



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 16.11.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:02 Uhr
Ort: in der Kulturhalle Christoph Willibald Gluck,
Klostergasse 8, 92334 Berching

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

Ausschussmitglieder

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

Ortssprecher

Großhauser, Alois
Pfaller, Silvia
Waldmüller, Siegfried
Zaigler, Michael

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

Buchberger, Reinhard
Lindner, Thomas
Meixner, Markus

Weitere Anwesende

Anwesende Stadtratsmitglieder

Dr. Donhauser, Franz

Meissner, Christian

Mirwald, Günter

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ortssprecher

Bauer, Birgit

Bauer, Wilfried

Beyer, Richard

Brizard, Antje

Eibner, Harald

Fitz, Erna

Hecker, Johann

Köbl, Benjamin

Lang, Tobias

Meil, Maria

Romano, Sven

Schmid, Christian

Seger, Joseph

Straubmeier, Konrad

Weidinger, Reinhard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 19.10.2021
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und Doppelgarage in Hermannsberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1175 der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung **2021/252**
- 2.2 Antrag auf Vorbescheid auf Umbau mit Erweiterung des Wohnhauses und Errichtung eines Doppelhauses mit PKW-Garagen auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1018 und 1019 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2021/254**
- 2.3 Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und 9 PKW Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 150 der Gemarkung Plankstetten - Beratung und Beschlussfassung **2021/253**
- 3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Berching Obere Kanalstraße Nord" auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 396/5 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2021/255**
- 4 Radweg Holnstein - Freihausen, Vergabe von Bauleistungen, Beratung und Beschlussfassung **2021/256**
- 5 Teileinziehung der Johannesbrücke aufgrund der Sperrung von April bis Oktober **2021/251**
- 6 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 19.10.2021

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.10.2021 wird genehmigt.

2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB

2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und Doppelgarage in Hermannsberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1175 der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung

Vorlagebericht:

Antragseingang: 14.10.2021
Antragsteller/-in: Bierschneider Julia
Flurnummer: 1175
Gemarkung: Staufersbuch

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Wiese dargestellt (siehe Anhang). Weiterhin ist in diesem Bereich folgendes Zeichen dargestellt:



**Altlastenverdachtsflächen
(Quelle: WWA Regensburg)**

Ob diese Altlastenverdachtsfläche noch besteht, wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Bauvorhaben

Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und Doppelgarage. Auf die beiliegende Beschreibung wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung ist die zur Bebauung beantragten Fläche dem Außenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Eine Privilegierung des Bauvorhabens ist nicht erkennbar.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

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 Diskussion über die Bauplatzsituation in Hermannsberg statt.

Mehrheitlich abgelehnt Ja: 5 Nein: 6

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1175 der Gemarkung Staufersbuch wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

2.2 Antrag auf Vorbescheid auf Umbau mit Erweiterung des Wohnhauses und Errichtung eines Doppelhauses mit PKW-Garagen auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1018 und 1019 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung

Vorlagebericht:

Antragseingang: 04.11.2021

Antragsteller/-in: Firma „aetas“ Immobilie, Michael Speis

Flurnummer: 1018 und 1019

Gemarkung: Berching

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als allgemeines Wohngebiet dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Umbau und Erweiterung des Wohnhauses und Errichtung eines Doppelhauses mit PKW-Garagen. Auf die beiliegenden Pläne wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung sind die zur Bebauung beantragten Fläche dem Innenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Vorhaben muss sich somit u.a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Hinweis:

Im September 2020 wurde das gemeindliche Einvernehmen auf Neubau „Betreutes Wohnen zum Elysium“ auf diesen Grundstücken vom Bau- und Umweltausschuss erteilt. Das Landratsamt Neumarkt als Baugenehmigungsbehörde konnte aber keinen positiven Vorbescheid erteilen, da sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der Antragsteller nahm dann den Antrag zurück.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

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.

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.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Umbau mit Erweiterung des Wohnhauses und Errichtung eines Doppelhauses mit PKW-Garagen 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.

2.3	Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und 9 PKW Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 150 der Gemarkung Plankstetten - Beratung und Beschlussfassung
------------	---

Vorlagebericht:

Antragseingang: 25.10.2021
Antragsteller/-in: Freihart Robert
Flurnummer: 150
Gemarkung: Plankstetten

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als allgemeines Wohngebiet dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und 9 PKW Stellplätzen. Auf die beiliegenden Pläne wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung ist die zur Bebauung beantragten Fläche dem Innenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist der § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Vorhaben muss sich somit u.a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert. Der Entwässerungsplan wird derzeit vom Entwurfsverfasser aktualisiert und nachgereicht.

Gemeindliches Einvernehmen

Bedarf der Diskussion und Entscheidung des Bau- und Umweltausschusses. Aus Sicht der Verwaltung wäre die Forderung auf Reduzierung um ein Geschoss durchaus legitim. Es könnten trotzdem dann noch 4 anstatt 6 Wohneinheiten geschaffen werden.

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. Anschließend findet eine kurze Beratung bezüglich der Hanglage statt.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und 9 PKW Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 150 der Gemarkung Plankstetten wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Berching Obere Kanalstraße Nord" auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 396/5 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung

Vorlagebericht:

Antragseingang: 21.09.2021
Antragsteller/-in: Traina Marco und Olga
Flurnummer: 396/5
Gemarkung: Berching

Bauvorhaben

Errichtung eines Sichtschutzzaunes von 2 Metern Höhe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (siehe Anlage Lageplan mit Bauvorhaben).

Zuständigkeit:

Die Stadt Berching ist zur Entscheidung über den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Berching – Obere Kanalstraße Nord“ alleine zuständig, weil es sich bei der Errichtung eines Zauns von 2,00 Meter Höhe um ein verfahrensfreies Vorhaben handelt (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a BayBO).

Befreiung:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 21.01.1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Berching – Obere Kanalstraße Nord“. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich deshalb nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der verfahrensfreie Sichtschutzzaun soll um 1,00 Meter höher als die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe von maximal 1,00 Meter errichtet werden (Gesamthöhe also 2,00 Meter). Weiterhin soll der Zaun „blickdicht“ sein. Der Bebauungsplan setzt nur „blickoffene“ Zaunarten fest. Dazu bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach Art. 63 Abs. 2 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB u.a. dann erteilt werden, wenn die Abweichung vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt, städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Ein Befreiungsantrag ist auch zu begründen (siehe Anlage).

Die Nachbarn mit den Fl.-Nrn. 396/4 und 390 jeweils Gemarkung Berching wurden beteiligt und hatten keine grundlegenden Einwände. Die Nachbarin mit der Fl.-Nr. 396/4 der Gemarkung Berching gab an, dass die Zustimmung nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 Metern inklusive Sockel gilt und dass das Grundstück nicht betreten werden darf.

Aus städtebaulicher Sicht ist anzumerken, dass in keinem Bebauungsplan der Stadt Berching reine Sichtschutzzäune zugelassen sind. Auch die Höhe von 2,00 Metern findet sich in keinem Bebauungsplan. Auf die Folgewirkung einer erteilten Befreiung wird hingewiesen, da sich jedermann dann darauf berufen kann (Gleichbehandlungsgrundsatz). In den „neueren“ Bebauungsplänen wurden bisher eine Zaunhöhe von maximal 1,20 Meter mit einem „blickoffenen“ Anteil von mindestens 1/3 festgesetzt.

In der Sitzung:

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Befreiungsantrag. Anschließend findet eine kurze Beratung statt.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 7 Nein: 4

Dem Antrag vom 21.09.2021 auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Berching Obere Kanalstraße Nord“ auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 396/5 der Gemarkung Berching wird bis zu einer Höhe von 1,20 Meter zugestimmt. Die Höhe wird mit Sockel gemessen. Der Zaun muss einen „blickoffenen“ Anteil von mindestens 1/3 haben.

4 Radweg Holstein - Freihausen, Vergabe von Bauleistungen, Beratung und Beschlussfassung

Vorlagebericht:

Der Neubau des Radweges von Holstein nach Freihausen wurde nun nach Zustimmung der beteiligten Anlieger zum Grunderwerb und aller beteiligten Fachstellen ausgeschrieben. Die vorliegende Trasse wurde mit der Förderstelle, dem staatlichen Bauamt Regensburg, dem Wasserwirtschaftsamt, der Naturschutzbehörde sowie den beteiligten Ortssprechen abgestimmt.

Die Ausschreibung brachte folgendes Ergebnis.

Insgesamt haben 9 Firmen die Verdingungsunterlagen angefordert, und von 4 Firmen wurde ein Angebot abgegeben.

Alle Angebote waren, inhaltlich vollständig und konnten zur rechnerischen Prüfung zugelassen werden. Die Prüfung und Wertung der Angebote brachte folgendes Ergebnis:

Das annehmbarste Angebot wurde von der Fa. Max Bögl Stiftung & Co KG aus Neumarkt abgegeben. Die Angebotssumme beträgt 1.308.841,00 Euro brutto.

Im Ausschreibungsumfang ist die Radwegbrücke über die Weiße Laaber nicht enthalten. Gemäß Kostenberechnung wurde diese mit ca. 181.660,- veranschlagt.

Die Kostenberechnung der IB Dotzer GmbH beträgt für den Radweg ohne Brückenbauwerk somit (1.905.360,- abzgl. 181.660,-) 1.723.700,- Euro brutto.

Der Angebotspreis des günstigsten Bieters beträgt 1.308.841,00 Euro brutto, was eine Unterschreitung der veranschlagten Kosten von 414.859,- Euro bzw. ca. 24 % entspricht.

Von der Regierung der Oberpfalz liegt uns bereits die baufachliche Stellungnahme sowie die Zusage, dass die Maßnahme grundsätzlich förderfähig ist vor. Der voraussichtliche Fördersatz beträgt rund 75 % der zuwendungsfähigen Kosten.

In der Sitzung:

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und berichtet von den geführten Gesprächen mit den Fachbehörden. Bau- und Umweltausschussmitglied Rackl bemängelt, dass aus seiner Sicht nicht alle Varianten geprüft wurden. Der „Umweg“ über Staufersbuch führt aus Sicht von Herrn Rackl dazu, dass wieder auf der Straße gefahren wird. Erster Bürgermeister Eisenreich weist darauf hin, dass der neue Radweg natürlich ausgeschildert wird und dass für dessen Benutzung jeder Radfahrer eigenverantwortlich ist.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Bauausschuss beschließt den Auftrag für die Bauarbeiten des Radweges von Holstein nach Freihausen an die Firma Max Bögl Stiftung Co KG aus Neumarkt auf das Angebot vom 19.10.2021 mit der Angebotssumme von 1.308.841,00 Euro brutto zu vergeben.

5 Teileinziehung der Johannesbrücke aufgrund der Sperrung von April bis Oktober

Vorlagebericht:

Aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 26.01.2021, wird die Johannesbrücke jedes Jahr vom 01.04. bis zum ersten Wochenende nach dem Tag der deutschen Einheit am 03.10., jeweils von Samstag 13 Uhr bis Sonntag 22 Uhr und zusätzlich an den Feiertagen Karfreitag, Ostermontag, Tag der Arbeit, Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Mariä Himmelfahrt und Tag der Deutschen Einheit im Zeitraum von 8 Uhr bis 22 Uhr für den fließenden Verkehr gesperrt.

Von der Verkehrsbehörde des Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. wurde empfohlen die Nutzung der Johannesbrücke gemäß Artikel 8 Abs. 1 Satz 2 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes teileinzuziehen. Dies bedeutet, dass die Widmung als Fläche für den Straßenverkehr für den oben genannten Sperrzeitraum zurückgenommen wird.

Dies diene der Rechtssicherheit, falls doch einmal ein Autofahrer die Absperrung übersieht.

Gemäß Artikel 8 Abs. 2 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetz, wurde die Teileinziehung im Zeitraum vom 26.03.2021 bis 16.08.2021 öffentlich ausgehängt. Somit wurde die vorgeschriebene Aushangdauer von 3 Monaten erfüllt.

Es wird aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 26.01.2021 beschlossen, dass die Johannesbrücke jedes Jahr vom 01.04. bis zum ersten Wochenende nach dem Tag der deutschen Einheit am 03.10., jeweils von Samstag 13 Uhr bis Sonntag 22 Uhr und zusätzlich an den Feiertagen Karfreitag, Ostermontag, Tag der Arbeit, Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Mariä Himmelfahrt und Tag der Deutschen Einheit im Zeitraum von 8 Uhr bis 22 Uhr für den fließenden Verkehr gesperrt wird.

In der Sitzung:

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss kurz die Angelegenheit.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Es wird aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 26.01.2021 beschlossen, dass die Johannesbrücke jedes Jahr vom 01.04. bis zum ersten Wochenende nach dem Tag der deutschen Einheit am 03.10., jeweils von Samstag 13 Uhr bis Sonntag 22 Uhr und zusätzlich an den Feiertagen Karfreitag, Ostermontag, Tag der Arbeit, Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Mariä Himmelfahrt und Tag der Deutschen Einheit im Zeitraum von 8 Uhr bis 22 Uhr für den fließenden Verkehr gesperrt wird.

6 Berichte und Anfragen

Es werden folgende Berichte vorgetragen bzw. Anfragen gestellt:

- Es wird auf die angespannte Lage in den Krankenhäusern bezüglich der Corona-Pandemie hingewiesen. In diesem Zusammenhang werden die angesetzten Impftermine in der Kulturhalle Christoph Willibald Gluck bekannt gegeben (24.11.2021 und 15.12.2021).
- Es wird auf die begonnene Baumaßnahme am Pettenkoferplatz und die gelieferten Möbel für die neue Bücherei hingewiesen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Spielgeräte im Kinderbereich des Berle-Bades nicht funktionieren.
- Es wird die Frage nach einer Sitzung des Arbeitskreises Schule beantwortet (voraussichtlich Mitte Dezember 2021).
- Es wird die Frage nach dem Sachstand des ursprünglich geplanten Radweges an der NM 13 (Ritzermühle in Richtung Deining) beantwortet (aus Naturschutzgründen und aufgrund der topographischen Lage derzeit nicht möglich).

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 20:02 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführung