



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 21.09.2021
Beginn: 19:20 Uhr
Ende: 20:14 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses,
Pettenkoferplatz 12, 3. Stock, 92334 Berching

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

Ausschussmitglieder

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

Stellvertreter

Bierschneider, Lothar

Vertretung für Frau Sieglinde Hollweck

Ortssprecher

Bauer, Wilfried
Fitz, Erna
Köbl, Benjamin
Meil, Maria
Pfaller, Silvia
Waldmüller, Siegfried
Zaigler, Michael

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

König, Christian
Lindner, Thomas

Weitere Anwesende

Anwesende Stadtratsmitglieder

Brandmüller, Wolfgang
Dr. Donhauser, Franz
Mirwald, Günter

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hollweck, Sieglinde

Ortssprecher

Bauer, Birgit
Beyer, Richard
Brizard, Antje
Eibner, Harald
Großhauser, Alois
Hecker, Johann
Lang, Tobias
Romano, Sven
Schmid, Christian
Seger, Joseph
Straubmeier, Konrad
Weidinger, Reinhard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 20.07.2021
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage **2021/174**
bzw. Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 308 der Gemarkung
Sollngriesbach - Beratung und Beschlussfassung
- 2.2 Bauantrag auf Nachgenehmigung eines landwirtschaftlichen Betriebes auf den **2021/208**
Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 337 und 338 der Gemarkung Erasbach -
Beratung und Beschlussfassung
- 3 Änderung des Bebauungsplanes "Rappersdorf-West" zur Anpassung der **2021/213**
Straßenführung und Anpassung an die Höhenlage der Erschließungsstraße,
Errichtung Regenrückhaltebecken sowie Änderung von gestalterischen
Festsetzungen - Beratung und Beschlussfassung
- 4 Vergabe von Bauleistungen der Maßnahme GVS Wattenberg - Roßthal mit **2021/212**
Ortsdurchfahrt Wattenberg - Beratung und Beschlussfassung
- 5 Berichte und Anfragen

Vor der Sitzung fand eine Ortsbesichtigung durch den Stadtrat zu den beantragten Freiflächen-Photovoltaikanlagen statt. Es wurden insgesamt acht Flächen in den Gemarkungen Winterzhofen (3 Stück), Altmannsberg (2 Stück), Holnstein (1 Stück) und Ernersdorf (2 Stück) besichtigt. Durch die Rundfahrt verzögerte sich der Beginn der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses auf 19:20 Uhr.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich eröffnet um 19:20 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 20.07.2021

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 20.07.2021 wird genehmigt.

2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB

2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage bzw. Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 308 der Gemarkung Sollngriesbach - Beratung und Beschlussfassung

Vorlagebericht:

Antragseingang: 17.06.2021
Antragsteller/-in: Großhauser Richard
Flurnummer: 308
Gemarkung: Sollngriesbach

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Wohngebiet neu (W) dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage bzw. Tiefgarage. Auf die beiliegende Skizze wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sollngriesbach Süd“ (siehe Anhang). Somit ist aus Sicht der Verwaltung die zur Bebauung beantragte Fläche dem Außenbereich zuzuordnen (Rechtsgrundlage § 35 Baugesetzbuch).

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Sonstige Hinweise:

Das Grundstück liegt im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen nicht vor.

In der Sitzung:

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Bauplanungsrecht. Anschließend findet eine Grundsatzdiskussion über die Ausweisung von Bauplätzen in Sollngriesbach statt.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 3

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage bzw. Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 308 der Gemarkung Sollngriesbach wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

2.2 Bauantrag auf Nachgenehmigung eines landwirtschaftlichen Betriebes auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 337 und 338 der Gemarkung Erasbach - Beratung und Beschlussfassung

Vorlagebericht:

Antragseingang: 10.06.2021 und 06.09.2021 (mit Löschwasser)

Antragsteller/-in: Bürger Andreas

Flurnummern: 337 und 338

Gemarkung: Erasbach

Flächennutzungsplan

Die Flächen sind als Wiese und Acker dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Nachgenehmigung eines landwirtschaftlichen Betriebes (vom Landratsamt Neumarkt gefordert).

Begründung/Erläuterung vom Landratsamt Neumarkt:

Es existiert eine Baugenehmigung vom 20.08.2007 (BV-Nr. 2007-0413) und eine Tekturgenehmigung vom 01.04.2008 (BV-Nr. 2008-0158). Das Einzige, was halbwegs den Baugenehmigungen entspricht, ist der südwestliche Teil (s. beil. Lageplan grün markiert).

Leider wurde der Großteil des Bauvorhabens nicht gem. den genehmigten Bauplänen ausgeführt, weder hinsichtlich der genehmigten Grundrisse (z. B. Lage, wesentlich größere Ausführung, teilweise geschlossene Halle statt offenes Vordach, s. beil. Lageplan hellrot markiert) noch hinsichtlich der genehmigten Nutzungen (im Zeitpunkt der Baukontrolle Stall statt Futterlager, Werkstatt statt Maschinenhalle).

Die Halle am Nordostende des „Hallenkomplexes“ hat gar keine Baugenehmigung, ebenso das Gebäude inmitten der Hofstelle (s. beil. Lageplan dunkelrot markiert). Auch die Einfriedung des Grundstücks ist nicht genehmigt (s. beil. Lageplan lila markiert).

➔ Da der gesamte Gebäudekomplex im überwiegenden Teil entweder nicht genehmigt ist oder nicht der Baugenehmigung entspricht, ist der gesamte Gebäudekomplex in seinem jetzigen Bestand in einem Bauantrag nachgenehmigen zu lassen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung ist die bebaute Fläche dem Außenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Von einer Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Landwirtschaft) kann aus Sicht der Verwaltung in diesem Fall ausgegangen werden

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die straßenmäßige Erschließung der Grundstücke ist gesichert. Gemäß der Angabe des Antragstellers fällt durch den überdachten Tretmiststall kein Abwasser an. Ein Gehrsaftbehälter ist eingeplant. Die Wasserversorgung (Getränkewasser) wird lt. Angabe des Antragstellers zugefahren. Für die Löschwasserversorgung ist ein Löschteich, ein Regenwassertank und ein Erdtank geplant. Aus Sicht der Verwaltung muss beim Löschwasser sichergestellt werden, dass der Teich und die Behälter immer mit mindestens 96 m³ Wassermenge gefüllt sind (dadurch ist eine Löschleistung von 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet). Im Winter sind die Behälter und der Teich eisfrei zu halten.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen vor.

In der Sitzung:

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Bauplanungsrecht und zur Löschwasserversorgung. Anschließend findet eine kurze Beratung statt.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Nachgenehmigung eines landwirtschaftlichen Betriebes auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 337 und 338 der Gemarkung Erasbach wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Im Löschwasserteich, dem Regenwassertank und dem Erdtank muss insgesamt stets eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³ zur Verfügung stehen. Die Behälter und der Löschwasserteich sind eisfrei zu halten und auf Kosten des Antragstellers zu errichten.

3 Änderung des Bebauungsplanes "Rappersdorf-West" zur Anpassung der Straßenführung und Anpassung an die Höhenlage der Erschließungsstraße, Errichtung Regenrückhaltebecken sowie Änderung von gestalterischen Festsetzungen - Beratung und Beschlussfassung

Vorlagebericht:

Die Stadt Berching hat von 1995 bis 1997 das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rappersdorf-West“ durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde am 04.08.1997 rechtskräftig.

Am 29.09.2020 wurde vom Bau- und Umweltausschuss die Umsetzung des Baugebietes Rappersdorf-West beschlossen. Mit der Erschließungsplanung wurde das Ingenieurbüro BBI aus Regensburg beauftragt. Die Erschließungsplanung brachte die unten aufgeführten Abweichungen zum Bebauungsplan vom Jahr 1997. Das Ingenieurbüro BBI hat den beigefügten Plan zur eventuellen Änderung des Bebauungsplanes „Rappersdorf-West“ in Absprache mit der Verwaltung erstellt.

Anpassung Straßenführung und Anpassung der Höhe auf Straßenniveau

Aus bautechnischen Gründen muss die Erschließungsstraße beim Bau angehoben werden. Diese liegt lt. Planung dann ca. 0,80 cm bis 1 Meter höher als das natürliche Gelände im Baugebiet.

Dies führt bei den Baugenehmigungsverfahren zu Problemen, da sich die Tiefe der Abstandsflächen nach der Wandhöhe bemisst. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Art. 6 Abs. 4 BayBO). Der untere Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen ist also die natürliche Geländeoberfläche (welche die letzten Jahrzehnte vorhanden war) und nicht das eventuell um 0,80 cm bis 1 Meter aufgefüllte Gelände. Wenn also ein Bauherr das Gelände mindestens an die Straßenhöhe anpasst (was i. d. Regel der Fall sein dürfte), dann „verliert“ der Bauherr ca. 0,80 cm bis einen Meter Abstandsfläche, da diese von den 0,80 cm bis einen Meter in der Erde liegenden natürlichen Gelände berechnet werden muss. Um das Problem zu lösen, müsste der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe die Oberkante der fertiggestellten Straßenmitte festgesetzt wird. Die Abstandsfläche könnte dann vom eventuell auf Straßenniveau „aufgefüllten“ Gelände berechnet werden. Die Straßenführung müsste in einigen Bereichen leicht abgeändert werden (vergleiche beiliegende Pläne).

Regenrückhaltebecken

Die Berechnung der Entwässerung hat ergeben, dass vier Regenrückhaltebecken notwendig sind. Da der Bebauungsplan keine Regenrückhaltebecken vorsieht, müsste dieser entsprechend geändert werden.

Gestalterische Festsetzungen

Aus Sicht der Verwaltung sind doch einige Festsetzungen aus dem Jahr 1997 nicht mehr zeitgemäß und sollten angepasst werden. Um das Baugenehmigungsverfahren für die zukünftigen Bauherren und die Behörden zu erleichtern, könnten bei einem eventuell durchzuführenden Änderungsverfahren bezüglich der Straßenhöhe und der Regenrückhaltebecken diese gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan auch angepasst werden (die Verfahrensschritte ändern sich dadurch nicht).

Bauleitplanverfahren - Regelverfahren

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht der Verwaltung die Grundzüge der Planung berührt werden, sollte das Regelverfahren (zweimalige Auslegung) durchgeführt werden.

In der Sitzung:

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an die Herren Sammüller und König. Diese erklären die Einzelheiten. Anschließend findet eine kurze Beratung statt.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Rappersdorf-West“ im Hinblick auf die Anpassung der Straßenführung und die Anpassung an die höhere Lage der Erschließungsstraße. Weiterhin werden vier Regenrückhaltebecken aufgenommen und die gestalterischen Festsetzungen werden zeitgemäß geändert. Der vorgestellte Plan soll als Grundlage für die Erstellung des Vorentwurfs mit den textlichen

Festsetzungen durch das Ingenieurbüro BBI dienen. Der Vorentwurf wird dem Bau- und Umweltausschuss erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

4 Vergabe von Bauleistungen der Maßnahme GVS Wattenberg - Roßthal mit Ortsdurchfahrt Wattenberg - Beratung und Beschlussfassung

Vorlagebericht:

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.12.2020 wurde dem Entwurf des Ingenieurbüros Dotzer aus Neumarkt für die Sanierung der Gemeindeverbindungsstraße Wattenberg – Roßthal, Ortsdurchfahrt Wattenberg und der Niederschlagswasserableitung zugestimmt.

Die Baumaßnahme wurde nach VOB/A öffentlich ausgeschrieben.

Urlaubsbedingt und auf Grund von fehlenden Protokollen zum Bodengutachten, ist die Öffnung der Angebote erst nach der Sitzung des Bauausschusses am Donnerstag den 23.09.2021 möglich.

Um einen zeitigen Baubeginn zu ermöglichen und mit Aussicht auf einen annehmbaren Preis ist eine frühzeitige Auftragsvergabe erforderlich.

In der Sitzung:

Erster Bürgermeister Eisenreich informiert den Bau- und Umweltausschuss darüber, dass die Förderung für diese Maßnahme grundsätzlich zugesagt ist. Er übergibt das Wort an Herrn König, dieser erklärt die Einzelheiten zur Ausschreibung. Anschließend findet eine kurze Diskussion über die Niederschlagswasserableitung statt.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 2

Um einen zeitigen Baubeginn zu ermöglichen wird der erste Bürgermeister mit der Auftragsvergabe, sofern sich die Auftragssumme im Rahmen der Kostenberechnung befindet, ermächtigt. Über das Ergebnis der Submission und die Auftragsvergabe wird in der nächsten Sitzung berichtet.

5 Berichte und Anfragen

Es werden folgende Berichte vorgetragen bzw. Anfragen gestellt:

- Die Ortssprecher werden an die Abfrage zum Sturzflut-Risikomanagement erinnert.
- Es wird die Frage beantwortet, ob die B 299 eine neue Decke bekommt (Ja, aber noch nichts konkretes bekannt).
- Es wird die Frage nach dem Sachstand vorhabenbezogener Bebauungsplan „Campingplatz Flachsroste“ beantwortet (Scopingtermin angedacht).
- Es wird die „Schließzeit“ des Cafe Plank in der Innenstadt angesprochen.
- Es wird die Frage beantwortet, ob die Stadtpfarrkirche und die Lorenzkirche in das Lichtkonzept der Innenstadtsanierung aufgenommen wurde (Ja).

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 20:14 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführung