



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 29.09.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:28 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses,
Pettenkoferplatz 12, 3. Stock, 92334 Berching

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

Ausschussmitglieder

Burger, Regina
Höfler, Andreas
Hollweck, Sieglinde
Leidl, Josef
Meyer, Roland
Rackl, Manfred
Steindl, Erich
Wolfrum, Erhard
Zeller, Stephan

Stellvertreter

Donhauser, Franz, Dr.

Vertretung für Herrn Werner Stork

Ortssprecher

Bauer, Wilfried
Brizard, Antje
Eibner, Harald
Fitz, Erna
Großhauser, Alois
Meil, Maria
Pfaller, Silvia
Romano, Sven
Waldmüller, Siegfried
Weidinger, Reinhard
Zaigler, Michael

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

Buchberger, Reinhard
König, Christian
Lang, Manfred
Meixner, Markus

Weitere Anwesende

Zu TOP 3

Frau Boßle, Büro Lichtgrün Regensburg

Anwesende Stadtratsmitglieder

Meissner, Christian
Mirwald, Günter
Stadler, Maximilian

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Stork, Werner

Ortssprecher

Bauer, Birgit
Grabmann, Martin
Köbl, Benjamin
Meier, Karl
Schmid, Christian
Seger, Joseph
Simon, Georg
Straubmeier, Konrad
Waffler, Adalbert

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 14.07.2020
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau Betreutes Wohnen zum Elysium Berching auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1018 und 1019 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2020/993**
- 2.2 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von zwei Einfamilienhäusern und einer Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 65 der Gemarkung Holnstein - Beratung und Beschlussfassung **2020/977**
- 2.3 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Tierwohl-Mastschweinestalles auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 244 der Gemarkung Fribertshofen - Beratung und Beschlussfassung **2020/985**
- 2.4 Bauantrag auf Errichtung einer Stockbahn im Garten des Bewegungsbades in Holnstein auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 29 der Gemarkung Holnstein - Beratung und Beschlussfassung **2020/976**
- 3 Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO-Photovoltaikanlage Weidenwang" auf den Grundstücken 152, 189 und 190 der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Satzungsbeschluss **2020/978**
- 4 Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Eismannsberg auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1229 (Tlfl.), 1230 (Tlfl.), 1241, 1242 (Tlfl.) und 1244 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Aufstellungsbeschluss **2020/992**
- 5 Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Winterzhofen I - Beratung und Beschlussfassung **2020/983**
- 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "SO-Photovoltaikanlage Schweigersdorf II" - Wechsel des Vorhabenträgers / Änderung des Durchführungsvertrages - Beratung und Beschlussfassung **2020/996**
- 7 Errichtung einer Kindertageseinrichtung Berching III, Beauftragung des Architekten - Beratung und Beschlussfassung **2020/997**
- 8 Lückenschluss Gehweg in Holnstein Poststraße - Beratung und Beschlussfassung **2020/994**
- 9 Baugebiet Rappersdorf West, Vergabe von Planungsleistungen - Beratung und Beschlussfassung **2020/995**
- 10 Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 69 der Gemarkung Berching (Reichenauplatz 7) - Beratung und Beschlussfassung **2020/974**
- 11 Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 101 der Gemarkung Berching (Reichenauplatz 12) - Beratung und Beschlussfassung **2020/975**
- 12 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.

Bau- und Umweltausschussmitglied Burger nimmt ab 19:16 Uhr an der Sitzung teil.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift vom 14.07.2020

Einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.07.2020 wird genehmigt.

2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB

2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau Betreutes Wohnen zum Elysium Berching auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1018 und 1019 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Verwaltungsfachwirt Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Bauplanungsrecht.

Am 15.09.2020 ist ein Antrag auf Vorbescheid des Herrn Götzl Herbert auf Neubau Betreutes Wohnen „Zum Elysium Berching“ auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1018 und 1019 der Gemarkung Berching bei der Stadt Berching eingegangen.

Der Bauwerber möchte mit der Bauvoranfrage klären, ob eine Bebauung des Grundstücks mit zwei Baukörpern möglich ist. Es wird auf den beigefügten Lageplan, den Schnitt und die 3D Darstellung verwiesen. Die Nutzung der Baukörper soll als „Betreutes Wohnen“ erfolgen, auf die beigefügte Beschreibung wird ebenfalls verwiesen.

Das Grundstück liegt aus Sicht der Verwaltung im Innenbereich nach § 34 BauGB, im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. Wohngebäude zulässig. Darüber hinaus ist gemäß § 34 BauGB auch das sogenannte „Einfüegebot in die nähere Umgebung“ zu beachten. Dazu zählt u.a. auch das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl). In der näheren Umgebung sind vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser (mit einem geringeren Maß der baulichen Nutzung) sowie ein Getränkemarkt vorhanden (siehe beigefügten Lageplan).

Die Erschließung des Grundstücks Fl.-Nr. 1018 der Gemarkung Berching ist gesichert. Bei einem eventuell folgenden Bauantragsverfahren müssen die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1018 Gemarkung Berching und 1019 Gemarkung Berching entweder verschmolzen sein oder es muss auf andere Art und Weise (z.B. dingliche Sicherung) nachgewiesen werden, dass das Grundstück Fl.-Nr. 1018 dem Grundstück Fl.-Nr. 1019 (jeweils Gemarkung Berching) „dient“. Die „innere Erschließung“ obliegt dem Antragsteller. Es findet kein Winterdienst von Seiten der Stadt Berching statt.

Die Abfallentsorgung ist ebenfalls vom Bauwerber zu regeln.

Durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1019 läuft ein kleiner Bach, dieser ist auch gut auf dem beigefügten Luftbild zu erkennen. Die wasserrechtliche Beurteilung dieses Gewässers obliegt im Verwaltungsverfahren dem Landratsamt Neumarkt.

Aus Sicht der Verwaltung könnte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau Betreutes Wohnen „Zum Elysium Berching“ auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1018 und 1019 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Im Rahmen eines eventuell folgenden Bauantragsverfahrens muss die Erschließung des Grundstückes 1019 der Gemarkung Berching rechtlich geklärt sein.

2.2 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von zwei Einfamilienhäusern und einer Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 65 der Gemarkung Holnstein - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Verwaltungsfachwirt Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Baurecht. Der Ortssprecher begrüßt die Planung. Anschließend findet eine kurze Diskussion über die Dachform des östlich gelegenen Einfamilienhauses statt.

Am 30.07.2020 ist ein Antrag auf Vorbescheid der Bauwerber Bettina und Michael Sammiller auf Errichtung von zwei Einfamilienhäusern und einer Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 65 der Gemarkung Holnstein bei der Stadt Berching eingegangen. Es soll mit der Bauvoranfrage geklärt werden, ob das geplante Vorhaben baurechtlich zulässig ist. Auf das beigefügte Erläuterungsblatt mit den entsprechenden Fragen wird verwiesen.

Nach dem geplanten Abriss des alten Wohnhauses und der Nebengebäude erlischt der Bestandschutz und die neue Situation muss nach heute gültigem Baurecht beurteilt werden (so als ob es noch nie bebaut gewesen wäre).

Da in diesem Bereich in Holnstein 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 dörfliches Mischgebiet (braun) dargestellt.

Die Erschließung des Grundstücks mit Straße, Wasser und Abwasser ist gesichert.

Die gestellten Fragen im Antrag auf Vorbescheid beziehen sich mit Ausnahme der Fragen eins (Bereichsabgrenzung Innen- bzw. Außenbereich = Bauplanungsrecht) und drei (Gebäudehöhe = Einfügegebot gemäß § 34 BauGB = Bauplanungsrecht) auf das Bauordnungsrecht (Zuständigkeit beim Landratsamt Neumarkt).

Somit wird die Entscheidung bezüglich der Schutzzone des Naturparks Altmühltal, des Denkmalrechts und der Stellplatzverordnung vom Landratsamt Neumarkt im Verwaltungsverfahren getroffen.

Der Bau- und Umweltausschuss ist für die Entscheidung über den baurechtlichen Bereich und ggf. über das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB (gemeindliches Einvernehmen) zuständig.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von zwei Einfamilienhäusern und Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 65 der Gemarkung Holnstein wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.3 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Tierwohl-Mastschweinestalles auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 244 der Gemarkung Fribertshofen - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Verwaltungsfachwirt Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Bauplanungsrecht.

Am 01.09.2020 ist ein Antrag auf Vorbescheid von Herrn Daum Martin auf Neubau eines Tierwohl-Mastschweinestalles mit 500 Mastplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 244 der Gemarkung Fribertshofen bei der Stadt Berching eingegangen.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Acker dargestellt. Aus Sicht der Verwaltung liegt der zur Bebauung beantragte Teil des Grundstücks im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich deshalb nach § 35 BauGB.

Eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt offensichtlich vor, eine abschließende Beurteilung wird durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf. erfolgen.

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße an. Es wird ein Mistlager und Jauchegrube errichtet. Weiterhin liegt dem Antrag eine Bestätigung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Jura-Schwarzach-Thalach Gruppe bei, dass das Grundstück bei entsprechender Kostenübernahme des Antragstellers an die Wasserversorgung angeschlossen werden kann. Die Erschließung des Grundstücks kann somit als gesichert angesehen werden. In einem eventuell folgenden Bauantragsverfahren muss der Bauwerber noch die Löschwasserversorgung nachweisen.

Dem Antrag liegt eine Abschätzung der Geruchsemission nach VDI3894 vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut bei. Diese ist zur Kenntnis beigefügt. Die Beurteilung und Wertung dieser Abschätzung wird im Verwaltungsverfahren vom Landratsamt Neumarkt vorgenommen.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Tierwohl-Mastschweinestalls auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 244 der Gemarkung Fribertshofen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. In einem eventuell folgenden Bauantragsverfahren muss die Löschwasserversorgung nachgewiesen werden. Die Stadt Berching bittet das Landratsamt Neumarkt um Prüfung der Geruchsemissionen.

2.4 Bauantrag auf Errichtung einer Stockbahn im Garten des Bewegungsbades in Holnstein auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 29 der Gemarkung Holnstein - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Verwaltungsfachwirt Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Bauplanungsrecht. Der Ortsprecher begrüßt das schon lange geplante Vorhaben in Holnstein.

Am 10.06.2020 ist ein Bauantrag von der Regens Wagner Stiftung Holnstein auf Errichtung einer Stockbahn im Garten des Bewegungsbades in Holnstein auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 29 der Gemarkung Holnstein bei der Stadt Berching eingegangen. Am 05.08.2020 wurde von der Verwaltung ein Betriebskonzept für die Stockbahn nachgefordert. Dieses ist zwischenzeitlich eingegangen und ist zur Kenntnis beigefügt.

Da für dieses Grundstück kein Bebauungsplan vorhanden ist stellt sich die Frage, ob sich der beantragte Bereich des Grundstücks im Innen- oder Außenbereich befindet. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gemeinbedarf (lila) dargestellt. Aus Sicht der Verwaltung befindet sich der Bereich für die beantragte Stockbahn noch im Innenbereich nach § 34 BauGB. Da die Erschließung des Grundstücks ebenfalls gesichert ist, könnte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden (Bauplanungsrecht).

Die Immissionen die durch die Stockbahn entstehen sowie die Nähe zur Staatsstraße (St 2251) werden im Baugenehmigungsverfahren vom Landratsamt Neumarkt geprüft (Bauordnungsrecht).

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Errichtung einer Stockbahn im Garten des Bewegungsbades in Holnstein auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 29 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3	Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO-Photovoltaikanlage Weidenwang" auf den Grundstücken 152, 189 und 190 der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Satzungsbeschluss
----------	--

Erster Bürgermeister Eisenreich übergibt das Wort an Frau Boßle. Diese erläutert die eingegangenen Stellungnahmen ausführlich.

Der Bau- und Umweltausschuss hat auf Antrag der Firma E.ON Solarpark Weidenwang GmbH & Co. KG am 10.12.2019 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO-Photovoltaikanlage Weidenwang“ beschlossen.

In der Zeit vom 13.01.2020 bis 13.02.2020 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Ebenso wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.01.2020 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Am 02.04.2020 hat der Bau- und Umweltausschuss die Abwägungsbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen gefasst und den vorgestellten Entwurf sowie die Änderung der Ausgleichsflächen gebilligt.

Die Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13.07.2020 bis 21.08.2020 statt. Die Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden mit Schreiben vom 08.07.2020 um Stellungnahme bis spätestens 21.08.2020 gebeten.

Im Rahmen dieser Verfahren sind die in der beiliegenden Ausarbeitung des Planungsbüros Lichtgrün Landschaftsarchitektur angeführten Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und eines Bürgers eingegangen. In der beiliegenden Ausarbeitung ist der entsprechende Beschlussvorschlag enthalten, welcher mit der Verwaltung insofern abgestimmt ist. Über einige Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und des Bürgers Blab muss eine Abwägung und Beschlussfassung erfolgen. Auf die Auswertung des Planungsbüros Lichtgrün in der Anlage wird verwiesen.

Der Vorhabenträgerwechsel und die Änderung des Durchführungsvertrags wurden auf der Grundlage des Beschlusses vom 10.12.2019 zwischenzeitlich durchgeführt. Es erfolgten keine Änderungen zum vorgestellten Entwurf.

Frau Boßle vom Planungsbüro Lichtgrün wird voraussichtlich in der Sitzung anwesend sein und für Fragen zur Verfügung stehen.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange ergehen folgende Beschlüsse:

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

1. Bundesnetzagentur, Frau Walz-Griebe, Mail v. 14.07.2020

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise der Bundesnetzagentur werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fr. Scholz, Mail v. 27.07.2020

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des AELF werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind bezüglich der Haftungsfreistellung privatrechtliche Regelungen zu treffen, wobei eine dingliche Sicherung der Haftungsfreistellung/Duldungserklärung empfohlen wird.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

3. Wasserwirtschaftsamt Regensburg – Hr. Huber, Schreiben v. 23.07.2020

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des WWA werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

4. Landratsamt Neumarkt – SG Wasserrecht – Frau Kreitmeier, Schreiben v. 30.07.2020

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des WWA werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

5. Landratsamt Neumarkt – SG Naturschutz – Frau Huber, Schreiben v. 11.08.2020

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen sind bzgl. Verwendung von zertifiziertem Saatgut des Ursprungsgebietes 12 zu ergänzen. Bei abweichenden Ursprungsgebieten ist die Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

6. Blab Jürgen, Weidenwang A28, Schreiben v. 28.07.2020

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt den Einwand zur Kenntnis, folgt jedoch der Abwägung des Planungsbüros. Da im Bebauungsplan Schutzvorkehrungen berücksichtigt und festgesetzt wurden und der Schadensfall im Durchführungsvertrag geregelt ist, ist eine Verlegung der externen Ausgleichsfläche nicht erforderlich. An der Ausgleichsfläche auf der südlichen Hälfte der Flurnummer 152 Gemarkung Weidenwang wird festgehalten.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

7. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Da durch die Beschlussfassungen unter den Punkten 1 bis 6 eine wesentliche Änderung der Bauleitplanung nicht mehr notwendig ist und somit eine Wiederholung der Auslegung entfällt, wird die

Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO-Photovoltaikanlage Weidenwang“ in der Fassung vom 29.09.2020 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind Bestandteil des Beschlusses.

4 Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Eismannsberg auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1229 (Tfl.), 1230 (Tfl.), 1241, 1242 (Tfl.) und 1244 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Aufstellungsbeschluss

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert die Angelegenheit und berichtet über die stattgefundenen Gespräche mit dem Landratsamt Neumarkt. Er übergibt das Wort an Verwaltungsfachwirt Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zur Einbeziehungssatzung und den vorgeschlagenen Geltungsbereich. Anschließend findet eine kurze Diskussion über die Erweiterung des Geltungsbereiches statt. Der Ortssprecher sieht die Einbeziehungssatzung als positive Entwicklung des Ortes an.

Am 30.01.2020 ist ein Bauantrag von Herrn Waltl Florian auf Neubau einer Schlosserwerkstatt in Eismannsberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1242 der Gemarkung Pollanten bei der Stadt Berching eingegangen. Es wurde von der Verwaltung eine Betriebsbeschreibung vom Bauherrn nachgefordert. Diese ging am 19.02.2020 bei der Stadt Berching ein.

Der Bauantrag sollte ursprünglich in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 02.04.2020 behandelt werden. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde der Bauantrag im Verwaltungsweg mit dem gemeindlichen Einvernehmen am 31.03.2020 an das Landratsamt Neumarkt (Baugenehmigungsbehörde) zur weiteren Sachbearbeitung weitergegeben. Die Bauantragsunterlagen mit Betriebsbeschreibung sowie der Flächennutzungsplan sind zur Kenntnis beigefügt.

Das Landratsamt Neumarkt hat nach Prüfung der Bauantragsunterlagen festgestellt, dass die Genehmigung aufgrund der Außenbereichslage nicht erteilt werden kann (vgl. angehängtes Schreiben an Herrn Waltl vom 20.05.2020).

Am 09.07.2020 fand ein Ortstermin mit dem Landratsamt Neumarkt (Fr. Huber, Leiterin Bauamt) und der Stadt Berching (Bürgermeister Eisenreich, Verwaltungsfachwirt Sammüller) statt. Bei diesem Termin machte das Landratsamt nochmals deutlich, dass die Schlosserwerkstatt nur errichtet werden kann, wenn die Stadt Berching Baurecht schafft. Die Anwesenden waren sich einig, dass eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB das geeignetste Mittel zur Schaffung von Baurecht wäre (keine Änderung Flächennutzungsplan, der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung kann entfallen etc.).

Da hier die Entwicklungsmöglichkeit eines Gewerbebetriebes eingeschränkt wird, könnte aus Sicht der Verwaltung hier ein Planungserfordernis gemäß dem Baugesetzbuch bestehen. Allerdings macht die alleinige Einbeziehung der Teilfläche aus der Fl.-Nr. 1242 der Gemarkung Pollanten städtebaulich wenig Sinn. Aus Sicht der Verwaltung sollten bei einem eventuellen Aufstellungsbeschluss die Fl.-Nrn. 1229 (Tfl.), 1230 (Tfl.), 1241 und 1244 der Gemarkung Pollanten ebenfalls in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen werden. Durch die dadurch entstehende gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen sollte der Bereich dann als Mischgebiet (MI) nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt werden. Der vorgeschlagene Geltungsbereich sichert auch die zukünftige Entwicklung des Gewerbebetriebes Waltl ab. Die Ausgleichsflächen für die Einbeziehungssatzung sollten aus Sicht der Verwaltung nach Möglichkeit im oder am Geltungsbereich der Satzung geschaffen werden (eine Eingrünung wird im Bauleitplanverfahren sowieso notwendig werden).

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Bau- und Umweltausschuss sieht ein Planungserfordernis und beschließt die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Grundstücke

mit den Fl.-Nrn. 1229 (Teilfläche), 1230 (Teilfläche), 1241, 1242 (Teilfläche) und 1244 der Gemarkung Pollanten. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet festgelegt. Es ist ein Planungsbüro zu beauftragen und der Entwurf der Satzung wird dem Bau- und Umweltausschuss vor der öffentlichen Auslegung zur Beratung und Beschlussfassung erneut vorgelegt. Die Ausgleichsflächen sollen nach Möglichkeit im bzw. am Geltungsbereich der Satzung liegen.

5 Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Winterzhofen I - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erklärt dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Verwaltungsfachwirt Sammüller. Diese gibt bei der Entscheidung zu bedenken, dass für die Änderung des Bebauungsplanes ein Planungserfordernis vorhanden sein muss. Der Bau- und Umweltausschuss steht dem Antrag der Bürger positiv gegenüber und befürwortet die Änderung des Bebauungsplanes.

Die Stadt Berching hat in den Jahren 2003 bis 2005 das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Winterzhofen I durchgeführt. Der Bebauungsplan trat mit der Bekanntmachung am 04.04.2005 in Kraft und ist als Anlage beigefügt. Die ersten Baugenehmigungen erfolgten im Jahr 2007, obwohl die Erschließungsstraße im Baugebiet noch nicht hergestellt war. Im Jahr 2010 wurde die Erschließungsplanung für die Straße erstellt, diese aber bis heute nicht gebaut. Zwischenzeitlich ist mehr als die Hälfte der Grundstücke bebaut (siehe angehängten Plan). Sobald die Straße gebaut ist müssen die Erschließungsbeiträge für die Grundstücke nach Art. 5a Abs. 9 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) und § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Berching festgesetzt werden. Gemäß § 5 der Erschließungsbeitragssatzung beträgt der Gemeindeanteil 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Die verbleibenden 90 % der Kosten müssen von den Anliegern getragen werden.

Am 07.07.2020 fand ein Gespräch zwischen der Stadt Berching und Herrn Holzer (Sprecher der Anlieger) statt, wobei Thema die Änderung des Bebauungsplanes Winterzhofen I hinsichtlich der Erschließungsstraße war. Herrn Holzer wurde gesagt, dass die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes und anteilig die Änderung des Erschließungsplanes von den Anliegern getragen werden müssen. Anteilig deswegen, weil der Erschließungsplan von 2010 wegen den durch die heute tatsächlich vorhandenen und genehmigten Zufahren zu den Garagen teilweise über die geplanten Parkbuchten erfolgen und der Erschließungsplan diesbezüglich sowieso geändert werden muss. Die Kosten sollten vorab ermittelt und durch die Anlieger vorab bezahlt werden (Abschluss einer Sondervereinbarung).

Am 27.08.2020 ging dann ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Winterzhofen-Nord (= Winterzhofen I) mit Unterschriftenliste der Anlieger bei der Stadt Berching ein. Dieser ist zur Kenntnis beigefügt und über diesen muss vom Bau- und Umweltausschuss entschieden werden.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Planungshoheit bei der Stadt Berching liegt. Das heißt unter anderem, dass Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden müssen, wenn es erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist. Es besteht somit kein Anspruch der Anlieger auf Änderung des Bebauungsplanes.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Winterzhofen I hinsichtlich der Erschließungsstraße. Der bestehende Erschließungsplan aus dem Jahr 2010 soll dem Antrag der Anlieger entsprechend überarbeitet werden und als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes dienen. Die Kosten für die

Änderung des Bebauungsplanes und anteilig die Kosten für die Änderung der Erschließungsplanung müssen vorab von den Anliegern bezahlt werden. Die geänderte Erschließungsplanung wird dem Bau- und Umweltausschuss erneut zur Beschlussfassung vorgelegt. Erst danach beginnt das Bauleitplanverfahren auf dieser Grundlage.

6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "SO-Photovoltaikanlage Schweigersdorf II" - Wechsel des Vorhabenträgers / Änderung des Durchführungsvertrages - Beratung und Beschlussfassung

Am 01.11.2019 ist mit der Bekanntmachung der vorhabenbezogene Bebauungsplan „SO-Photovoltaikanlage Schweigersdorf II“ in Kraft getreten. Der Bau der Freiflächenphotovoltaikanlage in Schweigersdorf ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

Mit Schreiben vom 15.09.2020 teilte der Investor E.ON Energie Deutschland GmbH mit, dass ein Vorhabenträgerwechsel auf die E.ON Solarpark Schweigersdorf GmbH & Co. KG beantragt wird. Der Antrag, welcher von E.ON Energie Deutschland GmbH und der E.ON Solarpark Schweigersdorf GmbH & Co. KG unterschrieben wurde, ist zur Kenntnis beigefügt. Ein Wechsel des Vorhabenträgers ist gemäß § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB möglich, bedarf aber der Zustimmung der Stadt Berching. Gemäß § 12 Abs. 5 Satz 2 BauGB darf die Zustimmung nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der Durchführungsfrist gefährdet werde. Da der Solarpark bereits gebaut ist, ist die Durchführungsfrist bereits erfüllt. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhabenträgerwechsel zugestimmt werden.

Weiterhin wurde zwischenzeitlich für die Ausgleichsflächen vom Eigentümer eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Berching eingetragen. Um auch die Pflege der Eingrünung und der Ausgleichsflächen abzusichern sollte noch ein Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 26.08./01.10.2019 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO-Photovoltaikanlage Schweigersdorf II“ gemacht werden. Eine zusätzliche Bürgschaft in Höhe von 5.000,00 € sollte in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

1. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einem Wechsel des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO-Photovoltaikanlage Schweigersdorf II“ von der E.ON Energie Deutschland GmbH auf die E.ON Solarpark Schweigersdorf GmbH & Co. KG zu.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

2. Es wird ein Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 26.08./01.10.2019 mit dem Vorhabenträger zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO-Photovoltaikanlage Schweigersdorf II“ geschlossen. Dieser beinhaltet die Sicherung der Verpflichtung zur Pflege der Eingrünung und zur Pflege der Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Bürgschaft in Höhe von 5.000,00 €.

7 Errichtung einer Kindertageseinrichtung Berching III, Beauftragung des Architekten - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Lang. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Ergebnis des VGV-Verfahrens.

Letztmalig wurde die Kindertageseinrichtung Berching III in der Bauausschusssitzung vom

11.02.2020 behandelt. Hier wurden die Planungsaufträge für die technische Gebäudeausrüstung vergeben. Wie zu diesem Zeitpunkt bereits angekündigt, war für die Objekt- und Freianlagenplanung eine europaweite Ausschreibung (VGV) erforderlich.

Das Ingenieurbüro Pfaller aus Neumarkt veröffentlichte das zweistufige Verfahren am 24.02.2020, es beinhaltet die Objektplanung, Leistungsphase 5-9, und die Freianlagenplanung. Planungsgrundlagen bilden die im Stadtrat vorgestellten Entwürfe, sowie die bereits erteilte Baugenehmigung. Im Zuge der ersten Stufe des VGV-Verfahrens bewarben sich drei Architekturbüros für die Baumaßnahme. Im weiteren Verlauf zogen sich zwei Büros aus dem Verfahren zurück und somit ging nur ein Angebot des Architekturbüros Kühnlein aus Berching ein.

Das Angebot beinhaltet folgende Honorarmerkmale:

- Honorarzone III, Mindestsatz
- Umbauzuschlag 20%
- Nebenkosten 5%

Nach der Prüfung der eingereichten Unterlagen wurde durch das Büro Pfaller die Vollständigkeit und Plausibilität im Vergabevorschlag bestätigt. Die Höhe der Vergütung wird als wirtschaftlich und angemessen bewertet.

Auf die bereits vorgestellte Kostenschätzung vom September 2019 bezogen, werden somit folgende Planungskosten, incl. 19% MwSt. entstehen:

Objektplanung Lph 5-9, 173.000 €

Freianlagenplanung Lph 5-9, 35.000 €

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Auftrag für die Objekt- und Freianlagenplanung für die Kindertageseinrichtung Berching III werden, gemäß dem Ergebnis des VGV-Verfahrens, dem Architekturbüro Kühnlein aus Berching erteilt. Die Vergütung der Leistungsphasen 5-9 erfolgt in der Honorarzone III, Mindestsatz, mit 20% Umbauzuschlag und 5% Nebenkosten.

8 Lückenschluss Gehweg in Holnstein Poststraße - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn König und Ortssprecher Meissner. Diese erklären die Einzelheiten zur geplanten Maßnahme. Bau- und Umweltausschussmitglied Rackl sieht durch die Umsetzung der Maßnahme noch keinen „reinen“ Lückenschluss.

Im Ortsteil Holnstein sollte nach einem Antrag des Ortssprechers der Gehweg in der Poststraße erneuert und erweitert werden. Der Gehweg würde eine Verbesserung für den Fußgängerverkehr zwischen Regens-Wagner-Straße und Am Höglberg, sowie ein weiterer Lückenschluss zum durchgehenden Rundweg in Holnstein bedeuten. Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke wären bereit, für den Gehweg den benötigten Grund (ca.100m²) zu verkaufen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Neumarkt wäre der Gehweg beitragsfrei. Auf Grund der Aussage des Landratsamts, dass für die Anlieger keine Kosten entstehen, wurde durch das Bauamt eine Kostenberechnung erstellt.

Die Kosten für ca.225 Meter befahrbaren Gehweg, Umlegung der Straßenbeleuchtung und Asphalt Deckenbau in der Poststraße belaufen sich auf rund 135.000 €. Auf Anfrage bei Altmühl-Jura, könnte eine Förderung für den Gehweg über das Leader Förderprogramm in Aussicht gestellt werden.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Nach Zustimmung der Förderstelle über einen positiven Förderbescheid für die Baumaß-

nahme Gehweg in der Poststraße, ist die Maßnahme zu planen, auszuschreiben und zur Vergabe der Bauleistungen dem Bauausschuss erneut vorzustellen.

9 Baugebiet Rappersdorf West, Vergabe von Planungsleistungen - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn König und Ortssprecher Wolfrum. Diese erklären die Einzelheiten. Im Anschluss findet eine kurze Diskussion über die derzeit noch nicht vorhandenen Kosten statt, da diese für die Vergütung des Ingenieurbüros maßgeblich sind.

Es ist angedacht, die Erschließung des Baugebietes Rappersdorf West im Frühjahr 2022 durchzuführen. Hierzu ist es notwendig, ein Ingenieurbüro zu beauftragen, um den seit 04.08.1997 rechtskräftigen Bebauungsplan planerisch umzusetzen.

Auf Grund dessen, dass das Ingenieurbüro BBI Ingenieure aus Regensburg bereits mit der Planung des Lärmschutzwalls beauftragt worden ist und dem Büro schon vermessungstechnische Grundlagen vorliegen, wurde nur ein Angebot eingeholt. Das Angebot wurde auf der Grundlage der HOAI erstellt. Die Vergütung ergibt sich aus den Regelungen der HOAI. Für die Grundleistungen nach § 3.1 und § 3.2 wurde die Honorarzone III Mindestsatz vereinbart, sofern sich aus der Planung nichts anderes ergibt.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Bauausschuss stimmt der Umsetzung des Baugebietes Rappersdorf West zu. Für die planerische Umsetzung des Baugebietes Rappersdorf West, wird das Ingenieurbüro BBI Ingenieure aus Regensburg mit den Leistungsphase 1-3 beauftragt.

10 Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 69 der Gemarkung Berching (Reichenauplatz 7) - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt kurz die Einzelheiten.

Auf der Grundlage der städtebaulichen Beratung durch das Architekturbüro Bayerl sowie der mittlerweile erteilten denkmalrechtlichen Erlaubnis beantragt der Bauherr Martin Herler für die Fassadenerneuerung am Gebäude Reichenauplatz 7 eine Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm.

Eine Förderung aus dem kommunalen Fassadenprogramm ist nach Prüfung des Zuwendungsantrages in Höhe von 5.287,35 € möglich.

Dem Antragsteller wurde ein vorzeitiger Baubeginn erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und der Zustimmung der Regierung der Oberpfalz wird für die Fassadenerneuerung des Anwesens Reichenauplatz 7 auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 69 der Gemarkung Berching ein Zuschuss in Höhe von 5.287,35 € in Aussicht gestellt.

11 Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 101 der Gemarkung Berching (Reichenauplatz 12) - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt kurz die Einzelheiten.

Auf der Grundlage der städtebaulichen Beratung durch das Architekturbüro Bayerl sowie der mittlerweile erteilten denkmalrechtlichen Erlaubnis beantragen die Bauherrn Andrea und Johann Zeller für die Fassaden- und teilweise Dacherneuerung am Gebäude Reichenauplatz 12 eine Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm.

Eine Förderung aus dem kommunalen Fassadenprogramm ist nach Prüfung des Zuwendungsantrages in Höhe von 11.597,- € möglich.

Den Antragstellern wurde ein vorzeitiger Baubeginn erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und der Zustimmung der Regierung der Oberpfalz wird für die Fassaden- und teilweise Dacherneuerung des Anwesens Reichenauplatz 12 auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 101 der Gemarkung Berching ein Zuschuss in Höhe von 11.597,- € in Aussicht gestellt.

12 Berichte und Anfragen

a) Innenstadtsanierung

Mehrere Bau- und Umweltausschussmitglieder sprechen den bereits angebrachten Fahrradständer im Bereich des Gebäudes Reichenauplatz 6 an. Dieser könnte eventuell verkehrstechnische Probleme verursachen und sollte besser sichtbar gemacht werden.

Die Stufe vor dem Spiel- und Schreibwarengeschäft Hutter wurde nochmals angesprochen, da diese aus Sicht von mehreren Bau- und Umweltausschussmitgliedern und den Baureferenten eine Gefahrenstelle darstellt und sich auch schon Pfützen gebildet haben. Erster Bürgermeister Eisenreich sagt, dass an einer Lösung gearbeitet wird.

b) Radweg Holnstein – Freihausen

Bau- und Umweltausschussmitglied Rackl erkundigt sich nach dem Sachstand. Erster Bürgermeister Eisenreich sagt, dass sich der Grunderwerb schwierig gestaltet.

c) Öffentliche Toilette

Bau- und Umweltausschussmitglied Hollweck erkundigt sich nach dem Sachstand. Erster Bürgermeister Eisenreich antwortet, dass die Schaffung einer Toilette im Heimatmuseum derzeit geprüft wird.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 20:28 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführung