

STADT EICHSTÄTT

Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am
13.02.2020

im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Oberbürgermeister Steppberger, Andreas

Schriftführer

Verw.Ang. Guttenberger, Johannes

Stadtratsfraktion CSU

Stadträtin Albrecht, Carmen

Stadtrat Buckl, Herbert

Stadträtin Gabler-Hofrichter, Elisabeth

Stadtrat Tratz, Hans

anwesend ab Prot.-Nr. 13

Stadtratsfraktion SPD

Stadtrat Neumeyer, Arnulf

Stadtrat Schieren, Stefan, Dr.

Stadtratsfraktion Freie Wähler

Stadträtin Edl, Martina

Stadtrat Köppel, Günther

Stadtratsfraktion GRÜNE

Stadtrat Bittlmayer, Klaus

Stadtratsfraktion ÖDP

Stadtrat Reinbold, Willi

Referenten

Stadtbaumeister Janner, Manfred

Verwaltung

stellv. Stadtbaumeister Schütte, Jens

Abwesend:

Stadtheimatpfleger

Stadtheimatpfleger Tredt, Rainer, Dr.

Beginn: 18:10 Uhr

Ende: 18:35 Uhr

1. Genehmigung des Protokolls der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 23.01.2020
2. Vollzug der Baugesetze:
Antrag auf Vorbescheid
Vorhaben: Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen
Ort: Fossilienweg 2, Fl.-Nr. 285/20 der Gemarkung Wintershof
3. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld;
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schernfeld
4. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld;
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schernfeld
5. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld;
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Workerszell Nr. 5 "Streueggern" der Gemeinde Schernfeld
6. Informationen und Anfragen nach § 31 GeschO;
Naturschutzausgleichsflächen Pollenfeld

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung wurden ortsüblich bekanntgemacht; die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt, so dass das Gremium beschlussfähig ist.

Protokoll-Nr. 17 (Vorlage 2020/018)

Betreff: Genehmigung des Protokolls der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 23.01.2020

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 23.01.2020 in der vorgelegten Fassung.

Anwesend: 11 Mitglieder

Abstimmungsergebnis:

Ja **11 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

Protokoll-Nr. 18 (Vorlage 2020/053)

Betreff: Vollzug der Baugesetze:
Antrag auf Vorbescheid
Vorhaben: Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen und
Stellplätzen
Ort: Fossilienweg 2, Fl.-Nr. 285/20 der Gemarkung Wintershof

Vorgang:

BV-Nr. V-2019-159

Vorhaben: Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen
Ort: Fl.-Nr. 285/20 der Gemarkung Wintershof

Folgendes ist beantragt:

Es soll ein Vorbescheid über die Zulässigkeit der Errichtung von zwei Doppelhäusern erteilt werden. Für das Vorhaben werden die im Bebauungsplan Wintershof Nr. 1 festgelegten Festsetzungen überschritten. Daher fragen die Antragsteller im Vorbescheid ebenfalls die Möglichkeit der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere der Geschossflächen und der Baugrenzen, an. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht hält das Vorhaben die Abstandsflächen zu den Nachbarn ein.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

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

Niederschrift:

Es erfolgt noch keine Beschlussfassung. Zuvor will das Gremium (anhand einer Lageplan-Montage) einen Überblick über die im Umgriff bereits vorzufindenden Abweichungen vom Bebauungsplan bekommen.

Anwesend: 11 Mitglieder

Protokoll-Nr. 19 (Vorlage 2020/024)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld;
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zum
Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemein-
de Schernfeld

Vorgang:

1. Ausgangslage

- a) Der Gemeinderat Schernfeld hat beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern.
- b) In der Sitzung vom 11.07.2019 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eichstätt von diesen Planungen Kenntnis genommen, siehe Sitzungsvorlage 2019/201.
- c) Mit Schreiben vom 15.07.2019 teilte die Stadt Eichstätt der Gemeinde Schernfeld ihre Stellungnahme mit. Es wurden keine Anregungen und Einwände erhoben.
- d) Der Gemeinderat Schernfeld hat mit Beschluss vom 25.11.2019 die Abkoppelung des „Mountainbikeparks“ an der Kletterhalle vom übrigen Änderungsverfahren beschlossen. Dieser Bikepark wird nun als 10. Änderung fortgeführt, siehe Anlage 1.
Die restlichen Bereiche, die vormals in der 10. Änderung eingebaut waren, finden sich nun in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wieder. Eine Beteiligung hierzu wird eigens durchgeführt, siehe Sitzungsvorlage 2020/028.
- e) Die Stadt Eichstätt wurde in der Mail vom 20.01.2020 im Rahmen der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, bis zum 03.03.2020 zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schernfeld Stellung zu nehmen.
- f) Die Öffentlichkeitsbeteiligung findet in der Zeit vom 29.01.2020 bis 03.03.2020 statt.
Die Unterlagen sind ab 29.01.2020 im Internet auf der Homepage o. g. Gemeinde unter „Bürgerservice/Bauleitplanung/Bürgerbeteiligung“ und auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt unter „Aus den Gemeinden/Bekanntmachungen“ einsehbar.

2. Anlass

Die Gemeinde Schernfeld verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1991, der im Laufe der vergangenen Jahre insgesamt neun Mal an veränderte Rahmenbedingungen angepasst wurde.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung in der Gemeinde Schernfeld soll die Darstellung des bisherigen Flächennutzungsplans ein weiteres Mal angepasst werden.

Auf einer Fläche von rund 2,1 ha ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Radsportgelände geplant.

3. Planungsumgriff

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an die bereits bestehende Sonderbaufläche der Kletterhalle und soll im Rahmen der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung als Radsportgelände ausgewiesen werden.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,1 ha und liegt im Südosten der Gemeinde Schernfeld. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Steinbruchgebietes nordöstlich des Ortsteiles Harthof, südwestlich der bestehenden Kletterhalle und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Von der Planung betroffen sind Teilflächen der Gemarkung Schernfeld, die im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für den Abbau von Rohstoffen dargestellt ist.

4. Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung werden durch o. g. Planungen keine Planungsbelange der Stadt Eichstätt berührt.

Hinweise und Anregungen sind somit nicht veranlasst.

Beschluss:

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eichstätt nimmt von den Ausführungen der Gemeinde Schernfeld zum Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schernfeld wohlwollend Kenntnis und erhebt gegen die dargelegten Planungen weder Einwände noch Anregungen.
2. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Anwesend: 11 Mitglieder

Abstimmungsergebnis:

Ja	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Protokoll-Nr. 20 (Vorlage 2020/028)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld;
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vor-
entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemein-
de Schernfeld

Vorgang:

1. Ausgangslage

- a) Der Gemeinderat Schernfeld hat am 25.11.2019 die 11. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
- b) Die Stadt Eichstätt wurde in der Mail vom 21.01.2020 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, bis zum 06.03.2020 zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schernfeld Stellung zu nehmen.
- c) Die Öffentlichkeitsbeteiligung findet in der Zeit vom 31.01.2020 bis 06.03.2020 statt.
Die Unterlagen sind ab 31.01.2020 auf der Homepage der Gemeinde Schernfeld unter „Bürgerservice/Bauleitplanung/Bürgerbeteiligung“ sowie auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt unter „Aus den Gemeinden/Bekanntmachungen“ einsehbar.

2. Anlass

Der Gemeinderat Schernfeld hat in seinen Sitzungen vom 25.02.2019, 25.03.2019 und 25.11.2019 beschlossen, den Flächennutzungsplan in sechs Teilbereichen zu ändern.

In drei Änderungsbereichen sollen entgegen der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung Wohnbau- oder Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

In drei Änderungsbereichen soll die bisher dargestellte Wohnbau- bzw. Gewerbefläche herausgenommen und im Gegenzug wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt werden.

3. Planungsumgriff

Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1, siehe Anlage 1, liegt östlich des Hofgutes Sperberslohe und grenzt unmittelbar nördlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet an.

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Änderungsbereich 1 soll auf einer Fläche von rund 2,5 ha eine Gewerbefläche ausgewiesen werden. Durch diese Ausweisung wird künftig die Erweiterung des im Süden angrenzenden Gewerbebetriebes ermöglicht.

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an die Staatsstraße St 2047 und ist somit verkehrstechnisch erschlossen.

Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich 2, siehe Anlage 2, befindet sich im Südwesten von Schönfeld im direkten Siedlungsanschluss südlich der Kreisstraße EI 16 (Eßlinger Straße).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3,2 ha, die im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Im Änderungsbereich 2 ist die Ausweisung von Wohnbauflächen mit Ortsrandeingrünung geplant.

Das Plangebiet liegt dabei im direkten Anschluss an die Ortsverbindungsstraße nach Eßlingen und verfügt über die Straße hinaus über einen direkten Siedlungsanschluss.

Änderungsbereich 3.1

Der rund 5,2 ha große Änderungsbereich 3.1, siehe Anlage 3, schließt unmittelbar an die im Westen bestehenden Gewerbeflächen von Wegscheid an.

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Plangebiet soll auf einer Fläche von rund 5,2 ha das bestehende Gewerbegebiet erweitert werden. Die verkehrstechnische Erschließung ist über die „Alte Schernfelder Straße“ geplant, von wo aus ein direkter Anschluss an die B13 besteht.

Der Bereich Wegscheid ist bereits im Flächennutzungsplan rechtsgültig dargestellt als Gewerbefläche.

Des Weiteren besteht für das Gewerbegebiet Wegscheid bereits ein seit 1998 rechtsgültiger Bebauungsplan „Postwegäcker“. Insofern ist das Anbindegebot für Wegscheid erfüllt.

Änderungsbereich 3.2 und 3.3

Die Änderungsbereiche 3.2 und 3.3, siehe Anlage 3, befinden sich innerhalb des Gewerbegebietes Wegscheid und umfassen eine Fläche von rund 4,1 ha bzw. 3,7 ha.

Beide Änderungsbereiche sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt.

In den Änderungsbereichen 3.2 und 3.3 soll die bisher rechtmäßig ausgewiesene Gewerbefläche aufgrund von einer auf absehbare Zeit nicht möglichen Umsetzung aus der Gewerbedarstellung herausgenommen und wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Änderungsbereich 4

Der Änderungsbereich 4, siehe Anlage 4, grenzt direkt südlich an die Schernfelder Straße an und umfasst eine Fläche von rund 1,7 ha.

Das gesamte Plangebiet ist im rechtmäßigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Änderungsbereich 4 soll die bisher rechtmäßig ausgewiesene Wohnbaufläche aufgrund von einer auf absehbare Zeit nicht möglichen Umsetzung aus der Siedlungsdarstellung herausgenommen und wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

4. Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung werden durch o. g. Planungen keine Planungsbelange der Stadt Eichstätt berührt.

Hinweise und Anregungen sind somit nicht veranlasst.

Beschluss:

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eichstätt nimmt von den Ausführungen der Gemeinde Schernfeld zum Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schernfeld wohlwollend Kenntnis und erhebt gegen die dargelegten Planungen weder Einwände noch Anregungen.
2. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Anwesend: 11 Mitglieder

Abstimmungsergebnis

Ja	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Protokoll-Nr. 21 (Vorlage 2020/050)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld;
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zum
Entwurf des Bebauungsplanes Workerszell Nr. 5 "Streueggern" der
Gemeinde Schernfeld

Vorgang:**1. Ausgangslage**

- a) Der Gemeinderat Schernfeld hat in seiner Sitzung vom 11.09.2017 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Workerszell Nr. 5 „Streueggern“ beschlossen, siehe Anlagen 1 und 2.
- b) In der Sitzung vom 06.12.2018 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eichstätt von o.g. Planungen Kenntnis genommen, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2018/377.
- c) Mit Schreiben vom 10.12.2018 teilte die Stadt Eichstätt der Gemeinde Schernfeld ihre Stellungnahme mit. Es wurden keine Anregungen und Hinweise erhoben.
- d) Die Stadt Eichstätt wurde in der Email vom 03.02.2020 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, bis zum 16.03.2020 zu o.g. Planungen Stellung zu nehmen.
- e) Die Planungsunterlagen können auf der Homepage der Gemeinde Schernfeld unter „Bürgerservice/Bauleitplanung“ und auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt unter „Aus den Gemeinden/Bekanntmachungen“ ab 11.02.2020 eingesehen werden.
- f) Die förmliche Auslegung zur Öffentlichkeitsbeteiligung findet in der Zeit vom 11.02.2020 bis 16.03.2020 statt.

2. Anlass

Die Gemeinde Schernfeld möchte im Ortsteil Workerszell neues Baurecht schaffen, um Bauplätze erschließen und anbieten zu können.

Daher beabsichtigt die Gemeinde, im Norden von Workerszell ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

In der Gemeinde stehen kaum Flächen zur Verfügung, die Interessenten zum Kauf angeboten werden können.

Eine Neuausweisung von Bauflächen ist daher im Gemeindegebiet von Schernfeld notwendig.

3. Planungsumgriff

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteils Workerszell der Gemeinde Schernfeld im Landkreis Eichstätt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von **ca. 3,2 Hektar**. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden und Westen des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden und Osten grenzt bestehende Bebauung des Ortsteils Workerszell an.

4. Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung werden durch o. g. Planungen keine Planungsbelange der Stadt Eichstätt berührt.

Hinweise und Anregungen sind somit nicht veranlasst.

Beschluss:

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eichstätt nimmt von den Ausführungen der Gemeinde Schernfeld zum Entwurf des Bebauungsplanes Workerszell Nr. 5 „Streueggern“ der Gemeinde Schernfeld wohlwollend Kenntnis und erhebt gegen die dargelegten Planungen weder Einwände noch Anregungen.
2. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Anwesend: 11 Mitglieder

Abstimmungsergebnis:

JA	11 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Protokoll-Nr. 22

Betreff: Informationen und Anfragen nach § 31 GeschO;
Naturschutzausgleichsflächen Pollenfeld

Niederschrift:

Stellvertretender Stadtbaumeister Schütte zeigt anhand von Lageplänen die genaue Verortung der Flächen, die von der Nachbargemeinde (Pollenfeld) für eine Population von Feldlerchen und Rebhühner als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgelegt werden mussten, und erläutert kurz die angepasste Verortung der städtischen Naturschutz-Ausgleichsflächen.

Anwesend: 11 Mitglieder

Vorsitzende/r:

Protokollführer/in:

Andreas Steppberger
Oberbürgermeister

Johannes Guttenberger