



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 14.07.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:22 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses,
Pettenkoflerplatz 12, 3. Stock, 92334 Berching

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

Ausschussmitglieder

Burger, Regina
Höffler, Andreas
Hollweck, Sieglinde
Meyer, Roland
Rackl, Manfred
Steindl, Erich
Stork, Werner
Wolfrum, Erhard
Zeller, Stephan

Ortssprecher

Bauer, Wilfried
Fitz, Erna
Meil, Maria
Waldmüller, Siegfried

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

König, Christian
Lindner, Thomas

Weitere Anwesende

Zu TOP 2.1

Kühnlein Michael sen., Architekturbüro Kühnlein

Anwesende Stadtratsmitglieder

Mirwald, Günter
Stadler, Maximilian

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Leidl, Josef

Ortssprecher

Bauer, Birgit
Brendel, Anton
Eibner, Harald
Grabmann, Martin
Großhauser, Georg
Köbl, Benjamin
Meier, Karl
Neumeyer, Michael
Schmid, Christian
Segger, Joseph
Simon, Georg
Straubmeier, Konrad
Waffler, Adalbert
Weidinger, Reinhard
Zaigler, Michael

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 16.06.2020
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Sanierung/Umbau/Erweiterung Cafe Plank in Berching auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 215 und 216 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2020/944**
- 2.2 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Lagerhalle mit Hackschnitzellager und Heizung auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 2/4 und 2/6 jeweils Gemarkung Sollngriesbach - Beratung und Beschlussfassung **2020/940**
- 2.3 Antrag auf Vorbescheid zum Bau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in Wirbertshofen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 979 der Gemarkung Ruderthofen - Beratung und Beschlussfassung **2020/941**
- 2.4 Bauantrag auf Errichtung eines Austragshauses in Hermannsberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1067 der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung **2020/938**
- 3 Sanierung Friedhof Sollngriesbach mit Urnenfeld - Beratung und Beschlussfassung **2020/943**
- 4 Berichte und Anfragen

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift vom 16.06.2020

Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.06.2020 wird genehmigt.

2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB

2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Sanierung/Umbau/Erweiterung Cafe Plank in Berching auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 215 und 216 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Architekt Kühnlein. Dieser stellt die Planung ausführlich vor. Anschließend findet eine Diskussion statt. Die Mehrheit des Bau- und Umweltausschusses sieht die Planung als sehr gelungen an. Einzig die Toiletten im Keller wurden von einigen Bau- und Umweltausschussmitgliedern bedauert.

Am 02.07.2020 ist ein Antrag auf Vorbescheid von Herrn Plank Hermann auf Sanierung / Umbau / Erweiterung des Cafe Plank auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 215 und 216 der Gemarkung Berching bei der Stadt Berching eingegangen. Die geplante Maßnahme und die denkmalrechtlichen Aspekte sind in der beigefügten Projektbeschreibung ausführlich dargestellt. Auf diese wird insofern verwiesen.

Das Cafe soll von 40 auf 76 Sitzplätze erweitert werden. Es werden drei zusätzliche Stellplätze benötigt (siehe beigefügte Berechnung). Diese will der Bauwerber ablösen.

Die Grundstücke liegen im Innenbereich nach § 34 BauGB, im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt. In diesem Gebiet (WB) sind Cafes zulässig. Die Erschließung der Grundstücke ist ebenfalls gesichert.

Aus Sicht der Verwaltung liegen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben vor. Das gemeindliche Einvernehmen könnte erteilt werden.

Herr Kühnlein sen. wird als Entwurfsverfasser des Bauantrages voraussichtlich in der Sitzung anwesend sein und die Planung vorstellen.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1

Zu dem Antrag auf Vorbescheid vom 02.07.2020 auf Sanierung/Umbau/Erweiterung des Cafe Plank in Berching auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 215 und 216 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Ablösung von drei Stellplätzen wird ebenfalls zugestimmt.

2.2 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Lagerhalle mit Hackschnitzzellager und Heizung auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 2/4 und 2/6 jeweils Gemarkung Sollngriesbach - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich übergibt das Wort an Verwaltungsfachwirt Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Bauplanungsrecht.

Am 05.06.2020 ist ein Antrag auf Vorbescheid des Bauwerbers Kienlein auf Neubau einer Lagerhalle mit Hackschnitzzellager und Heizung auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 2/4 und 2/6 der Gemarkung Sollngriesbach bei der Stadt Berching eingegangen. Es soll mit der Bauvoranfrage geklärt werden, ob das geplante Vorhaben baurechtlich zulässig ist.

Da in diesem Bereich in Sollngriesbach kein Bebauungsplan vorhanden ist, stellt sich die Frage, ob sich das Grundstück im Innen- oder Außenbereich befindet. Im Flächennutzungsplan ist der zur Bebauung beantragte Teil der Grundstücke als Initialvegetation auf offenen Böden (lückig) dargestellt (gelbe Fläche im angehängten Flächennutzungsplan). Durch eine Bebauung in diesem Bereich ist hier eine Vegetation nicht mehr möglich.

Aus Sicht der Verwaltung könnte es sich (noch) um ein Vorhaben im Innenbereich gemäß § 34 BauGB handeln. Eine Bebauung wäre dann zulässig, wenn keine anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften dagegen stehen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan, der Naturschutz und das Wasserrecht (wegen der Nähe zum Kirchbach) wird hier sicher im Baugenehmigungsverfahren von Landratsamt Neumarkt (Baugenehmigungsbehörde) unter Einbeziehung der Fachstellen geprüft werden.

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert.

Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid vom 05.06.2020 auf Neubau einer Lagerhalle mit Hackschnitzzellager und Heizung auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 2/4 und 2/6 jeweils Gemarkung Sollngriesbach wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.3 Antrag auf Vorbescheid zum Bau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in Wirbertshofen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 979 der Gemarkung Rudertshofen - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Verwaltungsfachwirt Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Bauplanungsrecht. Anschließend findet eine Diskussion über die Abgrenzung des baurechtlichen Innenbereichs zum Außenbereich sowie über Ortsabrundungssatzungen statt.

Am 02.07.2020 ist ein Antrag auf Vorbescheid des Bauwerbers Scharpf auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in Wirbertshofen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 979 der Gemarkung Rudertshofen bei der Stadt Berching eingegangen. Es soll mit der Bauvoranfrage geklärt werden, ob das geplante Vorhaben baurechtlich zulässig ist.

Da in Wirbertshofen kein Bebauungsplan vorhanden ist, stellt sich die Frage, ob sich das Grundstück im Innen- oder Außenbereich befindet. Im Flächennutzungsplan ist der zur Bebauung beantragte Teil des Grundstücks als Acker dargestellt. Da die letzte Wohnbebauung (östlich) bei der Fl.-Nr. 979/2 der Gemarkung Rudertshofen endet, könnte es sich um ein Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB handeln. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es privilegiert ist oder wenn es sich um ein sonstiges Vorhaben handelt, dessen Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt (Einzelfallprüfung). Eine landwirtschaftliche Privilegierung liegt für dieses Vorhaben nach Aussage des Bauwerbers (Rücksprache mit dem Amt für Ernäh-

zung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt) nicht vor. Da der Flächennutzungsplan eine Ackerfläche darstellt, ist dieser öffentliche Belang beeinträchtigt.

Bezieht man allerdings die vorhandenen südlichen landwirtschaftlichen Gebäude mit ein, könnte es sich auch um ein Vorhaben im Innenbereich gemäß § 34 BauGB handeln. Eine Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage wäre dann im dörflichen Mischgebiet zulässig (bei gesicherter Erschließung).

Die Erschließung des Grundstücks ist derzeit nicht gesichert. Zwar liegt das Grundstück an einer öffentlichen Straße an, allerdings fehlt es an Wasser- und Abwasseranschluss. Im eventuell folgenden Bauantragsverfahren muss eine Sondervereinbarung zur Kostenübernahme durch den Bauwerber für die Herstellung des Abwasseranschlusses mit der Stadt Berching vorliegen. Gleiches wird wohl für den Anschluss mit Wasser gelten (Versorger = Zweckverband zur Wasserversorgung der Jura-Schwarzach-Thalach-Gruppe).

Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid vom 02.07.2020 zum Bau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in Wirbertshofen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 979 der Gemarkung Rudertshofen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

In einem eventuell folgenden Bauantragsverfahren müssen Sondervereinbarungen zur Kostenübernahme durch den Bauwerber für die Herstellung des Wasser- bzw. Abwasseranschlusses vorliegen.

2.4 Bauantrag auf Errichtung eines Austragshauses in Hermannsberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1067 der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich übergibt das Wort an Verwaltungsfachwirt Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Bauplanungsrecht. Anschließend findet eine Diskussion über die Privilegierungsvoraussetzungen statt. Herr Sammüller weist darauf hin, dass über eine landwirtschaftliche Privilegierung alleine das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt entscheidet.

Am 25.06.2020 ist ein Bauantrag von Herrn und Frau Bierschneider auf Errichtung eines Austragshauses in Hermannsberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1067 der Gemarkung Staufersbuch bei der Stadt Berching eingegangen.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich des Grundstücks als Wiese dargestellt (siehe Anhang). Da der zur Bebauung beantragte Bereich des Grundstücks außerhalb der angrenzenden Ortsabrundungssatzung liegt, handelt es sich aus Sicht der Verwaltung um ein Vorhaben im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich deshalb nach § 35 BauGB.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert. Eine landwirtschaftliche Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt nach erster Einschätzung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf. vor. Die abschließende und verbindliche Beurteilung wird aber erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen (von einer Privilegierung ausgehend) vorliegen, könnte das gemeindliche Einvernehmen aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0

Zu dem Bauantrag vom 25.06.2020 auf Errichtung eines Austragshauses in Hermannsberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1067 der Gemarkung Staufersbuch wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3 Sanierung Friedhof Sollngriesbach mit Urnenfeld - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn König und Ortssprecher Mirwald. Diese erklären die Einzelheiten zur Planung und zu der Kostenschätzung.

Auf Grundlage eines Antrags des Ortssprechers von Sollngriesbach, bezüglich der Umsetzung der weiteren Sanierung des Friedhofs in Sollngriesbach, wurde dieser begutachtet. Das Ergebnis zeigte, dass die Wege in einem schlechten Zustand sind und eine Unfallgefahr darstellen.

Im Zuge der Sanierung der Wege und des Vorplatzes des Leichenhauses, soll ein Urnenfeld mit Sitzgelegenheit erstellt werden. Die Kosten für die Arbeiten belaufen sich nach einer ersten Kostenschätzung auf rund 92.000,00 €.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1

Die Sanierung der Wege am Friedhof in Sollngriesbach und das Urnenfeld werden ausgeschrieben und nach erfolgter Ausschreibung zur Vergabe der Bauleistungen dem Bauausschuss vorgelegt.

4 Berichte und Anfragen

a) Innenstadtsanierung

Bau- und Umweltausschussmitglied Rackl berichtet über eine Besichtigung der Baustelle in der Innenstadt durch die Baureferenten mit dem Bauamt der Stadt Berching. Dabei stellten die Baureferenten einige Probleme fest (u.a. die Stufe vor dem Spiel- und Schreibwarengeschäft Hutter), die laut Bauamtsleiter Lindner dem Bauamt bereits bekannt und protokolliert sind. Diese wurden auch schon an die ausführende Firma weitergegeben.

b) Ortstermine zu Tagesordnungspunkten

Bau- und Umweltausschussmitglied Hollweck regt an, zu einzelnen Tagesordnungspunkten (z.B. Friedhofsanierung) wieder mehr Ortsbesichtigungen vor den Sitzungen durchzuführen. Bürgermeister Eisenreich sagt dies zu.

c) Böllerschützen bei Pollanten

Bau- und Umweltausschussmitglied Zeller berichtet, dass am Freitag (10.07.2020) und Samstag (11.07.2020) bei Pollanten eine extreme Lärmbelästigung durch Böllerschützen stattgefunden hat. Laut Aussage der hinzugezogenen Polizei lag dafür eine Genehmigung vom Landratsamt Neumarkt vor. Herr Zeller moniert, dass die Ortschaft Pollanten darüber nicht informiert war. Bürgermeister Eisenreich sagt, dass auch die Stadt Berching davon nichts wusste. Er sagt zu, dass die Stadt Berching den Fall überprüfen wird.

d) Briefkasten in der Innenstadt

Bau- und Umweltausschussmitglied Burger möchte wissen, ob der Briefkasten in der Innenstadt wieder angebracht wird. Bürgermeister Eisenreich antwortet, dass dies bereits in die Wege geleitet ist.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 20:22 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführer