

# Öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 22.05.2014

## Anwesend:

### **Vorsitzender**

Oberbürgermeister Steppberger, Andreas

### **Stadtratsfraktion CSU**

Stadträtin Albrecht, Carmen

Stadtrat Buckl, Herbert

Stadträtin Gabler-Hofrichter, Elisabeth

Stadtrat Tratz, Hans

### **Stadtratsfraktion SPD**

Stadtrat Neumeyer, Arnulf

Bürgermeister Pfuhrer, Max

### **Stadtratsfraktion Freie Wähler**

Stadträtin Edl, Martina

Stadtrat Köppel, Günther

### **Stadtratsfraktion GRÜNE**

Stadtrat Bittlmayer, Klaus

### **Stadtratsfraktion ÖDP**

Stadtrat Bleitzhofer, Stephan

### **Referenten**

Stadtbaumeister Janner, Manfred

### **Verwaltung**

stellv. Stadtbaumeister Schütte, Jens

### **Schriftführer**

Verw.Amtmann Spreng, Andreas

Beginn: 17:33 Uhr

Ende: 18:09 Uhr

1. Genehmigung des Protokolls der Bauausschusssitzung vom 10.04.2014
2. Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Neubau eines Wohngebäudes mit vier Wohneinheiten und Doppelcarport sowie vier offene Kfz-Stellplätze  
Bauort: Am Roten Bügel 29, 85072 Eichstätt, Fl.-Nr. 239/78 der Gemarkung Landershofen
3. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Vorbescheid;  
Bauvorhaben: Errichtung eines Kuhstalles und eines Güllebehälters  
Bauort: Fl.-Nr. 1 der Gemarkung Wasserzell

4. Vollzug der Baugesetze - Nachrichtliche Information;  
Genehmigte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 b) der Geschäftsordnung des Stadtrats
5. Information, Verschiedenes

---

### **Protokoll-Nr. 41 (Vorlage 2014/175)**

Betreff: Genehmigung des Protokolls der Bauausschusssitzung vom 10.04.2014

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 10.04.2014 in der vorgelegten Fassung.

#### **Anwesend: 11 Bauausschussmitglieder**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

### **Protokoll-Nr. 42 (Vorlage 2014/103/1)**

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Bauantrag;  
Bauvorhaben: Neubau eines Wohngebäudes mit vier Wohneinheiten  
und Doppelcarport sowie vier offene Kfz-Stellplätze  
Bauort: Am Roten Bügel 29, 85072 Eichstätt, Fl.-Nr. 239/78 der Gemarkung Landershofen

#### **Vorgang:**

##### **1. Bauvorhaben**

Antragsgegenstand ist der Neubau eines Wohngebäudes mit vier Wohneinheiten, einem Doppelcarport und vier offene Stellplätze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 239/79 der Gemarkung Landershofen.

Der zweigeschossige Neubau mit Doppelhauscharakter soll eine Länge von rund 14 m und eine Breite von 11 m erhalten.

Das Untergeschoss soll aufgrund der Hanglage ausgebaut und zu Wohnzwecken (zwei kleine Wohneinheiten) genutzt werden.

## 2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Landershofen-Ost (Roter Bügel)“ und ist nach §§ 30 Abs. 1 und 31 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

## 3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Zahl der Wohneinheiten ist im Bebauungsplan nicht beschränkt. Für diesen Bereich ist „Einzelhaus“ festgesetzt, was eingehalten wird.

Angemerkt sei, dass die Planung im Rahmen einer sog. Tekturplanung, eingegangen am 07.05.2014, in Bezug auf die geplanten Wandhöhen geändert wurde und in der Folge keine Befreiung von der festgesetzten mittleren Wandhöhe von 6,5 m mehr erforderlich wird.

Aktuell ist noch folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig und beantragt:

- Anordnung von vier Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Fläche auf dem Baugrundstück entlang der Straße

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Festzustellen ist, dass die Situierung von Stellplätzen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze erkennbar keine Grundzüge der Planung berührt. Damit erscheint auch die Befreiung als städtebaulich vertretbar.

Nachdem der Bebauungsplan eindeutig das Maß der baulichen Nutzung nicht aber die Anzahl der Wohneinheiten regelt, würde die indirekte Reglementierung der Wohneinheiten über die Stellplatzsituierung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, insbesondere unter Würdigung der Tatsache, dass keine nachbarschützenden Belange davon berührt werden.

Des Weiteren sei angemerkt, dass bereits an anderer Stelle im Bebauungsplan Stellplätze außerhalb der festgesetzten Fläche zugelassen wurden.

Die beantragte Befreiung erscheint somit vertretbar und hat keine rechtlich relevante Beeinträchtigung der Nachbarn zu Folge.

Entsprechend befürwortet die Verwaltung die dargelegten Planungs- bzw. Bauabsichten.

#### 4. Hinweise

Angemerkt sei, dass o. g. Bauvorhaben erstmals in der Bauausschusssitzung am 10.04.2014, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2014/103, beraten wurde und keine Zustimmung in der planungsrechtlichen und städtebaulichen Wertung fand.

#### **Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben billigend im Sinne der §§ 29 bis 38 BauGB zur Kenntnis und schließt sich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Wertung an.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

#### **Anwesend: 11 Bauausschussmitglieder**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

#### **Protokoll-Nr. 43 (Vorlage 2014/173)**

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Vorbescheid;  
Bauvorhaben: Errichtung eines Kuhstalles und eines Güllebehälters  
Bauort: Fl.-Nr. 1 der Gemarkung Wasserzell

#### **Vorgang:**

##### 1. Bauvorhaben

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines neuen Kuhstalles (Grundfläche ca. 46 m x 28 m) und einer neuen Güllegrube (Durchmesser 18 m, Höhe 5 m, Volumen ca. 1200 Kubikmeter) nördlich bzw. östlich der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäude.

##### 2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich im sogenannten Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

### 3. Städtebauliche Wertung

Die vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft, Außenbereich“ dargestellt. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Grundsätzliche planungsrechtliche Belange, die dem Vorhaben entgegenstehen, sind nicht ersichtlich.

Entsprechend empfiehlt die Verwaltung, den dargelegten Planungen bzw. Bauabsichten zuzustimmen.

### 4. Hinweise

Wegen der teilweisen Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich wurde vom Bauherrn bereits im Vorfeld der Kontakt mit dem Wasserwirtschaftsamt gesucht.

Die einschlägigen Stellungnahmen der betroffenen Fachbehörden liegen jedoch noch nicht vor. Die entsprechende Berücksichtigung bzw. Abwägung erfolgt im regulären Verfahrensablauf.

### **Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben billigend im Sinne der §§ 29 bis 38 BauGB zur Kenntnis und schließt sich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Wertung an.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

### **Anwesend: 11 Bauausschussmitglieder**

Die Beschlussfassung erfolgt mit 10 Stimmen gegen 1 Stimme von Bürgermeister Pfuher.

---

**Protokoll-Nr. 44 (Vorlage 2014/174)**

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Nachrichtliche Information;  
Genehmigte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 b) der Geschäftsordnung des Stadtrats

**Niederschrift:**

Gemäß § 8 Nr. 2 b) der Geschäftsordnung des Stadtrats wird der Bauausschuss über folgende von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit entschiedenen Baugesuche und Bauangelegenheiten unterrichtet:

<b>Aktenzeichen</b>	<b>Straße</b>	<b>Nr.</b>	<b>Vorhaben</b>	<b>Antragsteller</b>
B-2013-107	Kolpingstraße	6	Kniestockerhöhung am Wohnhaus Kolpingstraße 6	Vogt, Maximilian
B-2014-9	Zwittauer Weg	3	Umnutzung eines Einfamilienwohnhauses zu einem Dreifamilienwohnhaus	Uzunkaya, Eray
W-2014-7	Weißbürger Straße	34 - 36	Außenwerbung	Neukauf Südbayern GmbH
V-2014-14	Franz-Liszt-Straße	5a	Errichtung eines Einfamilienhaus mit Garage	Nerb, Christine und Axel
B-2014-16	Clara-Staiger-Straße	41	Umbau und Anbau des Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus mit Errichtung einer Doppelgarage	Neuber, Dominik
B-2014-19	Adalbert-Stifter-Weg	18	Erweiterung eines Einfamilienhauses mit einem Anbau und Errichtung eines Doppelcarport	Schneider, Silvia
D-Ens-2014-20	Ostenstraße	21	Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Kunststofffenster	Gabler, Emma
T-2014-29	Hohes Kreuz		Antrag auf Verwendung von Z1.1 und Z1.2 Material aus dem Erschließungsgebiet Weinleite-West zur Verfüllung der Grube und zur Verwirklichung des Bauvorhabens B-2013-68 (Solaranlage)	Matzner GbR
B-2014-24	Ignaz-Pickl-Weg	42	Errichtung einer Schleppdachgaube	Reitberger, Jakob
D-2014-27	Pater-Moser-Straße	12	Antrag auf Erlaubnis nach Denkmalschutzgesetz zur Instandsetzung von drei Mauerabschnitten der historischen Mauer im Bereich der Gärtnerei, Kloster Rebdorf; Wiederaufbau im eingestürzten südwestlichen Bereich und Erneuerung im nördlichen Bereich nahe der Staatsstraße wegen statischer Mängel, sowie Instandsetzung des südlichen Mauerabschnitts	Bischöfliches Ordinariat Eichstätt
D-2014-30	Leonrodplatz	2	Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis einer zweiten Bodenöffnung im OG des Domherrenhof Welden	Diezinger Architekten GmbH

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen von vorstehenden Bauangelegenheiten ohne Einwendungen Kenntnis.

## **Anwesend: 11 Bauausschussmitglieder**

---

### **Protokoll-Nr. 45 (Vorlage 2014/269)**

Betreff: Information, Verschiedenes

#### **Niederschrift:**

a) Straßenbelag beim Anwesen Buchtal 28  
Stadtrat Neumeyer weist auf die Vertiefungen im Straßenbelag beim Anwesen Buchtal 28 hin.

b) Mauererhöhung beim Anwesen Am Kugelberg 31  
Stadtrat Arnulf Neumeyer weist darauf hin, dass beim Anwesen Am Kugelberg 31 im Bereich der südlichen Nachbarin ohne Abstimmung die Mauer erhöht worden sei und ein Rosenspalier entstanden sei.

Stadtbaumeister Janner sagt eine Überprüfung zu.

c) Fahrradweg Tiefes Tal  
Stadtrat Neumeyer weist darauf hin, dass am Fahrradweg Tiefes Tal aufgrund des hohen Tempos der Fahrradfahrer eine erhebliche Gefährdung der Anwohner vorliege.

Stadtbaumeister Janner erwidert, dass dieses Problem bekannt sei und er den Hinweis an die Verkehrsbehörde, Herrn Ziegelmeier, weitergeben werde.

d) Verschmutzung der Straße beim Schotterwerk Geiger im Stadtteil Wasserzell  
Stadtrat Tratz weist darauf hin, dass beim Schotterwerk Geiger in Wasserzell trotz Reifenwaschanlage eine erhebliche Verschmutzung der Straße festzustellen sei. Das Bankett müsste seinen Ausführungen zufolge abgefräst werden, weil das Wasser nicht ablaufen könne. Weiterhin sei an derselben Straße eine beträchtliche Menge Material (Holz und dgl.) festzustellen, die entfernt werden sollte.

Stadtbaumeister Janner sagt eine Überprüfung zu.

- e) Auffüllarbeiten in Wintershof im Bereich der Freiflächenphotovoltaikanlage Matzner (Gewerbegebiet Wintershof)  
Stadträtin Albrecht weist darauf hin, dass bei den Auffüllarbeiten in Wintershof im Bereich der Freiflächenphotovoltaikanlage Matzner (Gewerbegebiet Wintershof) Verschmutzungen der Straße vermieden werden sollten.
- f) Westenstraße - Gefährdungspotential bei der Einfahrt zum Freibad  
Stadtrat Köppel verweist auf das Gefährdungspotential am Freibad und bittet um eine Geschwindigkeitsmessung mit entsprechendem Hinweisse an die Autofahrer „Sie fahren so viel“.
- g) Abstützungen im Bereich des Anwesens Neuer Weg 1  
Stadtrat Bleitzhofer fragt, wie lange noch die Abstützungen im Bereich des Anwesens Neuer Weg 1 die Fahrbahnbreite einschränken werden.  
  
Stadtbaumeister Janner erwidert, dass die Vorplanung für die Sanierung des Hauses in den letzten Zügen liege und das Meiste geklärt sei.
- h) Frühzeitige Information des Bauausschusses über vorlagepflichtige Bauanträge  
Stadträtin Edl bittet um frühzeitige Information über eingegangene Bauanträge, die im Bauausschuss vorlagepflichtig sind. Als Begründung führt sie an, dass sich die Bauausschussmitglieder bei einer solchen Vorab-Information rechtzeitig über etwaige Alternativen Gedanken machen und etwaige Auswirkungen auf die Stadtplanung beurteilen könnten.

**Anwesend: 11 Bauausschussmitglieder**

---

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Andreas Steppberger  
Oberbürgermeister

Andreas Spreng  
Verwaltungsamtman