Sitzungsniederschrift

6. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 16.09.2026
- öffentlich -

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer	CSU

Mitglieder:

Benjamin Bernatzky	CSU
Alexander Bromberger	Bündnis 90/Die Grünen
Holger Göttler	Freie Wähler Dinkelsbühl
Klaus Huber	CSU
Wilfried Lehr	Wählergruppe Land
Andreas Schirrle	DGG

Abwesend:

Niederschrift

1.	Neuer Standort des Technischen Hilfswerks (THW) - Ortsverband Dinkelsbühl auf den Grundstücken Flur-Nr. 1545, 1546 Gemarkung Dinkelsbühl (Wassertrüdinger Straße)	3/037/2026
2.	Bebauungsplan Gaisfeld IV Bauabschnitt 2 - Befreiung hinsichtlich Auffüllung und Baugrenze	3/046/2026
3.	Nutzungsänderung am Betriebsgebäude Sonnenstraße 1 – Umnutzung Büroräume zu zwei Wohnungen (Grundstück Flur-Nr. 1661, Gemarkung Dinkelsbühl)	3/040/2026
4.	Bauvoranfrage für die Errichtung von vier Tiny-Häusern zur Kurzzeitvermietung mit Holzbauweise auf dem Grundstück Flur-Nr. 2905, Gemarkung Dinkelsbühl (am Sandbuck)	3/038/2026
5.	Bauvoranfrage für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 47 Gemarkung Oberradach	3/039/2026
6.	Errichtung Zaun - Befreiung Bebauungsplan	3/041/2026
7.	Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 56, Gemarkung Wolfertsbronn	3/043/2026
8.	Errichtung eines überdachten Lagerplatzes und einer Umfahrung an der bestehenden Maschinenhalle auf dem Grundstück Flur-Nr. 390 Gemarkung Sinbronn	3/044/2026
9.	Bebauungsplan Wohngebiet Sinbronn Nord – Befreiung bzgl. der zwingenden Firsrichtung	3/045/2026

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Vorlage zur Sitzung des	Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am	16.09.2026
Vorlagennummer:	3/037/2026
Berichterstatter:	Ehrmann, Lars
Betreff:	Neuer Standort des Technischen Hilfswerks (THW) - Ortsverband Dinkelsbühl auf den Grundstücken Flur-Nr. 1545, 1546 Gemarkung Dinkelsbühl (Wassertrüdinger Straße)

Sachverhaltsdarstellung:

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung und der Betrieb eines neuen Standortes des Technischen Hilfswerks (THW). Der Standort dient der Wahrnehmung der gesetzlichen Aufgaben des THW im Bereich des Zivil- und Katastrophenschutzes sowie der technischen Hilfeleistung.

Der erste Vorstand, der Ortsbeauftragte und ein Vertreter der THW-Regionalstelle Nürnberg werden das Projekt in der Sitzung vorstellen.

Anlage: Lageplan, Übersichtsplanung

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

6. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses	Beschlussnummer: BGUA/20260916/Ö1 Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Projektvorstellung:

Herr Stefan Hoch, Ortsbeauftragter der Bundesanstalt Technisches Hilfswerk, Ortsverband Dinkelsbühl, und **Herr Ludwig Ochs**, 1. Vorsitzender der THW-Helfervereinigung Dinkelsbühl e.V., informieren über das THW, die Strukturen, den Einsatzbereich, die aktuelle Unterbringungssituation sowie die Bemühungen um eine neue Unterkunft.

Die Anwesenden erhalten zudem Informationen über das THW-Bauprogramm, das eine einmalige Jahrhundertchance auf einen Neubau ist. Der Wunsch der THW-Familie ist es, einen bedarfsgerechten Neubau in Dinkelsbühl verwirklichen zu können.

Die **Stadtratsmitglieder** begrüßen das Vorhaben ausdrücklich.

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 16.09.2026
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des	Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am	16.09.2026
Vorlagennummer:	3/046/2026
Berichterstatter:	Ehrmann, Lars
Betreff:	Bebauungsplan Gaisfeld IV Bauabschnitt 2 - Befreiung hinsichtlich Auffüllung und Baugrenze

Sachverhaltsdarstellung:

Da der Bauherr (Grundstück 9A) die im Bebauungsplan ursprünglich als öffentliche Fläche ausgewiesenen Grundstücksteil erwerben konnte (Beschluss des Bauausschusses vom Juli 2026), besteht nun die Möglichkeit, das geplante Wohnhaus an die dadurch vergrößerte Grundstücksfläche anzupassen. In diesem Zusammenhang wird die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze überschritten.
Des Weiteren sind gemäß dem Beschluss des Bauausschusses vom 12.11.2026 Grenzgaragen im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.
Aufgrund der topografischen Verhältnisse, insbesondere des von der Straße aus stark bis sehr stark abfallenden Geländes in den WA-Gebieten 9 und 10, wäre im vorliegenden Fall zudem eine Abweichung von den geltenden Abstandsflächen erforderlich. Andernfalls würde die in Aussicht gestellte Befreiung ihren Zweck verfehlen, da die Einhaltung einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m an der Grundstücksgrenze unter den gegebenen Geländeverhältnissen nicht möglich wäre.
Um die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der örtlichen Topografie zu ermöglichen, wäre daher hinsichtlich der erforderlichen Auffüllung ebenfalls eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig.
Anlage: Ansichten, Grundriss

Vorschlag zum **Beschluss:**

Die Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze und der Auffüllung des Geländes werden erteilt.

6. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses	Beschlussnummer: BGUA/20260916/Ö2 Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Die Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze und der Auffüllung des Geländes werden erteilt.

Dinkelsbühl, den 16.09.2026
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des	Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am	16.09.2026
Vorlagennummer:	3/040/2026
Berichterstatter:	Ehrmann, Lars
Betreff:	Nutzungsänderung am Betriebsgebäude Sonnenstraße 1 – Umnutzung Büroräume zu zwei Wohnungen (Grundstück Flur-Nr. 1661, Gemarkung Dinkelsbühl)

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die bestehenden Büroräume in zwei Wohneinheiten umzunutzen. Es soll eine Wohneinheit im Erdgeschoss und eine im Untergeschoss entstehen. Die Zugänge und Fassaden werden nicht verändert.
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“. Im Bebauungsplan ist das Grundstück als Gewerbegebiet ausgewiesen. Grundsätzlich ist das Wohnen im Gewerbegebiet unzulässig.
Vorab hat bereits ein Termin mit den umliegenden Gewerbetreibenden stattgefunden. Sofern eine entsprechende Grunddiensbarkeit bestellt wird, dass die Emissionen aus den benachbarten Gewerbetrieben hingenommen werden, besteht Einverständnis mit der Nutzungsänderung.
Anlagen: Lageplan, Grundrisse, Schnitte

Vorschlag zum **Beschluss:**

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

6. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses	Beschlussnummer: BGUA/20260916/Ö3 Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Dinkelsbühl, den 16.09.2026
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des	Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am	16.09.2026
Vorlagennummer:	3/038/2026
Berichterstatter:	Ehrmann, Lars
Betreff:	Bauvoranfrage für die Errichtung von vier Tiny-Häusern zur Kurzzeitvermietung mit Holzbauweise auf dem Grundstück Flur-Nr. 2905, Gemarkung Dinkelsbühl (am Sandbuck)

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller fragt an, ob auf dem o. g. Grundstück die Errichtung von vier Tiny Häusern möglich wäre.
Das Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Vorgesehen sind vier Gebäude mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 40 m² in Holzbauweise (zusätzlich noch ein kleines Nebengebäude). Die Gebäude sollen als Ferienhäuser zur Kurzzeitvermietung genutzt werden. Für jedes Gebäude ist ein PKW-Stellplatz vorgesehen. Die Dächer sollen jeweils mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden.
Die verkehrliche Erschließung soll über das Grundstück Flur-Nr. 302 erfolgen. Ein Stromanschluss ist bereits vorhanden. Die Versorgung mit Wasser sowie die Abwasserentsorgung sollen über das westlich angrenzende Grundstück Flur-Nr. 2904 erfolgen.

Anlagen: Lageplan, Ansichten, Schnitt, Grundriss

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Diskussion:

Die **Stadträte Göttler und Lehr** möchten den Außenbereich von dem Bauvorhaben freihalten.

Ebenso **Stadtrat Bromberger**. Er spricht sich zudem gegen Kurzzeitvermietung aus.

Stadtrat Huber verweist auf § 35 Abs. 2 BauGB und meint, eine Ablehnung wäre ermessensfehlerhaft.

Nach weiterer, kurzer Aussprache hinsichtlich Bauen im Außenbereich und Aktualisierung des Flächennutzungsplans ergeht mehrheitlich folgender

6. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses	Beschlussnummer: BGUA/20260916/Ö4 Ja 5 Nein 2

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 16.09.2026
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des	Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am	16.09.2026
Vorlagennummer:	3/039/2026
Berichterstatter:	Ehrmann, Lars
Betreff:	Bauvoranfrage für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 47 Gemarkung Oberradach

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller fragt an ob es möglich wäre, auf dem o.g. Grundstück zwei Einfamilienhäuser mit Doppelgarage zu errichten. Das Grundstück befindet sich im Osten von Oberradach und ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.
Es sollen zwei Grundstücke mit jeweils ca. 1.500 m² entstehen. Auf jedem Grundstück soll ein Haus mit einer Grundfläche von ca. 12 m × 15 m sowie eine Doppelgarage mit einer Größe von 7 m × 9 m errichtet werden.
Aufgrund dessen, dass die Antragsteller aus dem Ortsteil stammen besteht aus Sicht der Verwaltung mit dem Vorhaben Einverständnis.
Sämtliche Erschließungskosten sind vom Antragsteller zu tragen. Ggf. ist eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Das Grundstück ist einzugrünen.
Anlagen: Lageplan, Bebauungsentwurf

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

6. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses	Beschlussnummer: BGUA/20260916/Ö5 Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 16.09.2026
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des	Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am	16.09.2026
Vorlagennummer:	3/041/2026
Berichterstatter:	Ehrmann, Lars
Betreff:	Errichtung Zaun - Befreiung Bebauungsplan

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller (Neunmorgenweg) möchte einen Zaun (Stabmattenzaun) in der Höhe von 1,80 m errichten. Gemäß Bebauungsplan (Königshain III) sind Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig. Die Sockel dürfen eine Höhe von 20 cm nicht überschreiten.

Vorschlag zum **Beschluss:**

Diskussion:

Mehrheitlich war der Ausschuss der Auffassung, die Vorgaben des Bebauungsplans seien einzuhalten.

6. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses	Beschlussnummer: BGUA/20260916/Ö6 Ja 2 Nein 5

Beschluss:

Der Antrag wird abgelehnt. Eine Befreiung wird nicht erteilt.

Dinkelsbühl, den 16.09.2026
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des	Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am	16.09.2026
Vorlagennummer:	3/043/2026
Berichterstatter:	Ehrmann, Lars
Betreff:	Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 56, Gemarkung Wolfertsbronn

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller fragt an, ob es möglich wäre auf dem Grundstück Flur-Nr. 56, südlich der Hausnummer 26 ein Einfamilienwohnhaus zu errichten. Das Haus soll mit einem Abstand von ca. 8 m zu dem alten bestehenden Haus errichtet werden. Gestalterisch soll sich das Haus an den umliegenden Einfamilienhäusern orientieren. Die Erschließung erfolgt vom Norden. Erschließungskosten hat der Antragsteller zu tragen.

Anlagen: Luftbild, Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Beratung:

Stadtrat Göttler weist auf eine mögliche Konfliktsituation zu einem Schweinemastbetrieb hin.

Oberbürgermeister Dr. Hammer sichert zu hinsichtlich des Immissionsschutz ein Einvernehmen mit dem Inhaber des Schweinemastbetriebes in der Nachbarschaft.

---

6. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses	Beschlussnummer: BGUA/20260916/Ö7 Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 16.09.2026
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des	Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am	16.09.2026
Vorlagennummer:	3/044/2026
Berichterstatter:	Ehrmann, Lars
Betreff:	Errichtung eines überdachten Lagerplatzes und einer Umfahrung an der bestehenden Maschinenhalle auf dem Grundstück Flur-Nr. 390 Gemarkung Sinbronn

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller beabsichtigt, den bestehenden Lagerplatz an der vorhandenen Maschinenhalle westlich von Botzenweiler zu überdachen.
Die geplante Überdachung weist eine Gesamtlänge von ca. 26,00 m auf. Die Breite variiert zwischen ca. 4,30 m und 9,30 m. Die Höhe der Überdachung beträgt ca. 5,70 m.
Zusätzlich ist die Herstellung einer Umfahrung vorgesehen. Diese soll mit Rasengittersteinen ausgeführt werden.
Nach Rücksprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bewirtschaftet der Antragsteller einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §201 i.V.m. §35 Abs.1 Nr. 1 BauGB. Das Bauvorhaben dient dem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des §35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und ist somit im Außenbereich privilegiert.
Anlagen: Luftbild, Lageplan, Ansichten, Schnitt

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

6. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses	Beschlussnummer: BGUA/20260916/Ö8 Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 16.09.2026
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des	Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am	16.09.2026
Vorlagennummer:	3/045/2026
Berichterstatter:	Ehrmann, Lars
Betreff:	Bebauungsplan Wohngebiet Sinbronn Nord – Befreiung bzgl. der zwingenden Firsrichtung

Sachverhaltsdarstellung:

Im Bebauungsplan „Wohngebiet Sinbronn Nord“ ist die die Firstrichtung (Osten-Westen) zwingend vorgeschrieben.
Der Verwaltung liegt eine Anfrage eines Bauinteressenten vor, ob das Wohnhaus mit einem L-förmigen Baukörper mit Satteldach ausgebildet werden kann. Somit würde der First sowohl von Osten nach Westen als auch von Norden nach Süden verlaufen. Aus Sicht der Verwaltung kann diese Befreiung von den Festsetzungen erteilt werden.

Vorschlag zum **Beschluss:**

Die Befreiung bzgl. der Firstrichtung wird erteilt.

6. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses	Beschlussnummer: BGUA/20260916/Ö9 Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Die Befreiung bzgl. der Firstrichtung wird erteilt.

Dinkelsbühl, den 16.09.2026
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Verschiedenes

A) Erweiterung Biogasanlage Sinbronn: Immissionsschutzrechtliche Genehmigung

Der Vorsitzende berichtet, dass die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Erweiterung der Biogasanlage in Sinbronn (Eisen) erteilt wurde. Ein Bauleitplanverfahren wurde nicht durchgeführt, wodurch erhebliche Kosten eingespart werden konnten. Das Engagement von Herrn Marco Meier und Herrn Georg Piott wurde in diesem Zusammenhang hervorgehoben.

B) Bauprojekte in der Altstadt

Die Entwicklung der Altstadt verläuft weiterhin positiv. Die laufenden Bauprojekte, unter anderem Luis und Eisenkrug, schreiten voran.

C) Fällungen und Rückschnitte von Bäumen im öffentlichen Raum

Frau Oertel informiert darüber, dass im Stadtgebiet aufgrund des Eschensterbens mehrere Bäume gefällt bzw. zurückgeschnitten werden müssen. Entsprechende Nachpflanzungen sind vorgesehen.

D) Tiefbaumaßnahme in der Segringer Straße

Frau Oertel berichtet weiter, dass die Segringer Straße für die Herstellung des Hausanschlusses für das Bauvorhaben Luis vorübergehend gesperrt werden muss. Im Zuge der Sperrung sollen gleichzeitig Pflasterarbeiten durchgeführt werden.

E) Danke an den Bauhof

Stadtrat Schirrle bedankt sich beim Bauhof für die geleistete Arbeit.

F) Tiny Haus-Gebiet Sandbuck

Über die Vergabe wird in der nächsten Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses beraten.

Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 13.07.2026 hat zur Einsichtnahme ausgelegen und wurde genehmigt.

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 BGUA/20260916/Ö9

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Lars Ehrmann Simone Sellner
Schriftführer/in