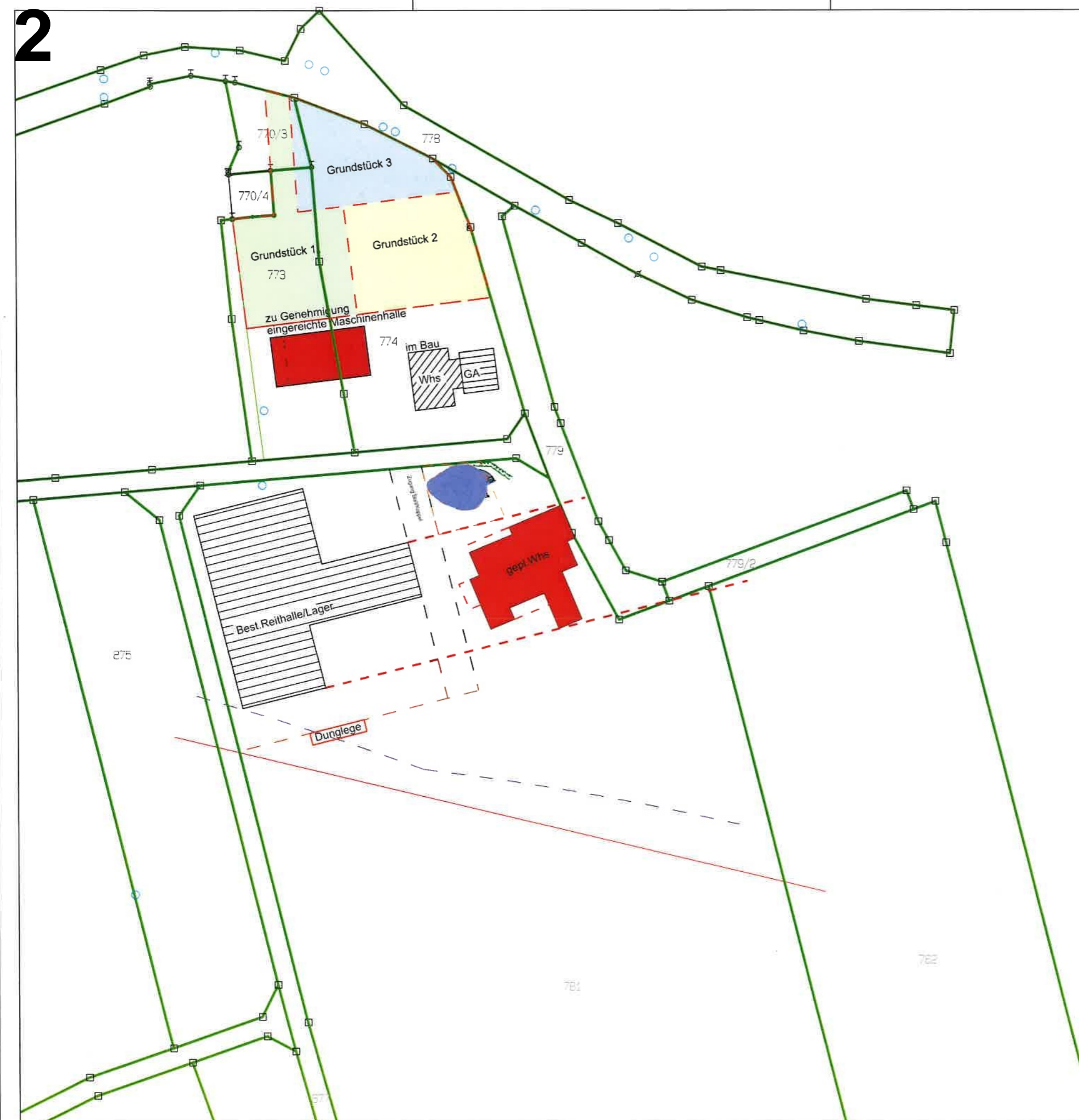
Maßstab 1:1500

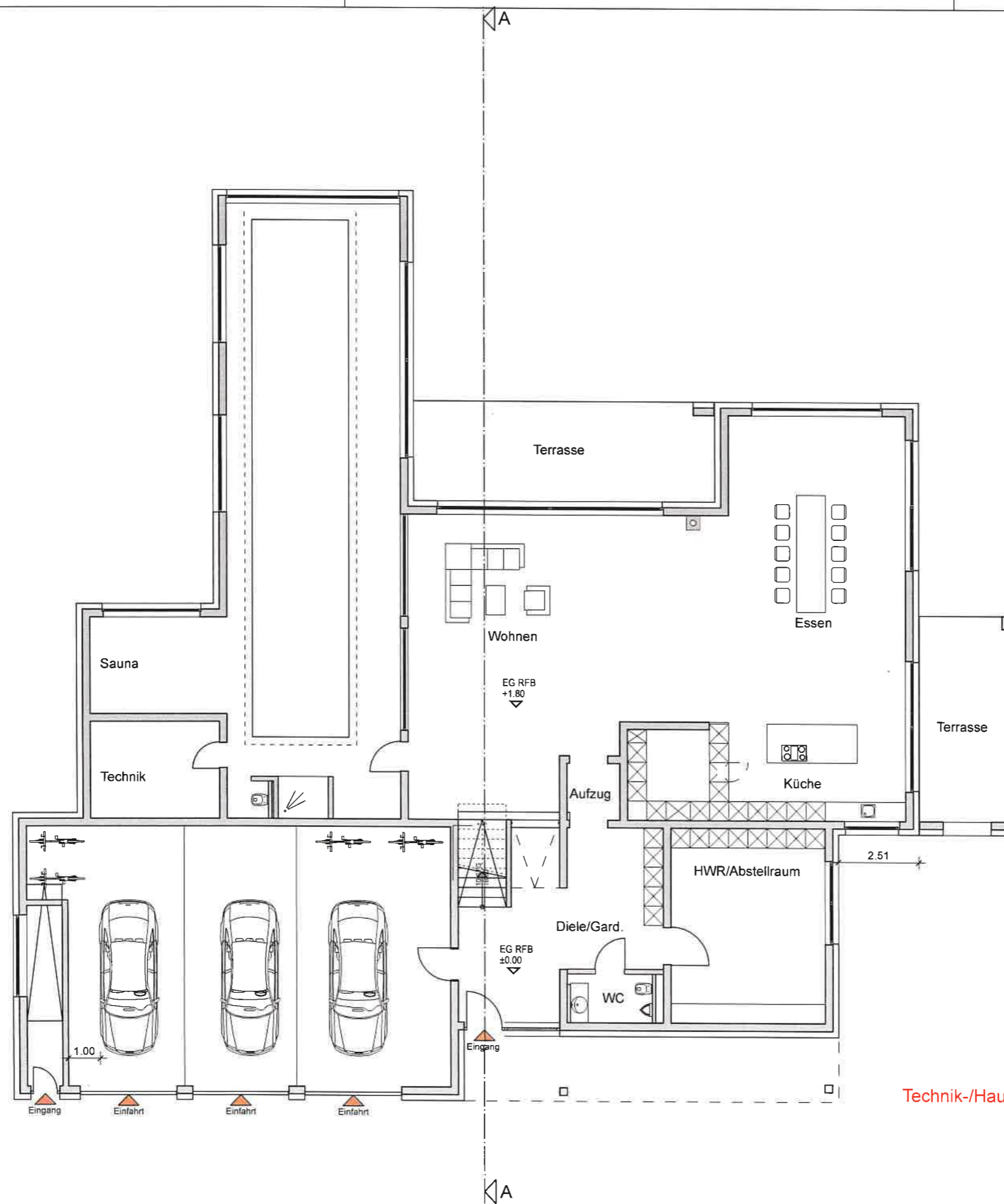
Lageplan

91550 Dinkelsbühl
 OT Sittlingen
 Flurst. 773, 774 und 781

landw. Betriebsnummer:
 095 711 360 089

M. 1:1000





**Erweiterung der
landwirtschaftlichen
Hofstelle Sittlingen Haus Nr. 7**

hier: Wohnhaus

**91550 Dinkelsbühl,
OT Sittlingen
Flurstück 781**

**landw. Betriebsnummer:
095 711 360 089**

Erdgeschoss

M. 1:100



Technik-/Hausanschlussraum!

Bauherr
Georg Kling
Hardtstraße 36 • 73479 Ellwangen-Rattstadt
Ellwangen, den 25.05.2026/cmj

Entwurf

Planverfasser
Projektentwicklung T Ü R K
Segringen 56 - 91550 Dinkelsbühl
Fon 09851/5290063 • tuerk.klaus@t-online.de
Dinkelsbühl, den 25.05.2026/cmj



Sitzungsvorlage

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am

13.07.2026

Vorlagen-Nr.:

3/029/2026

Berichterstatter:

Ehrmann, Lars

Betreff:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. Dachneigung und Dachform (Grundstück Flur-Nr. 1880/43, Magistratenstraße 10)

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Hauptgebäude im Teilgebiet (TG) 11 mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 6° bis 25° auszuführen. Der Antragsteller plant hingegen ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30°.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die Einliegerwohnung mit einem Flachdach mit einer Dachneigung von 8,5° auszuführen.

Zur Begründung der beantragten Befreiungen führt der Antragsteller insbesondere Folgendes an:

1. Der gewählte Fertighaushersteller bietet den gewünschten Haustyp mit einer Dachneigung von 30° an; eine Anpassung würde zu erheblichen Mehrkosten führen.
2. Durch die größere Dachneigung kann der Nutzungsgrad der geplanten Photovoltaikanlage verbessert werden.
3. Nachbarliche Belange werden durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt.

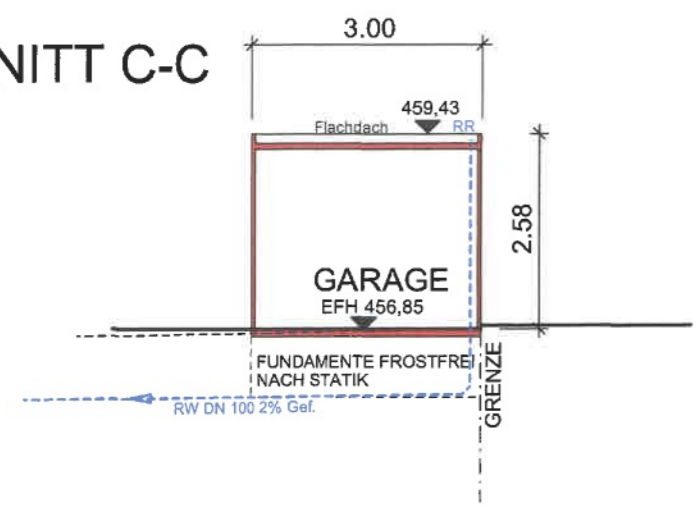
Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen die beantragten Befreiungen keine Bedenken. Vergleichbare Befreiungen hinsichtlich der Dachneigung wurden im näheren Umfeld bereits erteilt.

Anlagen: Lageplan, Ansichten

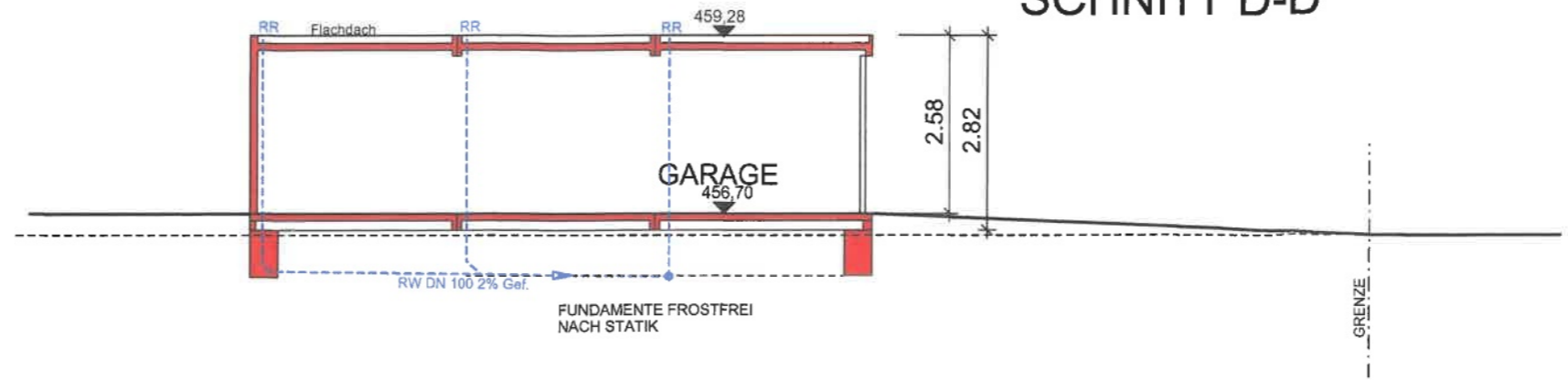
Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Befreiungen werden erteilt.

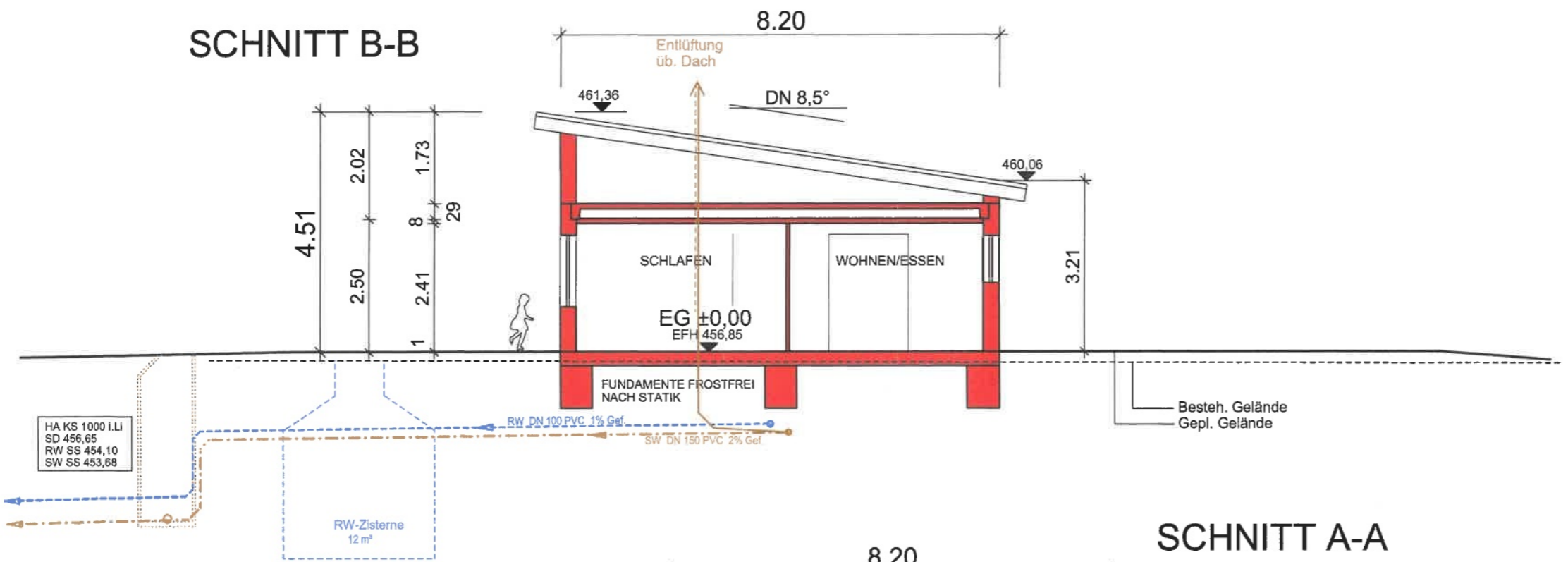
SCHNITT C-C



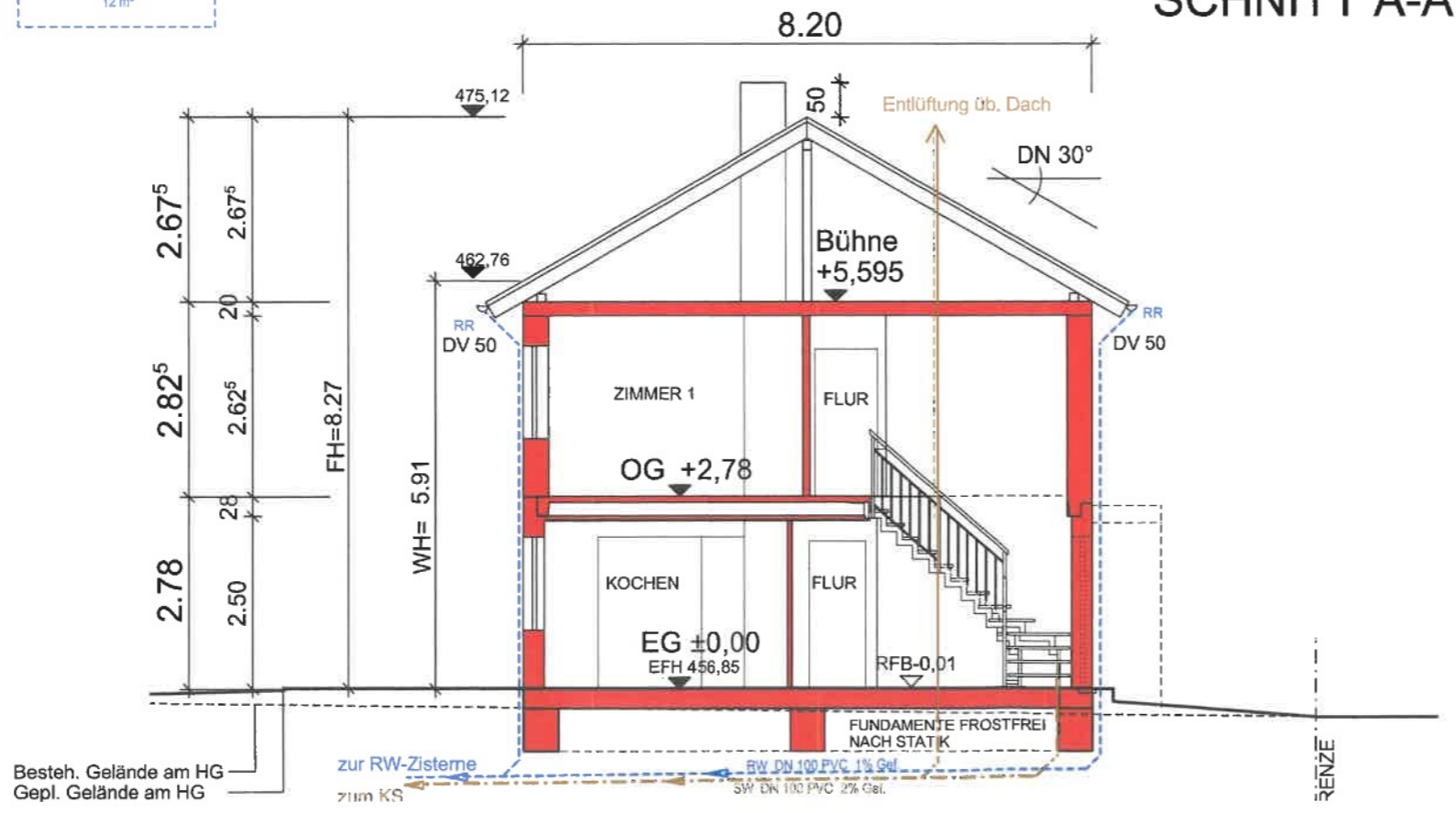
SCHNITT D-D



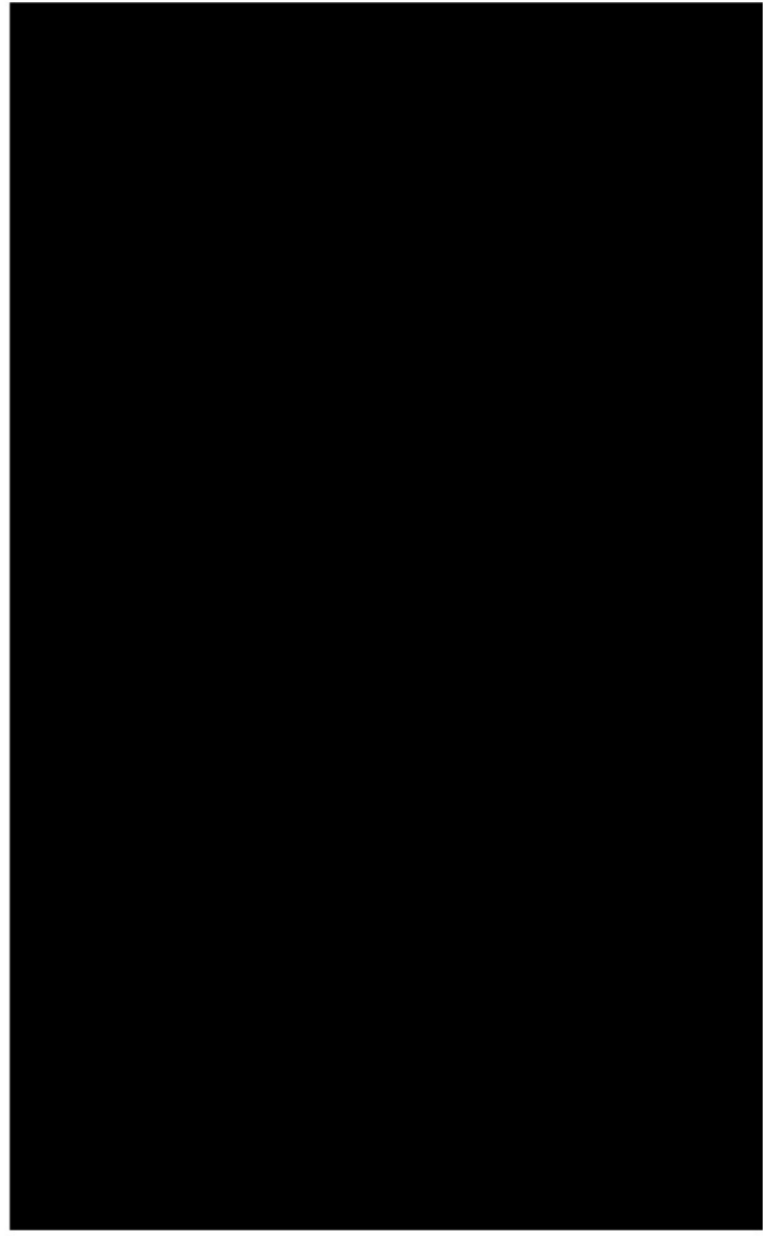
SCHNITT B-B



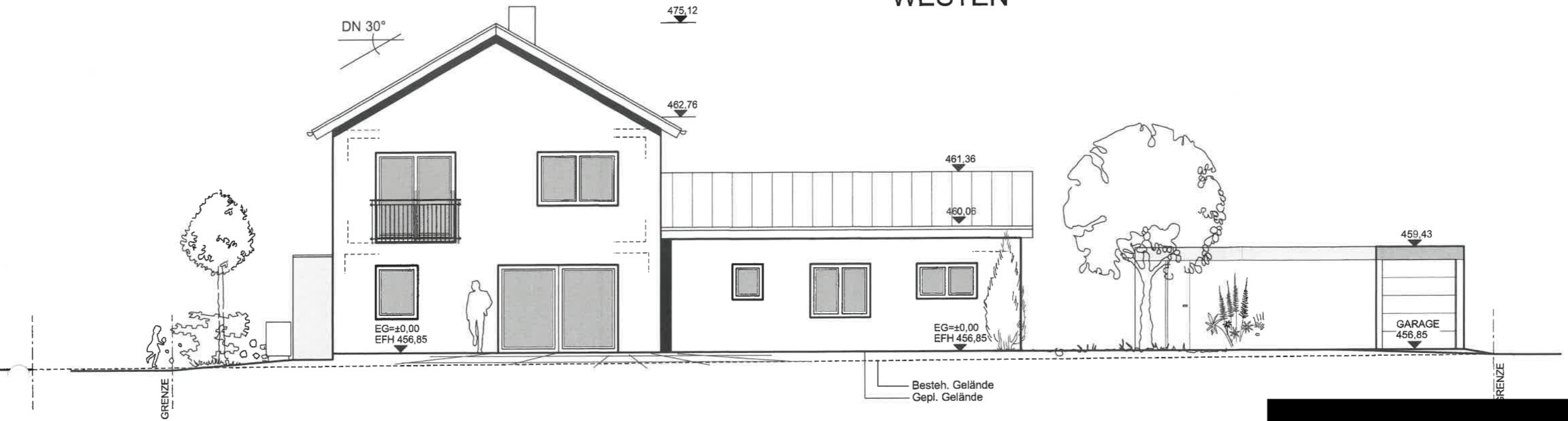
SCHNITT A-A



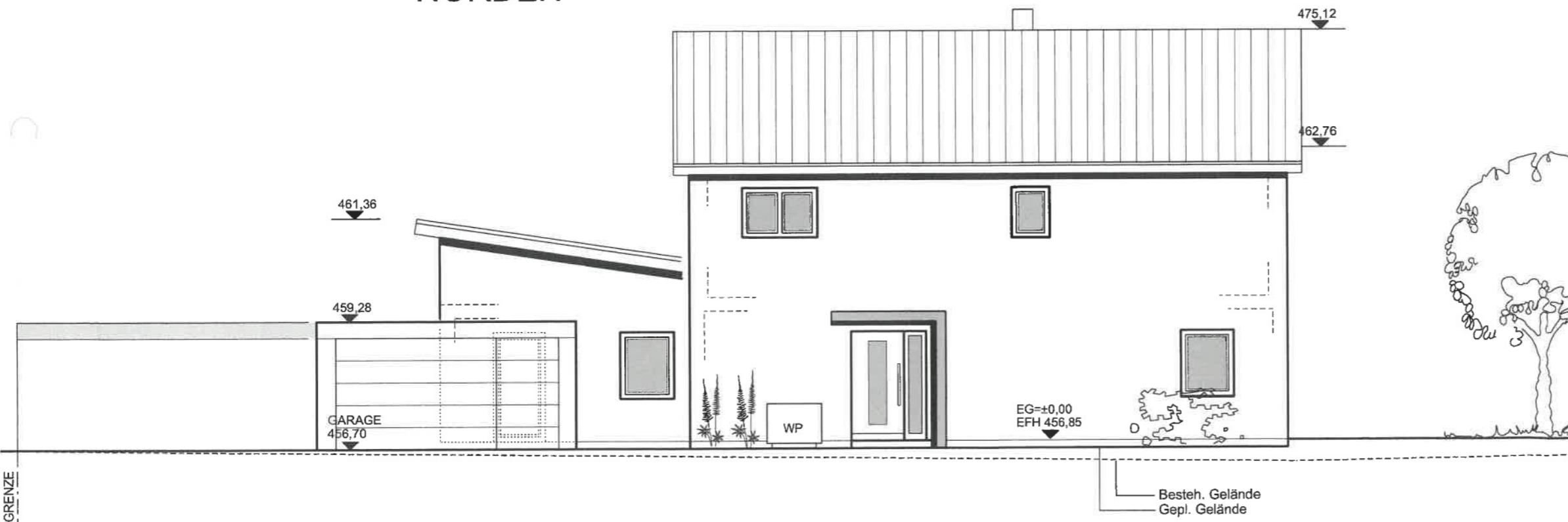
Ö 3



WESTEN



NORDEN



OSTEN

475,12

DN 30°

462,76

461,36

459,43

GARAGE
456,85

EG=±0,00
EFH 456,85

459,28

456,70

EG=±0,00
EFH 456,85

Besteh. Gelände
Gepl. Gelände

GRENZE

GRENZE

SÜDEN

475,12

462,76

461,36

460,06

459,43

EG=±0,00
EFH 456,85

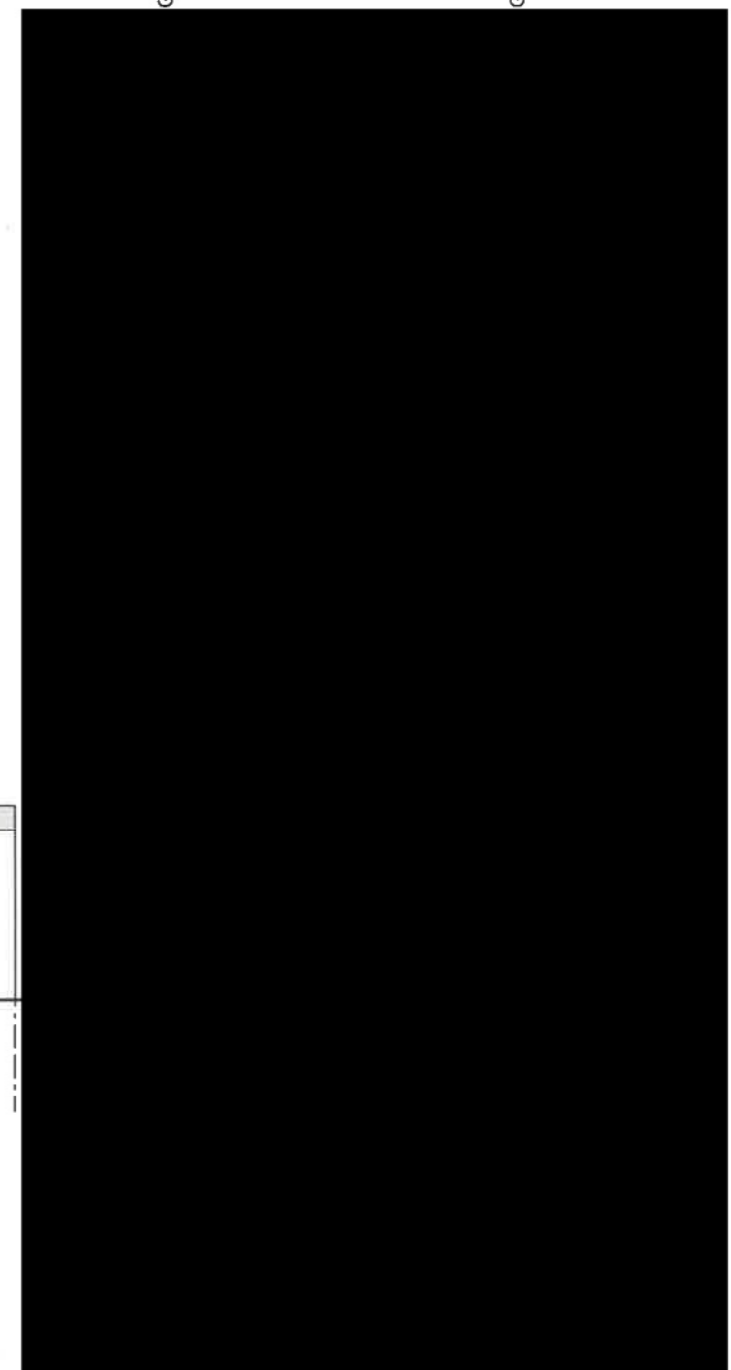
GARAGE
456,85

EG=±0,00
EFH 456,85

459,28

GARAGE
456,70


Besteh. Gelände
Gepl. Gelände





O:
3

Erstellt von: Lars Ehrmann, Stadtbaumeister 02.07.2026



Maßstab 1:1500