

STADT EICHSTÄTT

Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am
17.06.2021

im Holbeinsaal des Alten Stadttheaters

Anwesend:

Vorsitzender

Oberbürgermeister Grienberger, Josef

Schriftführer

Verwaltungsrat Guttenberger, Johannes

Stadtratsfraktion CSU

Stadtrat Engelhard, Rudolf

Zweite Bürgermeisterin Gabler-Hofrichter, Elisabeth

Stadtrat Reuder, Roland

Stadtrat Tratz, Hans

Stadtratsfraktion SPD

Stadträtin Böhm, Rebecca

Stadtrat Neumeyer, Arnulf

Stadtratsfraktion GRÜNE

Stadtrat Bittlmayer, Klaus

Stadträtin Reuter, Susanne

Stadtratsfraktion Freie Wähler

Dritte Bürgermeisterin Edl, Martina

Stadtratsfraktion ÖDP

Stadtrat Reinbold, Willi

Beginn: 17:30 Uhr

Ende: 18:11 Uhr

1. Genehmigung der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 12.05.2021
2. Bekanntgaben
3. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld: Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schernfeld
4. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld: Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sappendorf Nr. 4 "Stadtweg" der Gemeinde Schernfeld
5. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Pollenfeld: Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 21 "Schlaggrub II"
6. Vollzug der Baugesetze:
 - a) Bauvoranfrage/Vorbescheidsantrag V-2021-62
Vorhaben: Neubau von zwei Einfamilienhäuser
Ort: Wacholderweg 4, Fl.-Nr. 131/30 der Gem. Landershofen
 - b) Bauantrag B-2021-41
Vorhaben: Schließung der Häuserzeile an der Westenstraße sowie Neubau von 2 Wohnhäusern mit je drei Nutzungseinheiten
Ort: Westenstraße 39, Fl.-Nr. 370/0, 372/3 und 367 der Gem. Eichstätt
7. Informationen und Anfragen nach § 31 GeschO:
Umbauarbeiten Rathaus;
Ökokonto;
Umleitung über Spindeltal;

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. 40 (Vorlage 2021/156)

Betreff: Genehmigung der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 12.05.2021

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 12.05.2021 in der vorgelegten Fassung.

Anwesend: 11 Mitglieder

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Protokoll-Nr. 41 (Vorlage 2021/149)

Betreff: Bekanntgaben

Niederschrift:

Die Gründe für die Geheimhaltung des folgenden in nicht öffentlicher Sitzung am 12.05.2021 gefassten Beschlusses sind weggefallen und werden hiermit bekannt gegeben:

Vorlage 2021/122

Kindergarten Seidlkreuz Ost – Betrieb und Errichtung einer 5-zügigen Kindertagesstätte; Vergabe Trockenbauarbeiten gemäß VOB/A

- Bauprojekt: Kindergarten Seidlkreuz Ost - Neubau
- Bauleistung: Trockenbauarbeiten
- Auftragnehmer: Fa. PROBAT Bau AG, München-Feldkirchen

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vergibt den Auftrag an die Firma PROBAT Bau AG in München-Feldkirchen.

Anwesend: 11 Mitglieder

Protokoll-Nr. 42 (Vorlage 2021/131)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld:
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vor-
entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemein-
de Schernfeld

Vorgang:

1. Ausgangslage

- a) Der Gemeinderat Schernfeld hat am 09.11.2020 und am 08.02.2021 die 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
- b) Die Stadt Eichstätt wurde in der Mail vom 10.05.2021 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, bis zum 18.06.2021 zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schernfeld Stellung zu nehmen.
- c) Die Öffentlichkeitsbeteiligung findet in der Zeit vom 17.05.2021 bis 18.06.2021 statt.
Die Unterlagen sind auf der Homepage der Gemeinde Schernfeld sowie der Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt einsehbar.

2. Anlass

Die Gemeinde Schernfeld verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1991, der im Laufe der vergangenen Jahre mehrfach an veränderte Rahmenbedingungen angepasst wurde. Aufgrund der aktuellen Situation und Bau- und Nutzungsvorhaben in den Ortsteilen Schönfeld und Schönau soll die Darstellung des bisherigen Flächennutzungsplanes für acht Änderungsbereiche angepasst werden.

3. Planungsumgriff

Änderungsbereich 1

Erweiterung der Sonderbaufläche Lagerhalle Schönau, siehe Anlage 1.

Änderungsbereich 2.1

Darstellung einer Sonderbaufläche Hundetrainingsplatz in Schönfeld, siehe Anlage 2.

Änderungsbereich 2.2

Herausnahme Sonderbaufläche Hundetrainingsplatz in Schönfeld, siehe Anlage 2.

Änderungsbereich 3

Erweiterung des Dorfgebiets in Schönfeld, siehe Anlage 2.

Änderungsbereich 4

Darstellung eines Sondergebietes Walderlebnis, siehe Anlage 3.

Änderungsbereich 5

Darstellung gemischter Baufläche in Schönfeld, siehe Anlage 4.

Änderungsbereich 6.1

Darstellung Sondergebiet mit Zweckbestimmung Weidehaltung östlich von Schönfeld, siehe Anlage 5.

Änderungsbereich 6.2

Darstellung Sondergebiet mit Zweckbestimmung Weidehaltung westlich von Schönfeld, siehe Anlage 5.

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 12. 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 **10 Stimmen**
NEIN **1 Stimme**

Die Gegenstimme kommt von Stadträtin Reuter.

Protokoll-Nr. 43 (Vorlage 2021/146)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld:
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sappenfeld Nr. 4 "Stadtweg" der Gemeinde Schernfeld

Vorgang:

1. Ausgangslage

- a)** Der Gemeinderat Schernfeld hat in seiner Sitzung vom 03.05.2021 nach der durchgeführten frühzeitigen Auslegung den Bebauungsplan Sappenfeld Nr. 4 „Stadtweg“ in der Fassung vom 26.04.2021 gebilligt.
- b)** Die Stadt Eichstätt wurde im März 2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an den Planungen beteiligt, siehe Sitzungsvorlage 2021/057. Anregungen und Hinweise wurden nicht erhoben.
- c)** In der Mail vom 18.05.2021 wurde die Stadt Eichstätt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, bis 28.06.2021 zu den Planungen Stellung zu nehmen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung findet in der Zeit vom 26.05.2021 bis 28.06.2021 statt.

2. Anlass

Der Bebauungsplan Sappenfeld Nr. 1 befindet sich derzeit im Aufhebungsverfahren (siehe Sitzungsvorlage 2021/056). Das betroffene Gebiet ist überwiegend bebaut. Durch das Aufhebungsverfahren und den Einwänden der Bürger wurde aber deutlich, dass hier in gestalterischer Hinsicht – vor allem in der Höhenentwicklung der künftigen Gebäude – Regelungsbedarf besteht.

Durch den einfachen Bebauungsplan soll nur im erforderlichen Maß in die Bebauung eingegriffen werden. Die Festlegung der Höhe und der Dachform der Gebäude soll ebenfalls nur Notwendiges regeln, da diese dafür sorgen wird, dass keine überhohen Gebäude den Straßenzug oder den Anblick des Ortsrandes schaden.

3. Planungsumgriff

Für den im Lageplan (siehe Anlage 1) dargestellten Bereich 1 wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 10,00 m und die maximal zulässige Wandhöhe auf 7,00 m festgesetzt.

Für den dargestellten Bereich 2 wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 8,50 m und die maximal zulässige Wandhöhe auf 5,50 m festgesetzt.

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 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sappenfeld Nr. 4 „Stadtweg“ 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. 44 (Vorlage 2021/168)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Pollenfeld:
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 21 "Schlaggrub II"

Vorgang:

1. Ausgangslage

- a)** Der Gemeinderat Pollenfeld hat in der Sitzung vom 25.03.2021 aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Schlaggrub II“ beschlossen, diesen in seinem Geltungsbereich abzuändern, siehe Anlagen 1 und 2.
- b)** Die Stadt Eichstätt wurde im Oktober 2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an den Planungen beteiligt, siehe Sitzungsvorlage 2019/320. Anregungen und Hinweise wurden nicht erhoben.
- c)** In der Mail vom 10.06.2021 wurde die Stadt Eichstätt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, bis 14.07.2021 zu den Planungen Stellung zu nehmen.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit findet im Zeitraum 14.06.2021 bis 14.07.2021 statt.

2. Anlass

Die Gemeinde Pollenfeld sieht sich in den vergangenen Jahren nicht zuletzt aufgrund des florierenden Gewerbegebietes „Zachenäcker“ einer hohen Nachfrage nach neuem Bauland gegenüber.

Um der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbauland auch zukünftig entsprechen zu können, hat die Gemeinde daher beschlossen, das Baugebiet „Schlaggrub II“ entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan am südwestlichen Ortsrand von Pollenfeld zu entwickeln.

Da das Erschließungskonzept des Neubaugebietes auch eine verkehrliche Neuordnung des bestehenden Klein-Gewerbegebietes „Schlaggrub“ mit sich bringt, wurde dieses zunächst, d.h. im Vorentwurf des Bebauungsplans, in den Geltungsbereich integriert. Auf diese Weise sollten auch mögliche Immissionskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen im Zuge einer Nutzungseinschränkung und Emissionskontingentierung berücksichtigt und gelöst werden.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens hat sich jedoch herausgestellt, dass die dafür formal erforderliche Nutzungsänderung der hier bestehenden Genehmigungen mehr Zeit erfordert, als zunächst angenommen. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Osten soweit reduziert, dass immissionstechnische Konflikte für den verringerten Geltungsbereich vollständig vermieden werden können.

In seinem verringerten Umfang ersetzt der Bebauungsplan Nr. 21 „Schlaggrub II“ teilweise den bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 11 „Schlaggrub“. Außerhalb des Geltungsbereichs behält der bisherige Bebauungsplan Nr. 11 seine Gültigkeit.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des Baugebietes „Schlaggrub II“ geschaffen.

3. Planungsumgriff

Das geplante Baugebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Pollenfeld, unmittelbar westlich der Staatsstraße St 2225, siehe Anlage 2.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,96 ha.

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 Pollenfeld zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 „Schlaggrub II“ 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. 45 (Vorlage 2021/163)

Betreff: Vollzug der Baugesetze:

a) Bauvoranfrage/Vorbescheidsantrag V-2021-62

Vorhaben: Neubau von zwei Einfamilienhäuser

Ort: Wacholderweg 4, Fl.-Nr. 131/30 der Gem. Landershofen

b) Bauantrag B-2021-41

Vorhaben: Schließung der Häuserzeile an der Westenstraße sowie

Neubau von 2 Wohnhäusern mit je drei Nutzungseinheiten

Ort: Westenstraße 39, Fl.-Nr. 370/0, 372/3 und 367 der Gem.

Eichstätt

Vorgang:**a) BV-Nr.: V-2021-62**

Vorhaben: Neubau von zwei Einfamilienhäusern

Ort: Wacholderweg 4, Fl.-Nr. 131/30 der Gem. Landershofen

Folgendes ist beantragt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Landershofen“ aus dem Jahr 1967 sollen zwei Einfamilienhäuser entstehen. In Bezug auf diese(n) neuen Baukörper soll geprüft werden, ob Befreiungen vom Bebauungsplan zulässig sind: Laut Bebauungsplan muss die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m² betragen, jedoch soll die neue Grundstücksgröße je Einfamilienhäuser nur 406 m² sein. Die Baugrenzen des Baufensters (im Norden) können nicht eingehalten werden, weil für den abgetrennten südlichen Teil des ursprünglichen Gesamtgrundstücks gar kein Baufenster vorgesehen ist. Weiterhin soll eine Befreiung für die Verkleidung der Süd- und Westfassade mit PV-Elementen gewährt werden.

Im Übrigen wird auf anliegende Eingabepläne verwiesen.

b) BV-Nr.: B-2021-41

Vorhaben: Schließung der Häuserzeile an der Westenstraße sowie
Neubau von 2 Wohnhäusern mit je drei Nutzungseinheiten

Ort: Westenstraße 35, 39, Fl.-Nr. 370/0, 372/3 und 367 der Gem.
Eichstätt

Folgendes ist beantragt:

Für dieses Vorhaben wurde im April 2018 ein Vorbescheid erteilt, der bereits die Grundzüge der Planung bestimmte. Dies wurde auch in der Bauausschusssitzung (Vorlage Nr. 2018/205) positiv beschlossen. Der nun vorgelegte Bauantrag hält diese Vorgaben im Wesentlichen ein. Kleinere Änderungen betreffen beispielsweise die Breite der Durchfahrt des Tores zur Westenstraße. Die Grundbaukörper bleiben jedoch unverändert gegenüber der Vorbescheidsplanung und fügen sich in den Innenbereich ein. Ingsge-

samt entstehen durch das Vorhaben neun neue Nutzungs-/ Wohneinheiten. Im Übrigen wird auf anliegende Eingabepläne verwiesen.

Beschluss zu a):

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: 11 Mitglieder

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Beschluss zu b):

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: 11 Mitglieder

Abstimmungsergebnis:

JA 11 Stimmen
NEIN 0 Stimmen

Protokoll-Nr. 46

Betreff: Informationen und Anfragen nach § 31 GeschO: Umbauarbeiten Rathaus; Ökokonto; Umleitung über Spindeltal;

Auf Nachfrage zum Stand der seit längerem laufenden Umbauarbeiten im Rathaus (Aufzugseinbau, Schrankenöffnung u.a.) erläutert Stadtbaumeister Schütte, dass für Umzug und Neuverteilung der EDV innerhalb des Gebäudes viel Zeit benötigt worden sei. Derzeit würden die Sanitäreinrichtungen an der Schranne aus- bzw. eingebaut. Die Arbeiten könnten wohl im Spätsommer/ Herbst abgeschlossen werden.

Oberbürgermeister Grienberger ergänzt, dass als zusätzliche Verbesserung auch am Haupteingang zum Rathaus noch ein barrierefreier Zugang geschaffen werden soll und gerade in Planung ist.

Aus dem Gremium kommt die Frage, wann das längst angekündigte Ökokonto und die Ausgleichsflächenaufstellung der Stadt Eichstätt umfassend erhältlich sein werden, so dass auch erkennbar sei, welche Nutzungen genau für die jeweiligen Flächen vorgesehen sind. Stadtbaumeister Schütte führt aus, dass die erforderlichen Daten erfasst und mit den tatsächlichen Gegebenheiten abgeglichen seien. Ende Juli sei mit einem Abschluss zu rechnen, nachdem noch eine erforderliche Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt getätigt sei. Die Notwendigkeit zu Letzterer wird von dem anfragenden Stadtrat nicht gesehen.

Auf die Frage aus dem Gremium hin, ob die Anwohner des Spindeltals während der mehrwöchigen Straßensperrung der Bundesstraße 13 an den Serpentin im Juli und Umfahrung über das Spindeltal ausreichend informiert und eingebunden worden seien, sieht Oberbürgermeister Grienberger hier weniger die Stadt in der Pflicht und will dies gerne ans Staatliche Bauamt als Vorhabenträger weitergeben.

Anwesend: 11 Mitglieder

Vorsitzende/r:

Protokollführer/in:

Josef Grienberger
Oberbürgermeister

Johannes Guttenberger