

Kurzprotokoll
zur Sitzung des Gemeinderates
öffentlich

am Montag, den 20.07.2026 um 18:30 Uhr

Sitzungsende um 21:04 Uhr

im Ratssaal, Schwetzinger Straße 29-31, 68723 Plankstadt

TOP 1 - Begrüßung

Antrag

Die CDU beantragte, TOP 6 zu verschieben, weil die TSG Eintracht im Voraus nicht ausreichend informiert war.

Beschluss

Mehrheitlich beschlossen: **Ja 7 Nein 10 Enthaltung 2 Befangen 0.**

Die CDU und GR Grigorakis (SPD) stimmten für den Antrag, die PL, GR Reize (GLP), GR Felbel (GLP) und BGM Drescher stimmten dagegen, GR Burger (GLP) und GR Kegler (SPD) enthielten sich.

Beschlussvorschlag

Der Tagesordnungspunkt TOP 6 wird in der Sitzung zeitlich vorgezogen.

Beschluss

Einstimmig beschlossen: **Ja 19 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0.**

TOP 2 - Anfragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

TOP 3 - Entscheidung über die Annahme und Vermittlung von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen nach § 78 Abs. 4 GemO

Sachverhalt

Anlässlich eines Geburtstagsbesuch von Bürgermeister-Stellvertreter Gerhard Waldecker bei einem Plankstadter Jubilar erhielt die Gemeinde vom Jubilar eine Spende i.H.v. 150,00 € für die örtliche Notgemeinschaft. Die Einzahlung in der Gemeindekasse erfolgte am 28.05.2026.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt der Annahme der Spende gemäß Anlage 1 zu.

Beschluss

Einstimmig beschlossen: **Ja 19 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0.**

TOP 4 - Ergebnisse Gemeindeklimaanalyse

Sachverhalt

Die Gemeinde Plankstadt gehört aufgrund ihrer Lage im Oberrheingraben bereits jetzt zu den Kommunen mit den höchsten Durchschnittstemperaturen Deutschlands. Das von der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) erstellte Klimaprofil zeigt deutlich, dass als Konsequenz des Klimawandels zukünftig ein erheblicher Anstieg der Lufttemperatur sowie der Anzahl heißer Tage (Tage mit Temperaturen über 30 °C) zu erwarten ist. Folglich ist es essenziell, klimatische Belange bei planerischen Entscheidungen zu berücksichtigen, um die Lebensqualität in der Gemeinde langfristig zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Plankstadt im vergangenen Jahr in Kooperation mit der Stadt Schwetzingen das Unternehmen iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG mit der Erstellung einer modellgestützten Stadtklimaanalyse beauftragt. Ziel der Untersuchung ist es, lokalklimatische Belastungszonen sowie potenzielle Ausgleichsflächen im Stadtgebiet zu identifizieren und damit eine fachliche Grundlage für die Benennung konkreter Problemfelder sowie die Entwicklung geeigneter Lösungsansätze und Klimaanpassungsmaßnahmen zu schaffen.

Zur Finanzierung des Vorhabens wurden im Vorjahr Fördermittel des Landes Baden- Württemberg über das Programm KLIMOPASS akquiriert.

Die Ergebnisse werden im Gemeinderat von der mit Videokonferenz verbundenen Autorin Frau Dr. Ketterer präsentiert. Die Ergebnisse sind auch als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Die Ergebnisse der Klimaaanalyse werden zur Kenntnis genommen. Zukünftig sind die Erkenntnisse der Klimaaanalyse- und Planungshinweiskarte in allen gemeindlichen Planungen zu prüfen.

Beschluss

Einstimmig beschlossen: **Ja 19 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0.**

TOP 5 - Anpassung der Richtlinien für Ehrungen durch die Gemeinde Plankstadt

Sachverhalt

Die aktuell geltende Ehrungsrichtlinie vom 26. September 2011 wurde angepasst und aktualisiert. Die Neufassung enthält neben redaktionellen Anpassungen auch inhaltliche Erweiterungen im Bereich der Ehrungen für sportliche Leistungen.

Die vorliegende Anpassung der Ehrungsrichtlinie umfasst folgende wesentliche Änderungen:

Im Bereich der **Ehrung von Gemeinderatsmitgliedern** (§ 6) wird eine Klarstellung eingeführt. Anstelle der bisherigen Ehrennadeln in Bronze, Silber und Gold werden Gemeinderatsmitglieder künftig Ehrenbroschen bzw. -anhänger in den jeweiligen Stufen erhalten. Die Voraussetzungen bleiben unverändert. Die Ausführungsidee stammt von dem beauftragten Juwelier. So kann der Ehrungsgegenstand als Anhänger oder mit einer Nadel getragen werden. Dies erhöht die Vielseitigkeit und ist aus Sicht des Juweliers zeitgemäßer.

Im Bereich der **sportlichen Ehrungen** (§ 10 und § 11) werden mehrere Neuregelungen getroffen. Zum einen wird klargestellt, dass mehrfachplatzierte Sportlerinnen und Sportler aus einer Sportart im selben Jahr nur für die höchsterbrachte Leistung geehrt werden sollen. Die Änderung führt zwar dazu, dass künftig weniger Medaillen vergeben werden. Dies entspricht jedoch dem besonderen Charakter der Auszeichnung. Die Medaillen sind für herausragende Leistungen vorgesehen und sehr hochwertig gestaltet. Um ihren hohen ideellen Wert zu erhalten, sollten sie besonderen Leistungen vorbehalten bleiben.

Zum anderen soll eine neue Regelung zur Ehrung von Mannschaften eingeführt werden. Für die ersten drei Plätze (Gold, Silber, Bronze) bei den in § 10 genannten Meisterschaften (Deutsche, Europa-, Weltmeisterschaften, Olympische Spiele sowie Badische, Baden-Württembergische und Süddeutsche Meisterschaften) sollen Mannschaften künftig eine individualisierte Trophäe der Gemeinde Plankstadt erhalten. Die einzelnen Mannschaftsmitglieder sollen weiterhin zusätzlich die entsprechende Anerkennungsurkunde erhalten.

Darüber hinaus soll künftig zusätzlich aus den Sportvereinen die „Mannschaft des Jahres“ für besondere sportliche Leistungen in Plankstadt geehrt werden. Diese Neuregelungen würdigen die Teamleistung als Gesamtes und stärken den Mannschaftssport in der Gemeinde.

Das Inkrafttreten der angepassten Richtlinie ist auf den 01.08.2026 festgelegt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die Anpassung der Richtlinien für Ehrungen durch die Gemeinde Plankstadt gemäß Anlage. Die angepasste Ehrungsrichtlinie soll zum 01.08.2026 in Kraft treten.

Beschluss

Einstimmig beschlossen: **Ja 19 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0.**

TOP 6 - Neubau eines Gebäudes für die Freiwillige Feuerwehr - teilweise Kündigung Pachtvertrag TSG Eintracht

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.06.2026 die Machbarkeitsstudie für den Neubau eines Feuerwehrhauses im Bereich Neurott/Festplatz zur Kenntnis genommen und die Verwaltung mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sowie der Erarbeitung eines Umsetzungskonzepts beauftragt. Der Neubau mit geschätzten Kosten von 13,13 Millionen Euro ist dringend erforderlich, da die bestehenden räumlichen Kapazitäten nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine moderne Feuerwehrinfrastruktur entsprechen, insbesondere hinsichtlich Arbeitsschutz, Schwarz-Weiß-Trennung, Lagerflächen, Werkstätten und Aus-bildungsräumen.

Die geplante Realisierung des Neubaus erfordert die Inanspruchnahme von Flächen, die derzeit durch einen Pachtvertrag an die TSG Eintracht Plankstadt 1890 e.V. verpachtet sind. Diese Flächen werden durch den Verein aktuell baulich nicht genutzt.

Der seit 01.07.2008 laufende Vertrag regelt die Verpachtung der gemeindeeigenen Grundstücke Flst.Nr. 1316/20, 1316/21 sowie eines Teils des Grundstücks Flst. Nr. 1316/19. Auf den Grundstücken befinden sich das Vereinshaus, die Dr.-Erwin-Senn-Halle, ein Clubhaus sowie weitere Nebengebäude, die von der TSG errichtet wurden, sowie zwei von der Gemeinde hergestellte Sportplätze.

Gemäß § 2 des Pachtvertrags endet das Pachtverhältnis am 30.06.2028, verlängert sich jedoch automatisch um weitere fünf Jahre, wenn es nicht mit einer Frist von mindestens einem Jahr vor Vertragsablauf gekündigt wird. Um eine automatische Verlängerung bis 2033 zu verhindern, muss die Kündigung spätestens bis zum 30.06.2027 ausgesprochen werden. Ohne rechtzeitige Kündigung würde sich die Realisierung des Feuerwehrhaus-Neubaus um mindestens sieben Jahre verzögern, was zu erheblichen Kostensteigerungen führen und die Aufgabenerfüllung der Freiwilligen Feuerwehr unter zeitgemäßen Bedingungen gefährden würde.

Rechtliche Grundlagen und Vorgehensweise

Der Pachtvertrag sieht in § 3 die Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende vor, wenn dies das öffentliche Wohl bedingt. In diesem Fall müsste die Gemeinde jedoch Ersatzgelände zur Verfügung stellen und die Kosten für neue Anlagen und Gebäude in voller Höhe übernehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, von diesem außerordentlichen Kündigungsrecht keinen Gebrauch zu machen, sondern die ordentliche Kündigungsfrist nach § 2 des Vertrags zu nutzen. Dies ermöglicht eine Kündigung bis spätestens 30.06.2027 zum 30.06.2028 und gibt beiden Seiten ausreichend Zeit für eine einvernehmliche Lösung.

Bei einer ordentlichen Kündigung nach § 2 besteht keine vertragliche Verpflichtung der Gemeinde zur Bereitstellung von Ersatzgelände.

Die TSG Eintracht Plankstadt erfüllt als traditionsreicher Sportverein eine wichtige Funktion für das gesellschaftliche Leben in Plankstadt und leistet insbesondere in der Jugendarbeit einen wertvollen Beitrag zum sozialen Zusammenhalt. Die Gemeinde ist sich ihrer Verantwortung gegenüber dem Verein bewusst und hat ein hohes Interesse daran, auch künftig geeignete Rahmenbedingungen für die Vereinsarbeit zu schaffen.

Die Verwaltung wird daher beauftragt, in enger Abstimmung mit der TSG Eintracht Gespräche zu führen, um evtl. Nutzungseinschränkungen zu eruieren und zu besprechen.

Zeitlicher Ablauf

Die Kündigung muss spätestens bis zum 30.06.2027 ausgesprochen werden, damit der Vertrag zum 30.06.2028 endet. Parallel erfolgen die Aufstellung des Bebauungsplans sowie Gespräche mit der TSG über Ersatzflächen und Übergangsregelungen. Nach Ende des Pachtvertrags am 30.06.2028 erfolgt die Rückgabe des Geländes und die Ermittlung der Entschädigung nach § 10 des Vertrags. Der Baubeginn für das Feuerwehrhaus kann dann ab 2028/2029 erfolgen. Eine Verzögerung der Kündigung über den 30.06.2027 hinaus würde zur automatischen Vertragsverlängerung bis 2033 führen und den Projektzeitplan erheblich gefährden sowie zu deutlich höheren Baukosten führen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die Kündigung des am 01.07.2008 geschlossenen Pachtvertrags mit der TSG Eintracht Plankstadt 1890 e.V. über das gemeindeeigene Sportgelände an der Jahnstraße (Grundstücke Flst.Nr. 1316/20, 1316/21 und Teil von 1316/19) zum 30.06.2028. Die Kündigung wird spätestens bis zum 30.06.2027 nach § 2 des Pachtvertrags ausgesprochen. Von der außerordentlichen Kündigungsmöglichkeit nach § 3 des Pachtvertrags wird kein Gebrauch gemacht.

Die Verwaltung wird beauftragt, unverzüglich Gespräche mit der TSG Eintracht Plankstadt zu führen und dem Gemeinderat über die Ergebnisse zu berichten.

Beschluss

Einstimmig beschlossen: **Ja 12 Nein 0 Enthaltung 6 Befangen 0.**

Die CDU enthielt sich.

TOP 7 - Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Einkaufsmarkt Plankstadt"

Sachverhalt

In der Sitzung des Ausschusses für Ordnung, Bau und Umwelt am 04.12.2023 wurde von Herrn Mangatter von der Firma Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG ein Entwurf zur Vergrößerung und Umgestaltung des Netto-Marktes vorgestellt.

Ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde Plankstadt besteht in der Sicherung und Stärkung der örtlichen Lebensmittel-Nahversorgung.

Im Geltungsbereich besteht ein Lebensmitteldiscounter-Markt mit ca. 850 m² Verkaufsfläche aus dem Jahr 2006, welche nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt entspricht.

Zur zukunftsfähigen Entwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandorts plant die Firma Netto zusammen mit dem Vorhabenträger den Abriss des bestehenden Marktes und die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes mit maximal 1.050 m² Verkaufsfläche zzgl. Backshop. Die Verkaufsflächen werden zur qualifizierten Bedarfsdeckung und zeitgemäßen Warenpräsentation benötigt. Es handelt sich um ein „großflächiges“ Einzelhandelsvorhaben im Sinne der entsprechenden raumordnerischen Kriterien, wodurch die Ausweisung eines Sondergebiets gem. § 11 BauNVO erforderlich ist.

Die geplante Erweiterung der Grundfläche des Marktes und der Verkaufsfläche sind im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes, welcher eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² und eine max. Grundfläche von 1.300 m² festsetzt, nicht möglich.

Aufgrund fehlender Flächenpotentiale in der Ortsmitte, der Nähe zum nördlich angrenzenden Wohngebiet und der günstigen verkehrlichen Anbindung an die L 544 und die B 535 soll der bestehende Einzelhandelsstandort durch eine Erweiterung des Marktes gestärkt werden.

Die Pläne zur Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.050 m² wurde allgemein begrüßt. Aufgrund dieser Rückmeldung hat die Firma Netto die Planungen aufgenommen und das Büro Schöffler, Karlsruhe mit der Planung und Begleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragt.

Die Planung ist nunmehr im Stadium, dass der städtebauliche Vertrag abgeschlossen und die Beschlüsse für die Aufstellung und Offenlage gefasst werden können.

Herr Manggatter von der Firma Netto war in der letzten Sitzung des Ausschusses für Ordnung, Bau und Umwelt anwesend sein und hatte das Projekt vorgestellt.

Wie schon in der Vorstellung von Herrn Manggatter angedeutet hat sich noch eine kleine Verschiebung in der Größe der Verkaufsfläche ergeben. Diese ist nach der allgemeinen Rechtsprechung inklusive des Backshops zu sehen. Somit wurde gegenüber dem Entwurf welcher dem Ausschuss vorgelegen hat, die maximale Verkaufsfläche auf 1.100 m² korrigiert, inklusive des Backshops.

Das Büro Schöffler hat einen entsprechenden Änderungsentwurf erarbeitet.

Der Ausschuss für Ordnung, Bau und Umwelt hat einstimmig der Vorgehensweise des Beschlussvorschlages zugestimmt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt:

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, den in der Anlage befindlichen städtebaulichen Vertrag für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Einkaufsmarkt Plankstadt“ abzuschließen.
2. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Einkaufsmarkt Plankstadt“ wird beschlossen.
3. Die Billigung der Entwurfsunterlagen (Stand 26.05.2026) und Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

Geänderter Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt:

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, den in der Anlage befindlichen städtebaulichen Vertrag für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Einkaufsmarkt Plankstadt“ sinngemäß abzuschließen. Es erfolgt noch eine Regelung über die Veräußerung des Flurstückes Nr. 6352 welches die Versickerungs- und Ausgleichsfläche des Marktes darstellt.
2. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Einkaufsmarkt Plankstadt“ wird beschlossen.
3. Die Billigung der Entwurfsunterlagen (Stand 26.05.2026) und Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

Beschluss

Geändert beschlossen: **Ja 19 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0.**

TOP 8 - Bebauungsplan "Scipiostraße, 4. Änderung" - Abwägung nach der Offenlage, Billigung des Entwurfs und Satzungsbeschluss -

Sachverhalt

In der Sitzung vom 20.03.2023 hat der Gemeinderat beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplans „Scipiostraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf den Weg zu bringen.

Nach dem Offenlagebeschluss am 23.02.2026 wurden die Entwurfsunterlagen im Zeitraum vom 06.03.2026 – 10.04.2026 öffentlich (und online) gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Planungsbüro und der Verwaltung gesichtet. Das Planungsbüro hat die diesbezüglichen Abwägungsvorschläge erarbeitet, welche in der Anlage beigefügt sind.

Im Wesentlichen sind folgende Themenschwerpunkte vorgebracht worden:

Öffentlichkeit:

- Beeinträchtigung der Wohnqualität
- Verlust von Privatsphäre
- Unverhältnismäßige bauliche Verdichtung
- Wertminderung des Grundstücks
- Parkplatz-Stellplatzsituation
- Bauweise

Träger öffentlicher Belange (TöB):

Landratsamt, Baurechtsamt:

- Begründung bzgl. Raumnutzungskarte
- Geänderte Rechtsgrundlagen des BauGB
- Konkretisierung der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ)
- Konkretisierung der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen
- Klarstellung der abweichenden Bauweise
- Konkretisierung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Klarstellung zu Interpretation zur Baulinie
- Klarstellung zu Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Grenzabstand von Dachterrassen auf Garagen und eingeschossigen Gebäuden
- Konkretisierung der planungsrechtlichen Festsetzungen – Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke
- Konkretisierung zu Dachform, Dacheindeckungen und Dachaufbauten
- Klarstellung zur Regelung von Freileitungen
- Anpassung der Regelungen zu den Höhenlagen der Grundstücke
- Anpassung bzgl. der Regelungen zu erneuerbaren Energien
-

Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde:

- Hinweise zu Regelungen bzgl. „kleintierpassierbare Einfriedigungen
- Hinweise zu Regelungen bzgl. „Fassadenbeleuchtungen“

Landratsamt, Wasserrechtsamt:

- Diverse Hinweise zum Gewässer- und Bodenschutz

Regierungspräsidium, Raumordnungsbehörde

- Hinweise zur Raumnutzungskarte

Bei den Änderungen bzw. Ergänzungen im Planteil sowie im Textteil des Bebauungsplans handelt es sich um redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen bzw. um Klarstellungen bestehender Festsetzungen. Diese führen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen, sodass von einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB abgesehen wird.

Der Ausschuss für Ordnung, Bau und Umwelt hat diese Vorgehensweise empfohlen.

Beschlussvorschlag

Folgende Beschlüsse werden gefasst:

1. Der Gemeinderat billigt die zu den eingegangenen Stellungnahmen erarbeiteten Abwägungsvorschläge aus dem Beteiligungsverfahren.
2. Der Gemeinderat beschließt gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) die 4. Änderung des Bebauungsplans „Scipiostraße“ in der Fassung vom 10.06.2026 als Satzung.
3. Der Gemeinderat beschließt gem. § 74 Abs. 6 Landesbauordnung (LBO) die 4. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Scipiostraße“ in der Fassung vom 10.06.2026 als Satzung.

Beschluss

Einstimmig beschlossen: **Ja 19 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0.**

TOP 9 - Neubau 8 Wohnungen mit Tiefgarage mit Befreiungsanträgen auf dem Flurstück Nr. 6545, Bertha-Benz-Str. 16

Sachverhalt

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kantstraße Nord, 2. Änderung“.

Vorliegend handelt es sich um eine weitere Umplanung. Der Bauherr plant weiterhin ein Wohnhaus mit 8 Wohnungen und einer Tiefgarage. Für das Vorhaben werden nunmehr aber folgende Befreiungsanträge gestellt:

1. Überschreitung der zulässigen GRZ auf 0,73
2. Überschreitung der Baugrenze durch
 - a. Terrassen/ Balkon (hinten) je $(3,50\text{m} \times 1,50\text{m}) \times 3 = 15,75 \text{ m}^2$
 - b. Baukörper (Norden)
 - c. Baukörper (Osten)
 - d. Baukörper (Wester)
 - e. Wärmepumpe um $3,00 \text{ m}^2$
 - f. Müllplatz um $6,00 \text{ m}^2$,
 - g. Fahrradstellplätze um $26,30 \text{ m}^2$.

Die Befreiungen werden seitens der Verwaltung wie folgt beurteilt:

1. Überschreitung der zulässigen GRZ

Vorliegende Planung sieht eine Überschreitung der GRZ II von 22,45% (GRZII 0,73) vor. Somit wäre das Grundstück zu 73% durch das Hauptgebäude und die Nebenanlagen und Zufahrten versiegelt (zulässig 0,6). Die vorherige Planung sah keine Überschreitung der Grundflächenzahl vor. Nach Kenntnisstand der Verwaltung wurden keine Überschreitungen der GRZ im Gebiet bislang genehmigt. Dies sollte auch weiterhin beibehalten werden. Es ist städtebaulich in diesem Gebiet keine verdichtete Bebauung erwünscht und würde gegen das Konzept des Wohngebietes verstoßen.

Es wird empfohlen, diese Befreiung daher **abzulehnen**.

2a. Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen/ Balkon (hinten) je $(3,50\text{m} \times 1,50\text{m}) \times 3 = 15,75 \text{ m}^2$

Ähnliche Überschreitungen wurden auf vielen Grundstücken bereits genehmigt. Dies ist durch §§ 23 BauNVO / 31 BauGB gedeckt.

Es wird empfohlen, diese Überschreitungen zu **genehmigen**.

2b-d. Überschreitung der Baugrenze durch b. Baukörper (Norden, Süden, Westen, Osten)

Eine solche Befreiung im Norden wurde bereits bei der vorherigen Planung genehmigt. Sofern es sich um geringfügige Überschreitungen handelt, können diese gem. § 23 Abs. 2 BauNVO **zugelassen** werden.

2e. Überschreitung der Baugrenze durch Wärmepumpe um 3,00 m²

Lt. Bebauungsplan dürfen Wärmepumpen auch außerhalb des Baufensters zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und der Flucht der hinteren Baugrenze aufgestellt werden. Dies ist nach Ansicht der Verwaltung vorliegend erfolgt. Somit ist diese Überschreitung zulässig.

2f. Überschreitung der Baugrenze durch Müllplatz 6,00 m²

Diese geringfügige Überschreitung ist durch § 23 Abs. 5 BauNVO gedeckt, wonach Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche **zugelassen** werden können. Städtebauliche Gründe sprechen nicht dagegen.

2g. Überschreitung der Baugrenze durch Fahrradstellplätze um 26,30 m²

Hierbei handelt es sich um eine Nebenanlage welche bis zu einem Volumen von 20 m³ auf jedem Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist. Vorliegend handelt es sich um ein überdurchschnittlich großes Grundstück wonach die Genehmigung einer entsprechend größeren Nebenanlage städtebaulich vertretbar wäre.

Der Tenor ist, dass die einzelnen Überschreitungen des Baufensters durchaus städtebaulich vertretbar und genehmigungsfähig wären, solange die Grundflächenzahl insgesamt eingehalten würde. Diese architektonische Freiheit kann durchaus gelassen werden, allerdings nicht mit dem Ergebnis einer zu übermäßigen Flächenversiegelung. Dass dies möglich ist, haben die bisherigen Vorplanungen, welche auch schon genehmigt waren, in der Vergangenheit gezeigt.

Angrenzereinwendungen sind eingegangen, über diese entscheidet das Baurechtsamt. Diese sind als nichtöffentliche Anlage beigefügt.

Da die zulässige Grundflächenzahl II deutlich überschritten wird, sollte das Einvernehmen zu diesem Bauantrag abgelehnt werden.

Beschlussvorschlag

Da die Grundflächenzahl II nicht eingehalten bzw. deutlich überschritten wird, wird das Einvernehmen nach §§ 31, 36 BauGB insgesamt versagt. Die Befreiungen bzgl. der Überschreitungen des Baufensters können zugelassen bzw. genehmigt werden, sofern die Grundflächenzahl II eingehalten wird.

Beschluss

Einstimmig beschlossen: **Ja 19 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0.**

TOP 10 - Antrag auf Nutzungsänderung Weldegarten für ganzjährige Gastronomie, Brauereistr. 1

Sachverhalt

Nachdem der Betreiber seine ursprüngliche Bauvoranfrage auf Nutzungsänderung, welche bereits nichtöffentlich vorberaten wurde, zurückgezogen hat, wird nunmehr ein reduzierter Antrag auf Nutzungsänderung, lediglich zur ganzjährigen Gaststättennutzung, eingereicht.

Rechtliche Beurteilung der Verwaltung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich „Jungholz“, 1. Änderung und hier im Industriegebiet „GI“. Es gilt die BauNVO aus dem Jahr 1962.

Lt. § 9 Abs. 1 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

In einem Industriegebiet (GI) ist jedoch ein Schank- und Speisewirtschaftsbetrieb (klassische Gastronomie) eingeschränkt zulässig. U. a. für Brauereien, als Brauereiausschank, wenn dieser an die Brauerei gekoppelt ist. Bisher lag nur eine saisonale Genehmigung vor.

Aus Sicht der Verwaltung ist der gastronomische Betrieb des „Weldegartens“ als Gaststätte somit auch ganzjährig zulässig.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat erteilt der Nutzungsänderung für einen ganzjährigen Gaststättenbetrieb in der Brauereistr. 1 gem. §§ 30, 36 BauGB sein Einvernehmen.

Beschluss

Einstimmig beschlossen: **Ja 18 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 1.**

GR Heider (CDU) war befangen.

TOP 11 - Antrag auf nachträgliche Befreiung eines Pools außerhalb des Baufensters in der Hölderlinstr. 10 - Angebot einer Kompensationsbaulast -

Sachverhalt

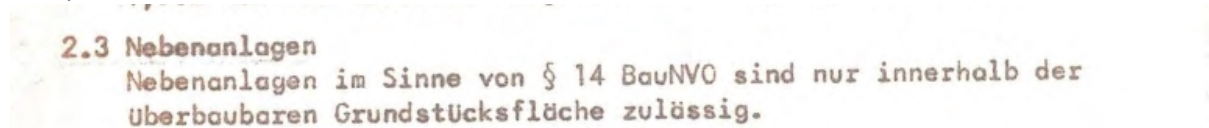
Es wird auf die Sitzungsvorlage SV/330/2025/1 und den darin gefassten ablehnenden Beschluss verwiesen.

Ebenfalls wird auf das in der Anlage befindliche Schreiben des Antragstellers vom 30.06.2026 (nichtöffentlich) verwiesen. U. a. wird hier eine Kompensationsfläche angeboten, deren Flächenausmaß die Poolfläche übersteigt (Kompensationsfläche > 24 m²).

Der Eigentümer bietet an, diese Kompensationsfläche durch Eintragung einer Baulast dauerhaft von jeder baulichen Nutzung freizuhalten und sie zusätzlich als intensiv begrünte Gartenfläche zu gestalten (Baumpflanzungen u. ä.), sodass die Grünbilanz seines Grundstücks insgesamt mindestens erhalten, eher verbessert würde.

Darüber hinaus wäre er bereit, auf sämtlichen innerhalb des Baufensters liegenden, bisher unbebauten Flächen (mit einer Gesamtfläche, die die Poolgrundfläche deutlich übersteigt) auf zukünftige bauliche Nutzung zu verzichten und dies baulastenrechtlich zu sichern

Nach Ansicht der Verwaltung ändert eine Kompensationsbaulast innerhalb des Baufensters nichts an der Tatsache, dass es der planerische Wille bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war, dass die nichtüberbaubare Grundstücksfläche von der Bebauung vollständig freizuhalten ist (siehe Auszug B-Plan):



Daran würde auch eine Kompensationsbaulast nichts ändern. Nach Ansicht der Verwaltung wäre dies nur mit einer Änderung des Bebauungsplans möglich. Der Aufwand hierfür wäre allerdings nicht zu rechtfertigen.

Zu den Hinweisen in dem Schreiben auf eine mündliche Aussage eines ehemaligen Beschäftigten der Gemeinde sei gesagt, dass eine mündliche Auskunft eines Bauamtsleiters nach gesicherter Rechtsprechung keinen vollwertigen Vertrauensschutz auf materiell-rechtliche Genehmigungsfähigkeit schafft – zumal die Auskunft nicht schriftlich erfolgte und nach dem Wortlaut darauf bezog, ob eine Genehmigungspflicht bestand, nicht ob das Vorhaben zulässig ist. Außerdem ist die Gemeinde keine Baugenehmigungsbehörde.

Sofern im Gebiet weitere nichtzulässige Nebenanlagen errichtet wurden, wie der Antragsteller dies ausführt, wird das Baurechtsamt selbstverständlich darauf hingewiesen, dass auch diese entfernt werden müssen, sofern keine Genehmigung vorliegt, was nach Kenntnislage der Verwaltung auch der Fall ist.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat bestätigt den ablehnenden Beschluss vom 18.12.202 auf den Antrag auf rückwirkende Befreiung eines Pools auf dem Flurstück Nr. 4155, Hölderlinstr. 10, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, da eine Befreiung die Grundzüge der Planung gem. § 31 BauGB i. V. m. Nr. 2.3 des Bebauungsplans „Neurott-Westende“ berühren würde und somit nicht genehmigungsfähig wäre. Auch das Angebot einer Kompensationsfläche ändert nichts an dieser Tatsache

Beschluss

Einstimmig beschlossen: **Ja 16 Nein 0 Enthaltung 3 Befangen 0.**

Die GLP enthielt sich.

TOP 12 - Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 32 Wohneinheiten und Tiefgarage auf den Grundstücken Flst. Nrn. 2466, 3166, 3169, 3169/1, 3170, 3171, 3172 im Bebauungsplangebiet "Bruchhäuser Weg" - Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB

Sachverhalt

1. Ausgangslage

Zwischen der Gemeinde Plankstadt und der J & K Grundstücks GmbH & Co. KG (Investoren) wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

Die Investoren haben nunmehr den Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit maximal 32 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit mindestens 44 Stellplätzen bei der unteren Baurechtsbehörde eingereicht.

2. Vertragsgrundlagen

Vertragsgebiet: Flst. Nrn. 2466, 3166, 3169, 3169/1, 3170, 3171, 3172 (Gesamtfläche: 3.069 m²) im Bebauungsplangebiet "Bruchhäuser Weg"

Planungsrechtliche Situation:

- Das Bauvorhaben überschreitet die Festsetzungen des Bebauungsplans "Bruchhäuser Weg, 1. Änderung"
- Die als "private Grünfläche" ausgewiesenen Grundstücksbereiche sollen mit einer Tiefgarage bebaut werden
- Eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36a BauGB (Bauturbo) ist erforderlich

3. Konzeptvorstellung

Das Bauvorhaben wurde in der Sitzung des Ausschusses für Ordnung, Bau und Umwelt am 09.03.2026 vorgestellt und grundsätzlich befürwortet. In der Gemeinderatssitzung am 04.05.2026 hat der Gemeinderat beschlossen, den entsprechenden Städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Vertragliche Verpflichtungen des Investors

Der Investor hat sich im städtebaulichen Vertrag zu folgenden Leistungen verpflichtet:

1. Erschließungsmaßnahmen (§ 2 Abs. 3 des Vertrages)

a) Verbreiterung der Bahnstraße:

Herstellung einer Verbreiterung auf eigenem Gelände um 1,5 m auf 5,40 m
Länge: ca. 40 m (von westl. Grundstücksgrenze Flst. Nr. 2455 bis Ende Feuerwehrezufahrt)
Ausführung in Belastungsklasse BK 1,8
Herstellung entsprechend VwV-StVO zu Zeichen 325.1
Die Verbreiterung verbleibt in privatem Eigentum, wird aber dauerhaft der Widmung als öffentliche Straße überlassen

b) Schmutzwassereinleitung:

Maximale Einleitmenge in die öffentliche Abwasseranlage: 2,0 l/s
Errichtung von Rückhalteeinrichtungen (z.B. Pufferspeicher)
Einsatz geregelter Hebeanlagen mit Abflussbegrenzung
Orientierung an ursprünglich vorgesehener Einzelhausbebauung

c) Oberflächenwasser:

Sammlung bzw. Versickerung in Zisternen gemäß Punkt 10.3 der örtlichen Bauvorschriften

2. Spielplatzabläse (§ 3a des Vertrages)

Erforderliche Spielplatzfläche nach § 9 Abs. 2 LBO: 67 m²
Ablösezahlung: 210,00 €/m² = 14.070,00 €
Fälligkeit: mit Erteilung der Baugenehmigung
Zweckbindung: Ausschließliche Verwendung für Aufwertung des Spielplatzes "Bahnstraße" innerhalb von 3 Jahren 1

3. Bepflanzung der privaten Grünfläche (§ 3b des Vertrages)

Umfang:

Mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum (14-16 cm Stammumfang) pro 250 m² Grünfläche
Heimische Sträucher: 1 Strauch je 2 m² Grünfläche
Kräuterreiche Saatgutmischung südwestdeutscher Herkunft (UG 9)
Vogelfreundliche, standortgerechte, heimische Gehölze
Unzulässig: Schottergärten, invasive Neophyten (z.B. Kirschlorbeer)

Zeitpunkt: Spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit (1. Oktober bis Ende Februar)

4. Kostentragung (§ 3 des Vertrages)

Verzicht auf Infrastrukturkostenbeitrag aufgrund Eigenleistung des Bauherrn bei Straßenverbreiterung

Alle Erschließungskosten und Anschlüsse trägt der Investor

Kostenbeteiligung der Kommune an Wasserversorgungs- und

Abwasserbeseitigungsanlagen in Höhe des entstehenden Beitragsanspruchs

5. Bauverpflichtung (§ 5 des Vertrages)

Baubeginn: innerhalb von 12 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung

Fertigstellung: innerhalb von 36 Monaten

Begründung der Zustimmung (§ 2a des Vertrages)

- Die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 i.V.m. § 36a BauGB erfolgt aus folgenden städtebaulichen Erwägungen:
- Gesteuerte Ausnahmeentscheidung im Einzelfall - kein Anspruch Dritter auf Gleichbehandlung
- Grundstücksgröße und Erschließung
 - Die Größe des Grundstücks und die nachträglich zu verbreiternde Straße ermöglicht die Bebauung
- Städtebauliche Neuordnung
 - Aufwertung des Geländes mit leerstehenden, teils altlastenverdächtigen Gebäuden am Ortsrand
- Erhöhung der Stellplatzzahl
 - Von 1,0/WE auf 1,375/WE (44 Stellplätze für 32 WE)
 - Tiefgarage reduziert oberirdische Verdichtung
 - Grünanlage bleibt oberirdisch überwiegend erhalten
- Nachhaltige Nachverdichtung
 - Sinnvolle Nachverdichtung durch Grundstückszusammenlegungen
 - Einfügen in die Umgebungsbebauung bezüglich Maß der Bebauung (WA1)
 - Vorgaben des Bebauungsplans werden grundsätzlich eingehalten (Ausnahme: unterirdische Tiefgarage)
- Ökologische Kompensation
 - Versiegelung wird durch Versickerung auf dem Grundstück kompensiert
 - Regenwasser wird direkt dem Grundwasser zugeführt

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Gemeinde Plankstadt erteilt ihre Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB für das Bauvorhaben der J & K Grundstücks GmbH & Co. KG zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit maximal 32 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit mindestens 44 Stellplätzen auf den Grundstücken Flst. Nrn. 2466, 3166, 3169, 3169/1, 3170, 3171, 3172 im Bebauungsplangebiet "Bruchhäuser Weg".
2. Die Zustimmung erfolgt unter folgenden Bedingungen:
 - a) Vollständige Erfüllung aller im städtebaulichen Vertrag vom 05.05.2026 / 08.05.2026 festgelegten Verpflichtungen, insbesondere: - Verbreiterung der Bahnstraße gemäß § 2 Abs. 3 des Vertrages - Einhaltung der Einleitmenge für Schmutzwasser (max. 2,0 l/s) - Zahlung der Spielplatzabläse (14.070,00 €) - Bepflanzung und Erhaltung der privaten Grünfläche gemäß § 3b des Vertrages
3. Die Zweckbindung der Spielplatzabläse für den Spielplatz "Bahnstraße" wird bestätigt. Die Mittel sind innerhalb von 3 Jahren ab Zahlungseingang ausschließlich für Aufwertung und Ausbau zu verwenden

Beschluss

Einstimmig beschlossen: **Ja 19 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0.**

TOP 13 - Bekanntgabe der in der nichtöffentlichen Gemeinderatsitzung am 08.06.2026 gefassten Beschlüsse

TOP 14 - Verschiedenes; Bekanntgaben des Bürgermeisters und Anfragen aus dem Gemeinderat