

Sitzungsniederschrift

5. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Montag, 13.07.2026 - öffentlich -

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer CSU

Mitglieder:

Klaus Huber	CSU
Wilfried Lehr	Wählergruppe Land
Andreas Schirrle	DGG

1. Stellvertreter

Paul Beitzer	SPD	Vertretung für Herrn Alexander Bromberger
Bernd Lindörfer	CSU	Vertretung für Herrn Benjamin Bernatzky
Markus Schneider	Freie Wähler Dinkelsbühl	Vertretung für Herrn Holger Göttler

Abwesend:

Mitglieder:

Benjamin Bernatzky	CSU
Alexander Bromberger	Bündnis 90/Die Grünen
Holger Göttler	Freie Wähler Dinkelsbühl

Niederschrift

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

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | Bauvoranfrage für die Errichtung einer Reitanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1277, Gemarkung Wolfertsbronn | 3/031/2026 |
| 2. | Tektur für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 781, Gemarkung Neustädtlein | 3/030/2026 |
| 3. | Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. Dachneigung und Dachform (Grundstück Flur-Nr. 1880/43, Magistratenstraße 10) | 3/029/2026 |

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Vorlage zur Sitzung des	Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am	13.07.2026
Vorlagennummer:	3/031/2026
Berichtersteller:	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 ist noch abzuklären. Nach Klärung eines möglichen Alternativstandortes wird dieser nochmals dem Gremium zur Beschlussfassung vorgelegt.

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 erneut 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. Das Dach der Reithalle ist mit einer 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.

5. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Beschlusnummer:

Beratung und Diskussion:

Der Tagesordnungspunkt wird abgesetzt. Der Antragsteller soll sich in Absprache mit der Ortssprecherin nach einem alternativen Standort in der Nähe von Segringen umsehen.

Dinkelsbühl, den 13.07.2026
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des
am**

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

13.07.2026

Vorlagennummer:

3/030/2026

Berichtersteller:

Ehrmann, Lars

Betreff:

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

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 Gemeindetag 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.

5. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20260713/Ö2

Ja 4 Nein 3 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 13.07.2026

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 13.07.2026
Vorlagennummer: 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.

5. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20260713/Ö3
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Befreiungen werden erteilt.

Dinkelsbühl, den 13.07.2026
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Verschiedenes

Paul Beitzer weist daraufhin, dass die Dinkelsbühler Baugestaltungssatzung in der Altstadt einzuhalten ist und die Gebäude entsprechend mit Fensterläden auszustatten sind.

Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung am 10.06.2026 ist ausgelegen und wurde genehmigt.

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 BGUA/20260713/Ö3

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Lars Ehrmann
Schriftführer