

STADT EICHSTÄTT

Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 19.01.2023

im Holbeinsaal des Alten Stadttheaters

Anwesend:

Vorsitzender

Grienberger, Josef *Oberbürgermeister*

Schriftführer

Guttenberger, Johannes *Verwaltungsrat*

Stadtratsfraktion CSU

Bacherle, Horst *Stadtrat*

Breitenhuber, Richard *Stadtrat*

anwesend ab Prot.-Nr. 88

Gabler, Elisabeth *Zweite Bürgermeisterin*

anwesend ab Prot.-Nr. 87

Tratz, Hans *Stadtrat*

Stadtratsfraktion SPD

Böhm, Rebecca *Stadträtin*

Neumeyer, Arnulf *Stadtrat*

Stadtratsfraktion GRÜNE

Bittlmayer, Klaus *Stadtrat*

anwesend ab Prot.-Nr. 88

Reuter, Susanne *Stadträtin*

Stadtratsfraktion Freie Wähler

Edl, Martina *Dritte Bürgermeisterin*

Stadtratsfraktion ÖDP

Reinbold, Willi *Stadtrat*

Referenten

Schütte, Jens *Stadtbaumeister*

Beginn: 17:31 Uhr
Ende: 18:32 Uhr

1. Genehmigung des Protokolls der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 17.11.2022
2. Bekanntgaben
3. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld: Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zur geplanten 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schernfeld
4. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld: Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wegscheid Nr. 2 Gewerbegebiet "Postwegäcker II" der Gemeinde Schernfeld
5. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld: Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schernfeld OT Wegscheid Photovoltaikanlage
6. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld: Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wegscheid Nr. 3 "Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich des Gewerbegebietes" der Gemeinde Schernfeld
7. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld: Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schernfeld OT Solarpark bei Lohrmannshof
8. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld: Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Workerszell Nr. 7 "Solarpark Lohrmannshof" der Gemeinde Schernfeld

9. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Pollenfeld: Erneute Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung Wachenzell "Am Ranker" der Gemeinde Pollenfeld

10. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Walting: Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Gungolding Nr. 15 "Weinberg II"

11. Vollzug der Baugesetze; Behandlung von Bauanträgen durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
 - a) Vorbescheidsantrag V-2022-253
Vorhaben: Neubau eines Erweiterungsgebäudes, (Abbruch bestehende Verwaltung und Verlegung der Notaufnahmezufahrt)
Ort: Grabmannstraße 9, 11; Fl.St. 777 der Gem. Eichstätt
 - b) Bauantrag B-2022-249
Vorhaben: Neubau Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage
Ort: Petersleite 42; Fl.St. 1567 der Gem. Eichstätt
 - c) Bauantrag B-2022-164
Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Eigentumswohnungen
Ort: Westenstraße 141, Fl.St. 1085 der Gem. Eichstätt

12. Informationen und Anfragen nach § 31 GeschO
 - 12.1. Solar/PV-Anlagen

 - 12.2. PKW-Plätze am Schneebeerenweg

 - 12.3. Barrierefreie Erschließung der Innenstadt

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. 86 (Vorlage 2022/352)

Betreff: Genehmigung des Protokolls der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 17.11.2022

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 17.11.2022 in der vorgelegten Fassung.

einstimmig beschlossen

| **Dafür: 8** | **Dagegen: 0** | **Anwesend: 8**

Protokoll-Nr. 87 (Vorlage 2022/346)

Betreff: Bekanntgaben

Niederschrift:

Die Gründe für die Geheimhaltung des folgenden in nicht öffentlicher Sitzung am 17.11.2022 gefassten Beschlusses sind weggefallen und werden hiermit bekannt gegeben:

Vorlage 2022/316

Baugebiet Blumenberg West

Vergabe Pflanzarbeiten gemäß VOB/A

- Bauprojekt: Baugebiet Blumenberg West
- Bauleistung: Pflanzarbeiten
- Auftragnehmer: Fa. Rudolf Schrader GmbH, Ingolstadt

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vergibt den Auftrag an die Fa. Rudolf Schrader GmbH in Ingolstadt.

zur Kenntnis genommen

| **Anwesend: 9**

Protokoll-Nr. 88 (Vorlage 2023/010)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld: Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zur geplanten 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schernfeld

Vorgang:**1. Ausgangslage**

- a) Die Gemeinde Schernfeld beschloss am 09.05.2011 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Geändert werden sollten:
Änderungsbereich 1: Ausweisung eines Bogenschießplatzes
Änderungsbereich 2: Aufnahme der bestehenden Wohnbebauung am Harthof und Ausweisung eines Gewerbegebietes
Änderungsbereich 3: Ausweisung eines Grundstücks als Driving Range am Harthof
- b) Stadtratsvorlagen 2011/170 und 2013/011: Stellungnahmen der Stadt Eichstätt zu o.g. Planungen nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB. Es wurden keine Anregungen und Hinweise erhoben.
- c) Nach der in der Sitzung des Gemeinderates Schernfeld vom 18.02.2013 erfolgten Abwägung mit Feststellungsbeschluss wurde das Verfahren aufgrund der fehlenden Korrekturen in der Sitzung vom 14.07.2014 neu behandelt. Der Gemeinderat Schernfeld beschloss, dass der Änderungsbereich 2 aus dem Verfahren genommen und nicht weiter verfolgt werden soll.
- d) Der Gemeinderat Schernfeld beschloss am 12.12.2022, das Verfahren wieder aufzunehmen und billigte die überarbeiteten Planunterlagen, in welchen der Änderungsbereich 2 herausgenommen wurde.
- e) In der Mail vom 02.01.2023 wurde die Stadt Eichstätt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, bis 16.02.2023 zu den Planungen Stellung zu nehmen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung findet in der Zeit vom 16.01.2023 bis 16.02.2023 statt.

2. Anlass

Für die Gemeinde Schernfeld liegt ein am 17.12.1991 genehmigter Flächennutzungsplan vor.

Der Gemeinderat Schernfeld hat am 09.05.2011 den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan in insgesamt 3 Bereichen zu ändern. Vorgesehen sind folgende Änderungen:

- Änderungsbereich 1: Ausweisung einer Grünfläche „Bogenschießanlage“ südlich von Schernfeld – Standort einer geplanten Bogenschießanlage
Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines (teilweise bereits wieder rekultivierten) Abbaugebietes südlich von Schernfeld. Die Fläche soll als Bogenschießanlage genutzt werden. Dazu ist auch vorgesehen, untergeordnete Baukörper (Lager, Tribüne) zuzulassen (siehe Anlage 1). Der Flächenumfang dieser vorgesehenen Grünfläche beträgt ca. 0,55 ha.
- Änderungsbereich 2: Ausweisung eines Gewerbegebietes südlich von Harthof – Wohnhaus für Betriebsinhaber der Fa. Container Service Schöpfel GmbH – im weiteren Verfahren wurde beschlossen, dass dieser Änderungsbereich entfällt –
- Änderungsbereich 3: Ausweisung einer Grünfläche „Golf“ östlich von Harthof – Standort einer Driving Range
Östlich von Harthof bzw. des Museums Berger sollen auf einer Teilfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Driving Range geschaffen werden (siehe Anlage 1). Die Fläche des Änderungsbereiches 3 umfasst ca. 2,02 ha und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland).

3. Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung werden durch o. g. Planungen der Gemeinde Schernfeld 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 geplanten 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

einstimmig beschlossen

| **Dafür: 11** | **Dagegen: 0** | **Anwesend: 11**

Protokoll-Nr. 89 (Vorlage 2023/008)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld: Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 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.
- b) Stadtratsvorlage 2022/178: Stellungnahme der Stadt Eichstätt zu o.g. Planungen nach § 4 Abs. 1 BauGB: **In Bezug auf die dargelegten Planungen wurde darauf hingewiesen, 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.**
- c) In der Mail vom 22.12.2022 wurde die Stadt Eichstätt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, bis 27.01.2023 zu den Planungen Stellung zu nehmen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung findet in der Zeit vom 27.12.2022 bis 27.01.2023 statt.
- d) In der Mail vom 23.12.2022 informierte die Gemeinde Schernfeld, dass die von der Stadt Eichstätt im Rahmen der frühzeitigen Auslegung vorgebrachte Anmerkung in der Sitzung vom 14.11.2022 behandelt wurde.
Die Gemeinde Schernfeld nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Das geplante Gewerbegebiet liegt im Verbandsgebiet des Zweckverbandes Sappenfelder Gruppe. Es bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Wasserversorgung im Gemeindegebiet der Stadt Eichstätt.

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.

Nach Durchführung der frühzeitigen Auslegung wurden die Planunterlagen überarbeitet und ergänzt. Vor allem die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und die Ergebnisse der immissionstechnischen Untersuchung wurde in die Planunterlagen eingearbeitet. Zu beachten ist auch, dass bei Parzelle 1 die westlich dargestellte

Grünfläche in der neuesten Fassung herausgenommen und damit die Baufläche nun vergrößert wurde (siehe Planblatt Anlage 1).

Soweit Anregungen oder Einwände zu den Plänen in der frühzeitigen Auslegung (i.d.F. vom 23.05.2022) von einer Behörde oder einem Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden, wurden auch diese in der Sitzung des Gemeinderats Schernfeld vom 12.12.2022 behandelt und abgewogen. Die Ergebnisse wurden ebenfalls in den Planunterlagen (in der Fassung vom 14.11.2022, siehe Anlage 1) berücksichtigt. Der Gemeinderat Schernfeld billigte die Planungen in dieser Sitzung und beauftragte die förmliche Auslegung.

3. Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung werden durch o. g. Planungen der Gemeinde Schernfeld 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 Bebauungsplan Wegscheid Nr. 2, Gewerbegebiet „Postwegäcker 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.

einstimmig beschlossen

| **Dafür: 11** | **Dagegen: 0** | **Anwesend: 11**

Protokoll-Nr. 90 (Vorlage 2023/011)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld: Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schernfeld OT Wegscheid Photovoltaikanlage

Vorgang:

1. Ausgangslage

- a) Der Gemeinderat Schernfeld hat am 12.09.2022 die 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Wegscheid beschlossen.

- b)** Die Stadt Eichstätt wurde in der Mail vom 27.12.2022 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, bis zum 02.02.2023 zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schernfeld Stellung zu nehmen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung findet in der Zeit vom 02.01.2023 bis 02.02.2023 statt.

2. Anlass

Planungsanlass ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wegscheid Nr. 3 „Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich des Gewerbegebietes“, mit dem ein Sondergebiet für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage ausgewiesen werden soll (siehe Anlage 1). Der Vorhabenträger möchte im Bereich südöstlich von Birkhof, einem Ortsteil der Gemeinde Schernfeld, eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichten.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schernfeld widerspricht den Darstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wegscheid Nr. 3. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, ist im Folgenden eine planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig. Parallel zur 15. Flächennutzungsplanänderung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wegscheid Nr. 3 „Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich des Gewerbegebietes“ aufgestellt (siehe Sitzungsvorlage 2023/012).

3. 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 15. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

einstimmig beschlossen

| **Dafür: 11** | **Dagegen: 0** | **Anwesend: 11**

Protokoll-Nr. 91 (Vorlage 2023/012)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld: Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wegscheid Nr. 3 "Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich des Gewerbegebietes" der Gemeinde Schernfeld

Vorgang:**1. Ausgangslage**

- a) Die Gemeinde Schernfeld hat am 12.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wegscheid Nr. 3 „Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich des Gewerbegebietes“ beschlossen (siehe Anlage 1).
- b) In der Mail vom 27.12.2022 wurde die Stadt Eichstätt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, bis 02.02.2023 zu den Planungen Stellung zu nehmen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung findet in der Zeit vom 02.01.2023 bis 02.02.2023 statt.

2. Anlass

Die Gemeinde Schernfeld stellt für einen Bereich südöstlich von Birkhof, einem Ortsteil der Gemeinde Schernfeld, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wegscheid Nr. 3 für das Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich des Gewerbegebietes“ auf, um die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zu ermöglichen (siehe Anlage 2). Zur Ausweisung gelangt nach § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren soll das Vorhaben bauplanungsrechtlich absichern und die Voraussetzungen schaffen, damit hier von einem privaten Vorhabenträger eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet werden kann.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schernfeld gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Diese Änderung wird als 15. Änderung geführt (siehe Sitzungsvorlage 2023/011).

3. Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung werden durch o. g. Planungen der Gemeinde Schernfeld 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 Bebauungsplan Wegscheid Nr. 3, „Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich des Gewerbegebietes“ 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.

einstimmig beschlossen

| **Dafür: 11** | **Dagegen: 0** | **Anwesend: 11**

Protokoll-Nr. 92 (Vorlage 2023/015)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld: Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schernfeld OT Solarpark bei Lohrmannshof

Vorgang:**1. Ausgangslage**

- a) Der Gemeinderat Schernfeld hat am 12.09.2022 die 16. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Lohrmannshof beschlossen (siehe Anlage 1).
- b) Die Stadt Eichstätt wurde in der Mail vom 27.12.2022 im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, bis zum 02.02.2023 zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schernfeld Stellung zu nehmen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung findet in der Zeit vom 02.01.2023 bis 02.02.2023 statt.

2. Anlass

Planungsanlass ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Workerszell Nr. 7 „Solarpark Lohrmannshof“.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und stehen durch einen langjährigen Pachtvertrag mit dem Grundstückseigentümer für die Realisierung des Solarparks zur Verfügung. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Fläche für Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Da dies den Darstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Workerszell Nr.

7 widerspricht, ist im Folgenden eine planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Parallel zur 16. Flächennutzungsplanänderung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Workerszell Nr. 7 „Solarpark Lohrmannshof“ aufgestellt (siehe Sitzungsvorlage 2023/017).

3. 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 16. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

einstimmig beschlossen

| **Dafür: 11** | **Dagegen: 0** | **Anwesend: 11**

Protokoll-Nr. 93 (Vorlage 2023/017)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Schernfeld: Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Workerszell Nr. 7 "Solarpark Lohrmannshof" der Gemeinde Schernfeld

Vorgang:

1. Ausgangslage

- a) Die Gemeinde Schernfeld hat am 12.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Workerszell Nr. 7 „Solarpark Lohrmannshof“ beschlossen (siehe Anlage 1).
- b) In der Mail vom 27.12.2022 wurde die Stadt Eichstätt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, bis 02.02.2023 zu den Planungen Stellung zu nehmen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung findet in der Zeit vom 02.01.2023 bis 02.02.2023 statt.

2. Anlass

Die Gemeinde Schernfeld stellt für einen Bereich ca. 500 Meter westlich von Lohrmannshof, einem Ortsteil der Gemeinde Schernfeld, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Workerszell Nr. 7 „Solarpark Lohrmannshof“ auf, um die Errichtung eines Solarparks zu ermöglichen.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren soll das Vorhaben bauplanungsrechtlich absichern und die Voraussetzungen schaffen, damit hier ein Solarpark mit Beweidung der Fläche errichtet werden kann.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schernfeld geändert. Diese Änderung wird als 16. Änderung geführt (siehe Sitzungsvorlage 2023/015).

3. Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung werden durch o. g. Planungen der Gemeinde Schernfeld 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 Bebauungsplan Workerszell Nr. 7, „Solarpark Lohrmannshof“ 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.

einstimmig beschlossen

| **Dafür: 11** | **Dagegen: 0** | **Anwesend: 11**

Protokoll-Nr. 94 (Vorlage 2022/357)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Pollenfeld: Erneute Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung Wachenzell "Am Ranker" der Gemeinde Pollenfeld

Vorgang:**1. Ausgangslage**

- a) Der Gemeinderat Pollenfeld hat in seiner Sitzung vom 13.06.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung in Wachenzell „Am Ranker“ beschlossen (siehe Anlage 1).
- b) Stadtratsvorlagen 2021/054 und 2022/070: Stellungnahmen der Stadt Eichstätt zu o.g. Planungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB. Es wurden keine Anregungen und Hinweise erhoben.
- c) Der Gemeinderat Pollenfeld hat in seiner Sitzung vom 17.11.2022 über die Ergebnisse der zweiten förmlichen Auslegung beraten. **Da vor allem der Gebietscharakter nun von einem Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) in ein dörfliches Wohnen (§ 5a BauNVO) geändert** werden soll, ist eine erneute förmliche Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich.
- d) Die Stadt Eichstätt wurde in der Mail vom 22.12.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung aufgefordert, bis zum 30.01.2023 zu o.g. Planungen Stellung zu nehmen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung findet in der Zeit vom 30.12.2022 bis 30.01.2023 statt.

2. Anlass

Die Gemeinde Pollenfeld beabsichtigt im Ortsteil Wachenzell das Grundstück Flur-Nr. 52 Gemarkung Wachenzell in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzu beziehen, um Bauland für einen Nebenerwerbslandwirt zu schaffen. Im Geltungsbereich sollen landwirtschaftliche Nutzungen und ein Wohnhaus errichtet werden können. Aktuell befindet sich im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung eine landwirtschaftliche Maschinenhalle.

Das Grundstück liegt im nordwestlichen Teil der Ortschaft Wachenzell. Die Einbeziehungssatzung Wachenzell „Am Ranker“ umfasst eine Fläche von ca. 2.850 m².

Das festgesetzte dörfliche Wohnen wird hinsichtlich der einzelnen Nutzungen in einen westlichen und einen östlichen Bereich gegliedert. Die Größe der Gesamtfläche und auch die Größe des für landwirtschaftliche Nutzungen vorgesehenen Bereichs stellt sicher, dass sich auch tatsächlich die typischen, den Charakter des dörflichen Wohnens ausmachenden Nutzungen ansiedeln können.

3. 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 zur Einbeziehungssatzung Wachenzell „Am Rancker“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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.

einstimmig beschlossen

| **Dafür: 11** | **Dagegen: 0** | **Anwesend: 11**

Protokoll-Nr. 95 (Vorlage 2022/336)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Walting: Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Gungolding Nr. 15 "Weinberg II"

Vorgang:

1. Ausgangslage

- a) Der Gemeinderat von Walting hat in seiner Sitzung vom 05.11.2019 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen.
- b) Stadtratsvorlage 2021/238: Stellungnahme der Stadt Eichstätt zu o.g. Planungen nach § 4 Abs. 1 BauGB. Es wurden keine Anregungen und Hinweise erhoben.
- c) Die Stadt Eichstätt wurde in der Mail vom 23.11.2022 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, bis zum 09.01.2023 zu o.g. Planungen Stellung zu nehmen. Gleichzeitig zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 05.12.2022 bis 09.01.2023.

2. Planungsanlass und Umfang

Da die Nachfrage zum freistehenden Eigenheim in Gungolding ungebrochen und nach wie vor verstärkt vorhanden ist, hat der Gemeinderat von Walting die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinberg II“ in Gungolding beschlossen. Derselbe bildet für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen der Gemeinde die Grundlage und die Voraussetzung für die Behandlung eines Bauantrages von Bauvorhaben im Rahmen eines Genehmigungsverfahren.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) mit einer Größe von ca. 3,2 Hektar liegt im Nordwesten von Gungolding.

Das Plangebiet für den Bebauungsplan „Weinberg II“ in Gungolding wurde in der 7. Änderung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Walting als Wohnbaufläche ausgewiesen, siehe Sitzungsvorlage 2019/325. Die 7. Änderung ist bereits rechtskräftig. In der 8. Änderung wurde der FNP noch einmal angepasst, siehe Sitzungsvorlage 2021/320.

3. Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung werden durch die Planungen der Gemeinde Walting keine Planungsbelange der Stadt Eichstätt berührt. Hinweise und Anregungen sind somit nicht veranlasst.

4. Weiteres Vorgehen

Im Hinblick auf die vorgegebene Frist wurde die Stellungnahme der Großen Kreisstadt Eichstätt per Mail der Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt übermittelt, insbesondere da keine planungsrechtlichen Gründe, wie z.B. städtische Planungsbelange, gegen die aufgeführten Planungen vorlagen.

Die Mitteilung an die Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt, Gemeinde Walting, wird hiermit nochmals zur Kenntnis gebracht.

zur Kenntnis genommen

| Anwesend: 11

Protokoll-Nr. 96 (Vorlage 2023/018)

- Betreff: Vollzug der Baugesetze; Behandlung von Bauanträgen durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
- a) Vorbescheidsantrag V-2022-253
Vorhaben: Neubau eines Erweiterungsgebäudes, (Abbruch bestehende Verwaltung und Verlegung der Notaufnahmezufahrt)
Ort: Grabmannstraße 9, 11; Fl.St. 777 der Gem. Eichstätt
- b) Bauantrag B-2022-249
Vorhaben: Neubau Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage
Ort: Petersleite 42; Fl.St. 1567 der Gem. Eichstätt
- c) Bauantrag B-2022-164
Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Eigentumswohnungen
Ort: Westenstraße 141, Fl.St. 1085 der Gem. Eichstätt

Vorgang:**a) BV-Nr.: V-2022-253**

- Vorhaben: Neubau eines Erweiterungsgebäudes, (Abbruch bestehende Verwaltung und Verlegung der Notaufnahmezufahrt)
- Ort: Grabmannstraße 9, 11, Fl.-Nr. 777 der Gem. Eichstätt

Folgendes ist vorgesehen:

Anstelle des östlich an die Klinik Eichstätt angebauten, vorhandenen Verwaltungsgebäudes/Büroturms ist dort ein 6-geschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 920 qm längs der Grabmannstraße geplant zu errichten. Von den 6 Geschossen befindet sich eines vollständig im Erdboden, 2 weitere teilweise, so dass die absolute Höhe des Gebäudes die max. Höhe der bestehenden Klinik-Gebäude und des bereits genehmigten Tagesklinik-Neubaus nicht übersteigt.

Der geplante Neubau soll folgende Nutzungen beinhalten: neue Klinik-Küche, Krankenpfleger(innen)schule und -wohnheim, Klinik-Verwaltung, Pflegestation, Technik. Die hierfür erforderlichen PKW-Stellplätze werden auf dem Klinik-Gelände nachgewiesen.

Für das Baufeld existiert ein Bebauungsplan. Dieser sieht dort grundsätzlich ein Bau- fenster für eine entsprechende Bebauung vor. Gewisse Abweichungen ergeben sich hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Geschosshöhe (V statt IV, siehe oben) und der Baugrenzen (nördlich um ca. 1 m, westlich um ca. 2 m und südlich um ca. 5 m). Anstatt der festgesetzten Dachform Pultdach soll ein begrüntes Flachdach mit Photovoltaikanlage errichtet werden.

Im Übrigen wird auf die anliegenden Darstellungen verwiesen.

b) BV-Nr.: B-2022-249

Vorhaben: Neubau Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage
Ort: Petersleite 42; Fl.St. 1567 der Gem. Eichstätt

Folgendes ist beantragt:

Zwischen den Gebäuden Petersleite 40 u. 44 befindet sich eine Freifläche, die derzeit im unteren Teil aus überwachsenem Talhang besteht, im oberen flacheren Teil als Garten- u. Lagerfläche (mit)benutzt wird. Diese Freifläche ist von einem Bebauungsplan aus 1967 überplant, der straßenseitig mittig ein Baufeld vorsieht (vgl. Anlage: blauer Rahmen). Aus einer (nach wie vor vorhandenen) Teilung der Fläche in zwei längliche Hanggrundstücke ergeben sich zwei schmale Doppelhaushälften entlang der Grundstücksgrenze.

Die eine Grundstückshälfte soll nun mit einer derartigen Doppelhaushälfte bebaut werden. Das Gebäude mit einer Breite von ca. 8,5 m steigt von den PKW-Stellplätzen im untersten Geschoss auf Straßenniveau aus über weitere 5 Geschosse hin bis über die rückwärtige Garten-Ebene an. Die unteren 3 Geschosse liegen vollständig oder teilweise „im Berg“. Im Übrigen ist eine Befreiung von der laut Bebauungsplan zulässigen Geschosshöhe erforderlich – ausgenommen das Dachgeschoss. Außerdem wären gemäß dem Bebauungsplan außerhalb des Baufensters keine Nebenanlagen (Terrasse, Pergola, Pool) zulässig.

Im Übrigen wird auf anliegende Planung verwiesen.

c) BV-Nr.: B-2022-164

Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Eigentumswohnungen
Ort: Westenstraße 141; Fl.St. 1085 der Gem. Eichstätt

Für dieses Vorhaben wurde im März 2021 ein Vorbescheid erteilt, der bereits die Grundzüge der Planung bestimmte. Dies wurde auch in der Bauausschusssitzung (Vorlage Nr. 2021/70) positiv beschlossen. Der nun vorgelegte Bauantrag hält diese Vorgaben im Wesentlichen ein. Eine kleine Änderung betrifft beispielsweise die Anzahl der Eigentumswohnungen (von 12 auf 9). Zufahrt und Erschließung führen über die Westenstraße. Weitere Vorgaben (Wasserrecht/ Überschwemmungsbereich, Immissionsschutz, Betroffenheit B13 u.a.) werden im Verfahren geprüft.

Im Übrigen wird auf anliegende Eingabepläne verwiesen.

Niederschrift:

Über die drei Bauvorhaben wird jeweils getrennt abgestimmt.

Beschlüsse jeweils zu a), b), c):

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.

einstimmig beschlossen

| **Dafür: 11** | **Dagegen: 0** | **Anwesend: 11**

Protokoll-Nr. 97

Betreff: Informationen und Anfragen nach § 31 GeschO

zur Kenntnis genommen

| **Anwesend: 11**

Protokoll-Nr. 97.1

Betreff: Solar/PV-Anlagen

Niederschrift:

Auf Anfrage aus dem Gremium zur Behandlung von (Mini-)Solaranlagen an Balkonen („PV-Balkonkraftwerken“) erläutert Stadtbaumeister Schütte, dass derartige baurechtlich verfahrensfrei errichtet werden könnten, jedoch in sensiblen Bereichen (Betroffenheit von Einzelbaudenkmälern und im Ensemblebereich) eine Erlaubnis nach Denkmalschutzrecht erforderlich sei. Hierfür werde um Verständnis gebeten, wobei die Verwaltung zur Verfahrenserleichterung ein einfaches Formular bereitstelle und der Errichtung derartiger Anlagen grundsätzlich wohlwollend gegenüberstehe.

Auf die Anfrage, wie die Ausbreitung von Solar-/PV-Anlagen – und damit einhergehender Flächenverbrauch – auch im Landkreis reguliert werden können, verweist Oberbürgermeister Grienberger für das Stadtgebiet auf den hierzu beschlossenen ‚Rahmenplan‘ und die städtische Planungshoheit in den dafür erforderlichen Bauleitplanverfahren; im Übrigen könne er nicht für den Landkreis und dessen Gemeinden sprechen.

Nach Auskunft von Stadtbaumeister Schütte wird die Möglichkeit, städtische Straßenbeleuchtung stellenweise auch mit Bewegungsmeldern auszustatten, im Zuge der laufenden Untersuchung durch ein bereits beauftragtes Planungsbüro mit untersucht.

Auf die Frage nach grundsätzlichen Vorgaben, inwieweit Solar-/PV-Anlagen auf Bau- und Denkmälern zulässig wären, antwortet Oberbürgermeister Grienberger, dass dafür auch nach neuesten ministeriellen Vorgaben im Ergebnis allermeist eine einzelfallbezogene Prüfung und Abstimmung erforderlich werde unter Berücksichtigung der jeweiligen Sichtachsen und Einsichts-Möglichkeiten auf die betroffenen Dächer. Bei vom staatlichen Bauamt betreuten Vorhaben/ Gebäuden im Innenstadtbereich sei dessen Entscheidung bisher meist negativ ausgefallen.

zur Kenntnis genommen

| Anwesend: 11

Protokoll-Nr. 97.2

Betreff: PKW-Plätze am Schneebeerenweg

Niederschrift:

Die Anregung von zusätzlichen PKW-Stellplätzen am Schneebeerenweg auf einer ursprünglich für einen Baukran geebneten Fläche will Oberbürgermeister Grienberger nochmal prüfen lassen. Zwar sei die dauerhafte Errichtung von Stellplätzen an dieser Stelle nicht möglich; das Bereitstellen als hilfweise provisorische Stellfläche während der Bauphase werde aber gerne nochmal nachgeprüft.

zur Kenntnis genommen

| Anwesend: 11

Protokoll-Nr. 97.3

Betreff: Barrierefreie Erschließung der Innenstadt

Niederschrift:

Schließlich wird angeregt, die barrierefreie Erschließung der Innenstadt weiter auszubauen, konkret insbesondere die Zugänge zur Tourist-Info und Wege an der Kreuzung Luitpoldstr.-Schutzengelkirche (inkl. Straßenseiten-Wechsel).

zur Kenntnis genommen

| Anwesend: 11

Vorsitz:

Protokollführung:

Josef Grienberger
Oberbürgermeister

Johannes Guttenberger