

STADT EICHSTÄTT

Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am
14.07.2022

im Holbeinsaal des Alten Stadttheaters

Anwesend:

Vorsitzende

Zweite Bürgermeisterin Gabler-Hofrichter, Elisabeth

Schriftführerin

Sachbearbeiterin Stadtbauamt Scheid, Janine

Stadtratsfraktion CSU

Stadtrat Breitenhuber, Richard

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

Referenten

Stadtbaumeister Schütte, Jens

Beginn: 17:30 Uhr

Ende: 18:38 Uhr

1. Genehmigung des Protokolls der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.05.2022
2. Vollzug der Baugesetze:
 - a) Bauantrag B-2022-103
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Neubau einer Doppelgarage
Ort: Benedicta-von-Spiegel-Straße 27, Fl.-Nr. 1184/6 der Gem. Eichstätt
 - b) Bauantrag B-2022-108
Vorhaben: Neubau eines Zweifamilienhauses mit einer Einliegerwohnung
Ort: Bahnhofplatz 16, Fl.-Nr. 805 der Gem. Eichstätt
 - c) Bauantrag B-2022-114
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage
Ort: Willibaldstraße 40, Fl.-Nr. 139/3 der Gem. Marienstein
 - d) Bauantrag B-2022-117
Vorhaben: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, Garage und Tiefgarage
Ort: Schneebeerenweg 9, Fl.-Nr. 1177 der Gem. Eichstätt
 - e) Bauvoranfrage/Vorbescheidsantrag V-2022-119
Vorhaben:
Ort: Am Herrengrund 20 Fl.-Nr. 131/20 Gem. Landershofen
3. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld:
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wegscheid Nr. 2 Gewerbegebiet "Postwegäcker II" der Gemeinde Schernfeld
4. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Pollenfeld:
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 22 "Tittinger Weg III"
5. Informationen und Anfragen nach § 31 GeschO

Die Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet. Sie 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. 52 (Vorlage 2022/108)

Betreff: Genehmigung des Protokolls der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 18.05.2022

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 18.05.2022 in der vorgelegten Fassung.

Anwesend: 10 Mitglieder

Abstimmungsergebnis:

JA 9 Stimmen

NEIN 1 Stimme (Stadträtin Reuter)

Protokoll-Nr. 53 (Vorlage 2022/171)

- Betreff: Vollzug der Baugesetze:
- a) Bauantrag B-2022-103
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Neubau einer Doppelgarage
Ort: Benedicta-von-Spiegel-Straße 27, Fl.-Nr. 1184/6 der Gem. Eichstätt
 - b) Bauantrag B-2022-108
Vorhaben: Neubau eines Zweifamilienhauses mit einer Einliegerwohnung
Ort: Bahnhofplatz 16, Fl.-Nr. 805 der Gem. Eichstätt
 - c) Bauantrag B-2022-114
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage
Ort: Willibaldstraße 40, Fl.-Nr. 139/3 der Gem. Marienstein
 - d) Bauantrag B-2022-117
Vorhaben: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, Garage und Tiefgarage
Ort: Schneebeerenweg 9, Fl.-Nr. 1177 der Gem. Eichstätt
 - e) Bauvoranfrage/Vorbescheidsantrag V-2022-119
Vorhaben:
Ort: Am Herrengrund 20 Fl.-Nr. 131/20 Gem. Landershofen

Vorgang:

a) BV-Nr.: B-2022-103

- Vorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Neubau einer Doppelgarage
- Ort: Benedicta-von-Spiegel-Straße 27, Fl.Nr. 1184/6 der Gem. Eichstätt

Folgendes ist beantragt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 Seidelkreuz-Ost soll ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage entstehen.

Die Baugrenze/Baulinie soll um 80 cm nach Norden verschoben werden, um dem Nachbarn die gegebene Belichtung und Belüftung weiterhin zu ermöglichen. Die gesamte Baufeldgröße bleibt wie im Bebauungsplan festgesetzt bestehen.

Im Übrigen wird auf anliegende Eingabepläne verwiesen.

b) BV-Nr.: B-2022-108

Vorhaben: Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit einer Einliegerwohnung
Ort: Bahnhofplatz 16, Fl.-Nr. 805 der Gem. Eichstätt

Folgendes ist beantragt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Spitalvorstadt“ soll ein Zweifamilienhaus mit einer Einliegerwohnung errichtet werden. Die Gebäudegrößen werden durch einen einfachen Bebauungsplan aus dem Jahr 2019 vorgegeben und im Wesentlichen eingehalten. Kleinere beantragte Befreiungen betreffen beispielsweise, die außenliegende Treppe mit Terrasse im Süden und die Pergola im Osten, da dort laut Bebauungsplan keine Nebengebäude möglich sind.

Im Übrigen wird auf anliegende Eingabepläne verwiesen.

c) BV-Nr.: B-2022-114

Vorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage
Ort: Willibaldstraße 40, Fl.-Nr. 139/3 der Gem. Marienstein

Folgendes ist beantragt:

Das bestehende Wohnhaus soll abgerissen werden und durch ein Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage ersetzt werden. Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich (kein B-Plan), umgeben von Wohn- und gewerblich genutzter Bebauung. (VeroStone GmbH)
Auf dieser Fläche soll, dass Einfamilienhaus mit einer Länge von ca. 27 m und einer Breite von 11 m gebaut werden.
Hierbei handelt sich um ein eingeschossiges Wohngebäude mit Flachdach.

Im Übrigen wird auf anliegende Eingabepläne verwiesen.

d) BV-Nr.: B-2022-117

Vorhaben: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, Garage und Tiefgarage
Ort: Schneebeerenweg 9, Fl.-Nr. 1177 der Gem. Eichstätt

Folgendes ist beantragt:

Das Gebäude auf dem Anwesen Schneebeerenweg 9 wurde bereits abgebrochen. Das nun leere Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich (kein B-Plan), umgeben von überwiegend genutzter Wohnbebauung. Auf dieser Fläche soll, dass Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 732,85 qm errichtet werden.
Hierbei handelt sich um ein Wohngebäude mit vier Geschossen, die am Hang terrassiert sind.

Die erforderlichen Stellplätze werden alle auf dem Grundstück nachgewiesen.

Im Übrigen wird auf anliegende Eingabepläne verwiesen.

e) BV-Nr.: V-2022-119

Vorhaben: Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern

Ort: Am Herrengrund 20, Fl.-Nr. 131/20 der Gem. Landershofen

Folgendes ist beantragt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Landershofen“ aus dem Jahr 1967 sollen zwei Einfamilienhäuser entstehen. Die obere Hälfte des Grundstückes soll bereits nächstes Jahr bebaut werden. In Bezug auf diese(n) neuen Baukörper soll geprüft werden, ob Befreiungen vom Bebauungsplan zulässig sind: Entgegen des Bebauungsplanes soll hier eine 2-geschossige Wohnbebauung erfolgen. Weiterhin soll eine Befreiung der Dachform gegeben werden, damit die geplante Photovoltaikanlage zur Einspeisung des Eigenstroms vergrößert werden kann. Erdgeschossige Flachbauten sollen im Norden entgegen des Bebauungsplanes errichtet werden, damit dem Nachbar eine bessere Sicht ermöglicht wird. Für das untere Grundstück wird eine Befreiung der Baugrenzen/Baulinien beantragt.

Im Übrigen wird auf anliegende Eingabepläne verwiesen.

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: 10 Mitglieder

Abstimmungsergebnis:

JA 10 Stimmen

NEIN 0 Stimmen

Protokoll-Nr. 54 (Vorlage 2022/178)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld: Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wegscheid Nr. 2 Gewerbegebiet "Postwegäcker II" der Gemeinde Schernfeld

Vorgang:

1. Ausgangslage

- a) Die Gemeinde Schernfeld beabsichtigt, ihr Gewerbegebiet in der Wegscheid zu erweitern, siehe Anlage 1. Hierfür wird gerade der Flächennutzungsplan in seiner 11. Änderung angepasst, siehe Sitzungsvorlage 2022/071.
- b) In der Mail vom 03.06.2022 wurde die Stadt Eichstätt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, bis 30.06.2022 zu den Planungen Stellung zu nehmen.
Aufgrund der Pfingstferien konnte eine Einbringung in die Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses im Juni nicht mehr erfolgen, weshalb bei der VG Eichstätt eine Fristverlängerung für die Stellungnahme bis 19.07.2022 angemeldet wurde.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 03.06.2022 bis 30.06.2022 statt.

2. Anlass

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit, eine planungsrechtliche Grundlage für eine generelle Gewerbebebauung im Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet an der Wegscheid zu schaffen.

3. Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung werden durch o. g. Planungen der Gemeinde Schernfeld keine Planungsbelange der Stadt Eichstätt berührt. Ein Hinweis ist dennoch veranlasst auf den durch die Ausweisung des Gewerbegebietes Postwegäcker II vermehrt auftretenden Wasserbedarf im Bereich des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Eichstätter Berggruppe.

Beschluss:

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eichstätt nimmt von den Ausführungen der Gemeinde Schernfeld zum Bebauungsplan Wegscheid Nr. 2, Gewerbegebiet „Postwegäcker II“ wohlwollend Kenntnis. Die Stadt Eichstätt weist in Bezug auf die dargelegten Planungen darauf hin, dass der vermehrte Wasserbedarf im Verbandsgebiet des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Eichstätter Berggruppe zu berücksichtigen ist. Es dürfen keine negativen Auswirkungen auf den im Gemeindegebiet der Stadt Eichstätt liegenden Teil des Versorgungsgebietes eintreten.
2. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Anwesend: 10 Mitglieder

Abstimmungsergebnis:

JA **10 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

Protokoll-Nr. 55 (Vorlage 2022/179)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Pollenfeld: Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 22 "Tittinger Weg III"

Vorgang:**1. Ausgangslage**

- a) Der Gemeinderat Pollenfeld hat in der Sitzung vom 10.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Tittinger Weg III“ beschlossen und in der Sitzung vom 14.10.2021 den Entwurf gebilligt.
- b) Stadtratsvorlage 2021/327: Stellungnahme der Stadt Eichstätt zu o.g. Planungen nach § 4 Abs. 1 BauGB. Es wurden keine Anregungen und Hinweise erhoben.
- c) In der Mail vom 10.06.2022 wurde die Stadt Eichstätt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, bis 20.07.2022 zu den Planungen Stellung zu nehmen.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit findet im Zeitraum 20.06.2022 bis 20.07.2022 statt.

2. Anlass

Es besteht die Absicht, auf der Nordhälfte des Grundstückes Fl.-Nr. 274 der Gemarkung Pollenfeld ein Wohnhaus zu errichten. Nach Meinung des Landratsamtes führt die Errichtung eines weiteren Wohnhauses zu einer Einordnung der näheren Umgebung in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Dies ist allerdings wegen der vorhandenen Windkraftanlagen kritisch zu betrachten. Die zielführendste Lösung ist der Verbleib der näheren Umgebung in einem Dorfgebiet.

Durch die Festlegung eines Dorfgebietes im Geltungsbereich soll es den Eigentümern ermöglicht werden, die Grundstücke langfristig sowohl für Wohnen als auch für nicht störende Gewerbebetriebe und dergleichen und auch einer kleinen Tierhaltung offen zu lassen. Die Grundstücke sollen abgesehen von sanften Übergängen in ihren Nutzungen stabil gehalten werden. Dies kommt auch den bestehenden Windkraftanlagen zugute, welche dann keine Einschränkungen zu erwarten haben.

Durch den einfachen Bebauungsplan soll nur im erforderlichen Maße in die Bebauung eingegriffen werden. Die vorhandenen Nutzungen bleiben hierbei geschützt.

3. Planungsumgriff

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Pollenfeld, siehe Anlage 1.

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. 22 „Tittinger Weg III“ 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: 10 Mitglieder

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Protokoll-Nr. 56

Betreff: Informationen und Anfragen nach § 31 GeschO

Niederschrift:

Auf die Frage aus dem Gremium, ob die Hundetoilette wieder am Ende der Herzogasse angebracht wird, erläutert Stadtbaumeister Schütte, dass diese zum Schutz der Anwohner vor Geruchsbelästigungen weiter in den Ritter-von-Hofer-Weg versetzt wird.

Anwesend: 10 Mitglieder

Vorsitzende:

Protokollführerin:

Elisabeth Gabler-Hofrichter
Zweite Bürgermeisterin

Janine Scheid