

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am  
12.10.2017**

**Anwesend:**

**Vorsitzender**

Oberbürgermeister Steppberger, Andreas

**Schriftführer**

Verw.Ang. Guttenberger, Johannes

**Stadtratsfraktion CSU**

Stadtrat Buckl, Herbert

Stadtrat Eisenkeil, Sigurd Dr.

Stadträtin Gabler-Hofrichter, Elisabeth

Stadtrat Tratz, Hans

**Stadtratsfraktion SPD**

Stadtrat Neumeyer, Arnulf

Stadtrat Schieren, Stefan Dr.

**Stadtratsfraktion Freie Wähler**

Stadtrat Köppel, Günther

**Stadtratsfraktion GRÜNE**

Stadtrat Bittlmayer, Klaus

**Referenten**

Stadtbaumeister Janner, Manfred

**Verwaltung**

stellv. Stadtbaumeister Schütte, Jens

**Abwesend:**

**Stadtratsfraktion Freie Wähler**

Stadträtin Edl, Martina

**Stadtratsfraktion ÖDP**

Stadträtin Lechner, Maria

Beginn: 16:41 Uhr

Ende: 17:11 Uhr

1. Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 21.09.2017
  2. Vollzug der Baugesetze
    - a) Antrag auf Baugenehmigung  
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage  
Bauort: Westenstr. 127, Fl.Nr. 1073 der Gemarkung Eichstätt  
Bauherr: Weber A. und C.
    - b) Antrag auf Baugenehmigung  
Vorhaben: Neubau eines Doppelhauses und einer Vierfachgarage  
Bauort: Westenstr. 127b, c, Fl.Nr. 1073 der Gemarkung Eichstätt  
Bauherr: Liepold A. und M., Stöhr K.
  3. Vollzug der Baugesetze - Nachrichtliche Information;  
Genehmigte/Abgelehnte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 Satz 2 der Geschäftsordnung des Stadtrats
  4. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Pollenfeld;  
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB zur beabsichtigten 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 "Zachenäcker II" in Preith
  5. Information, Verschiedenes;  
Zebrastreifen in Schulnähe
  6. Information, Verschiedenes;  
Aufzug im Rathaus, Kostenaufstellung
  7. Information, Verschiedenes;  
Behindertenparkplätze am Anger und Freiwasser
  8. Information, Verschiedenes;  
Bahnhofsuhr und Baugerüst an der Domfassade
-

### **Protokoll-Nr. 87 (Vorlage 2017/272)**

Betreff: Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 21.09.2017

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 21.09.2017 in der vorgelegten Fassung.

#### **Anwesend: 9 Ausschussmitglieder**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

### **Protokoll-Nr. 88 (Vorlage 2017/270)**

- Betreff: Vollzug der Baugesetze
- a) Antrag auf Baugenehmigung  
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage  
Bauort: Westenstr. 127, Fl.Nr. 1073 der Gemarkung Eichstätt  
Bauherr: Weber A. und C.
  
  - b) Antrag auf Baugenehmigung  
Vorhaben: Neubau eines Doppelhauses und einer Vierfachgarage  
Eichstätt  
Bauherr: Liepold A. und M., Stöhr K.

#### **Vorgang:**

Über folgendes Baugesuch wird gemäß § 8 Nr. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrats vom 26.03.2015 informiert:

##### **a) BV-Nr.: B-2017-108**

Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage  
Bauort: Westenstr. 127, Fl.Nr. 1073 der Gemarkung Eichstätt  
Bauherr: Weber A. und C.

Folgendes ist beantragt:

Der Bauantrag gründet auf einem Ende 2016 erteilten Vorbescheid. Das damalige Gesuch wurde in der Bauausschusssitzung vom 13.10.2016

beraten und einstimmig beschlossen. Anstelle eines Teils der bisherigen Bebauung einschließlich Gärtnereigebäude sollen nun auf dem Baugrundstück im oberen Bereich ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und eine Doppelgarage mit Carport errichtet werden. Im Vergleich zum Vorbescheidsantrag fällt die Garage etwas kleiner aus, der geschlossene Wohnbaukörper ist um ca. 3 bis 6m in Richtung Altmühl verlängert worden.

**b) BV-Nr.: B-2017-107**

Vorhaben: Neubau eines Doppelhauses und einer Vierfachgarage  
Bauort: Westenstr. 127b, c, Fl.Nr. 1073 der Gemarkung Eichstätt  
Bauherr: Liepold A. und M., Stöhr K.

Folgendes ist beantragt:

Auch dieser Bauantrag fußt auf dem unter a) genannten Vorbescheid. Er behandelt den unteren Teil des Baugrundstücks in Richtung Altmühl hin. Dort soll ein Doppelhaus sowie eine Vierfachgarage errichtet werden. Letztere war noch nicht Gegenstand des Vorbescheidsverfahrens. Die Doppelhäuser hatten seinerzeit eine Tiefe von ca. 12m, nunmehr beträgt diese ca. 14m. Die Ausrichtung des Baukörpers hat sich leicht verändert.

**Niederschrift:**

Auf Nachfrage wird festgestellt, dass ein Nachbar nicht auf den Bauplänen unterschrieben hat.

Es werden beispielhaft einige vorgetragene Einwendungen genannt.

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt die Information über die planungsrechtlich relevanten Sachverhalte der Bauvorhaben, siehe Anlage, zur Kenntnis.
2. Es besteht damit Einverständnis, dass es bei den gegenständlichen Vorhaben, siehe Anlage, nicht erforderlich erscheint, durch den Einsatz der planungsrechtlichen Instrumente der §§ 14 ff BauGB auf die konkreten Bauvorhaben zu reagieren.

**Anwesend: 9 Ausschussmitglieder**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

**Protokoll-Nr. 89 (Vorlage 2017/271)**

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

**Vorgang:**

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

Aktenzeichen	Bauort Straße	Nr.	Vorhaben	Antragsteller	Datum Ein-/Ausgang
B-2017-95	Rebdorfer Straße	78	Abbruch und Erneuerung des Dachstuhls	Kaußler, Maria Katharina	16.08.2017/ 29.09.2017
B-2017-86	Weißenburg- bürger Straße	30	Neubau einer Lärmschutzwand	Pfahler, Anton	26.07.2017/ 27.09.2017

**Niederschrift:**

Die Ausschussmitglieder nehmen von vorstehenden Bauangelegenheiten Kenntnis.

**Anwesend: 9 Ausschussmitglieder**

---

**Protokoll-Nr. 90 (Vorlage 2017/268)**

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Pollenfeld;  
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB zur beabsichtigten 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 "Zachenäcker II" in Preith

**Vorgang:****1. Ausgangslage**

- a) Am 05.02.2015 erfolgt der Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 Gewerbegebiet „Zachenäcker – Erweiterung“ durch den Gemeinderat der Gemeinde Pollenfeld.

- b) Am 17.03.2016 fasste der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eichstätt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Lüften West“.
- c) Am 30.06.2016 beauftragte und ermächtigte der Stadtrat die Verwaltung, eine Zweckvereinbarung mit der Gemeinde Pollenfeld zu erarbeiten und abzuschließen.
- d) Am 29.06.2017 stimmte der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eichstätt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 Gewerbegebiet „Zachenäcker – Erweiterung“ der Gemeinde Pollenfeld zu, siehe Sitzungsvorlage 2017/180.
- e) Am 20.07.2017 beschloss die Gemeinde Pollenfeld die Vorentwürfe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Zachenäcker II“ im Ortsteil Preith, siehe Anlagen 1 bis 4. In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, siehe Anlage 5, sowie eine Änderung in einem Teil des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 7 „Zackenäcker“, siehe Anlage 1.
- f) Die Stadt Eichstätt wurde im Schreiben vom 26.09.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, bis zum 30.10.2017 zu o. g. Planungen Stellung zu nehmen.
- g) Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung des Flächennutzungsplanänderungs- sowie der Bebauungsplanentwürfe (mit Begründung und Umweltbericht) wird in der Zeit vom 09.10.2017 – 10.11.2017 in der Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt durchgeführt.

## 2. Planungsanlass und Begründung

Die Gemeinde Pollenfeld hat im Jahr 1997 südlich des Ortsteils Preith das Gewerbegebiet „Zachenäcker“ mit einer Gesamtfläche von rund 18 ha ausgewiesen. Das Gewerbegebiet wurde in den vergangenen 20 Jahren in mehreren Bauabschnitten erschlossen und bebaut. Im Jahr 2017 sind die erschlossenen gewerblichen Bauflächen nahezu vollständig verkauft, so dass in Preith kaum noch gewerbliche Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Pollenfeld plant deshalb in Abstimmung mit der Stadt Eichstätt die Erweiterung des Gewerbegebietes „Zachenäcker“ nach Süden, um auch in Zukunft Bauflächen für die gewerbliche Nutzung anbieten zu können und die wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde zu stärken und weiter zu fördern. Mehrere konkrete Anfragen nach gewerblichen Bauflächen liegen der Gemeinde bereits vor.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung der Gewerbegebietserweiterung geschaffen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Pollenfeld wird in einem Teilbereich am südwestlichen Ortsrand von Preith geändert. Mit der vorliegenden 9. FNP-Änderung (und der parallelen Bebauungsplanaufstellung) soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Zachenäcker“ geschaffen werden, um auch in Zukunft gewerbliche Bauflächen in der Gemeinde Pollenfeld anbieten zu können.

Städtebauliches Ziel der FNP-Änderung ist die Konzentration zukünftiger Betriebe in einem bereits von gewerblicher Nutzung geprägten Gebiet am Ortsrand. Der Standort eignet sich vor allem aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur mit den überörtlichen Verkehrsachsen der St 2225 und der EI 49 sowie der Entfernung zu den wohnbaulich genutzten Flächen im Kernort von Preith.

#### **a) Kommunale Zusammenarbeit**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der FNP-Änderung beinhaltet im Süden das rund 1,8 ha große Grundstück Fl.-Nr. 420, Gemarkung Wintershof, auf dem Gemeindegebiet der Stadt Eichstätt. Wegen der gemarkungsnahen Lage zur Gemeinde Pollenfeld kann die Überplanung und Erschließung des Grundstücks im Rahmen der Bauleitplanung, Baulandumlegung mit anschließender Erschließung mit Verkehrsanlagen, Abwasserbeseitigung etc. von dort aus besser und kostengünstiger erfolgen. Die Stadt Eichstätt hat deshalb der Gemeinde Pollenfeld im Rahmen einer Zweckvereinbarung gemäß Art. 7 ff des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) die Durchführung der Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und der Erschließung der Baugrundstücke (Straße, Abwasser) sowie weiterer damit verbundenen Aufgaben im Sinne des Art. 3 Abs. 1 KommZG übertragen.

Da die von der Stadt Eichstätt eingebrachte Baufläche auf einem Streifen abseits der geplanten Erschließungsstraße liegt und somit nicht sinnvoll zu vermarkten wäre, wird der Stadt im Rahmen eines Flächentauschs eine adäquate Netto-Baufläche am westlichen Baugebietsrand zugeordnet (Parzellen 4, 10, 16 und 21). Nach Durchführung der Bauleitplanverfahren und der Erschließungsarbeiten wird die Gemarkungsgrenze zwischen der Gemeinde Pollenfeld und der Stadt Eichstätt entsprechend angepasst. Der aktuelle und der voraussichtliche zukünftige Verlauf der Gemarkungsgrenze sind im Planblatt nachrichtlich dargestellt, siehe Anlage 1.

#### **b) Planungsrechtliche Festsetzungen**

In Punkt 1.2 der Satzung Bebauungsplan Nr. 19 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet „Zachenäcker – Erweiterung“ im Ortsteil Preith ist die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Gemäß den dort aufgeführten Ausnahmen und besonderen Bestimmungen gelten für die Parzellen 4, 10, 16 und 21 (zukünftiges Gemeindegebiet der Stadt Eichstätt im Westen des Geltungsbereichs) neben den für das gesamte Gewerbegebiet gültigen Festsetzungen außerdem folgende Einschränkungen:

Einzelhandelsbetriebe sind nur dann zulässig, wenn sie nach Art, Lage oder Umfang den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Gemäß Einzelhandelskonzept der Großen Kreisstadt Eichstätt sind zentrenrelevante Sortimente/Warengruppen nicht zulässig, siehe Anlage 6.

Die Begrenzung dieser Ordnungsregel zur Stärkung der ca. 3,0 km entfernten Eichstätter Innenstadt auf Teilbereiche des Plangebietes konkretisiert die städtebaulichen Sanierungsziele gemäß ISEK Eichstätt 2020 sowie das Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

### **3. Stellungnahme der Verwaltung**

Aus Sicht der Verwaltung werden durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Zachenäcker II“ im Ortsteil Preith, durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Zachenäcker“ und der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pollenfeld Planungsbelange der Stadt Eichstätt berührt.

Hinweise und Anregungen sind somit wie folgt veranlasst:

Entgegen der ursprünglichen Planungen ist im Vorentwurf der Satzung die Unzulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente/Warengruppen nicht für das gesamte Gewerbegebiet festgesetzt, sondern lediglich für die Parzellen 4, 10, 16 und 21, die nach der Anpassung der Gemarkungsgrenze dem Gebiet der Stadt Eichstätt zugeteilt werden.

Die Unzulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente/Warengruppen sollte nach Ansicht der Verwaltung jedoch für das gesamte Gewerbegebiet gelten.

Während im Plan des Bebauungsplans Nr. 19 Gewerbegebiet „Zachenäcker – Erweiterung“ neben der Gemeinde Pollenfeld ebenfalls die Stadt Eichstätt aufgeführt ist, fehlt auf dem Satzungsentwurf die Erwähnung der Stadt Eichstätt. Dies soll nachgetragen werden.

#### **Niederschrift:**

Oberbürgermeister Steppberger berichtet über eine kurzfristige Mitteilung durch die Gemeinde Pollenfeld. Demzufolge ist eine Stellungnahme der Stadt Eichstätt wie vorgesehen rechtlich nicht zulässig.

Sachverhalt und Beschlussvorschlag werden von Stadtbaumeister Janner dargelegt.

Auf Nachfrage zum weiteren Fortgang erläutert Stadtbaumeister Janner, dass im Hinblick auf die Abwägung der vorgetragenen Belange mit einer Untersuchung (Gutachten) zu rechnen ist.

Das Ergebnis der Abwägung wird den Stadträten zu gegebener Zeit vorgelegt werden.



Auf Nachfrage hält Oberbürgermeister Steppberger eine gewisse Verzögerung des Verfahrens durch diese unterschiedlichen Belange der Nachbargemeinden für nicht ausgeschlossen.

### **Beschluss:**

1. Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eichstätt nimmt von den Ausführungen der Gemeinde Pollenfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Zachenäcker II“ im Ortsteil Preith, von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Zachenäcker“ sowie von der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pollenfeld Kenntnis und erhebt gegen die dargelegten Planungen folgende Bedenken:
  - a) Die Unzulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente/Warengruppen soll für das gesamte Gewerbegebiet gelten.
  - b) Im Hinblick auf die interkommunale Zusammenarbeit soll auf der Satzung sowie auf der Begründung neben der Gemeinde Pollenfeld auch die Stadt Eichstätt aufgeführt werden.
2. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

### **Anwesend: 9 Ausschussmitglieder**

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig.

---

### **Protokoll-Nr. 91**

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Zebrastreifen in Schulnähe

### **Niederschrift:**

Stadtrat Schieren regt Zebrastreifen in der Nähe der städtischen Schulen an und bittet um Befassung des Amtes für öffentliche Ordnung.

Dies wird zugesagt.

Stadtbaumeister Janner weist insofern auf zusätzlich erforderliche Verkehrsschilder, Beleuchtung und weitere bauliche Anforderungen hin.

In diesem Kontext wird auch eine Beschränkung der Zufahrt für Kraftfahrzeuge zum Walburgiberg kontrovers erörtert mit unterschiedlichen Verbesserungsvorschlägen.

**Anwesend: 9 Ausschussmitglieder**

---

**Protokoll-Nr. 91a)**

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Aufzug im Rathaus, Kostenaufstellung

**Niederschrift:**

Stadtrat Neumeyer verlangt einen ausführlichen Bericht samt Kostenaufstellung zur Planung des Einbaus eines Aufzugs im Rathaus.

Er wird auf eine Vorlage in einer der nächsten Sitzungen verwiesen.

**Anwesend: 9 Ausschussmitglieder**

---

**Protokoll-Nr. 91b)**

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Behindertenparkplätze am Anger und Freiwasser

**Niederschrift:**

Es wird festgestellt, dass die Einrichtung von Behindertenparkplätzen am Anger und Freiwasser zwischenzeitlich erfolgt.

**Anwesend: 9 Ausschussmitglieder**

---

**Protokoll-Nr. 91c)**

Betreff: Information, Verschiedenes;  
Bahnhofsuhr und Baugerüst an der Domfassade

**Niederschrift:**

Stadtrat Tratz weist auf die still stehende Bahnhofsuhr und auf ein Baugerüst an der westlichen Domfassade hin, welches er schnellstmöglich beseitigt sehen möchte.

**Anwesend: 9 Ausschussmitglieder**

---

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

Andreas Steppberger  
Oberbürgermeister

Johannes Guttenberger  
Verwaltungsangestellter