



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 28. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 12.12.2017
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:07 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

Ausschussmitglieder

Höffler, Andreas
Hollweck, Sieglinde
Meil, Maria
Meissner, Christian
Meyer, Roland 3. Bgm.
Neumeyer, Josef
Rackl, Manfred
Steindl, Erich
Wolfrum, Erhard
Zeller, Stephan

Ortssprecher

Bauer, Birgit
Bauer, Wilfried
Eibner, Harald
Segger, Joseph
Waldmüller, Siegfried
Zaigler, Michael
Zenk, Ingeborg

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

Buchberger, Reinhard
König, Christian
Lindner, Thomas

Weitere Anwesende:

Herr Petter Senior
Ingenieurbüro Petter
(zu TOP 5 und 6)

Herr Queitsch
Ingenieurbüro Petter
(zu TOP 5 und 6)

Anwesende Stadtratsmitglieder:

Großmann, Wolfgang
Leidl, Josef
Stadler, Maximilian
Fitz, Erna
Stork, Werner

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ortssprecher

Brendel, Anton
Grabmann, Martin
Großhauser, Georg
Köbl, Benjamin
Meier, Karl
Neumeyer, Michael
Schmid, Christian
Simon, Georg
Stemmer, Horst
Straubmeier, Konrad
Waffler, Adalbert
Weidinger, Reinhard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 08.11.2017
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Pferdestalles mit Miste auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 79 der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Beschlussfassung **2017/403**
- 2.2 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung einer Maschinenhalle zu einem Milchviehstall und Erweiterung der Fahrsilos sowie Neubau einer Güllegrube auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 87 der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Beschlussfassung **2017/404**
- 2.3 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Maschinen- und Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 92 der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Beschlussfassung **2017/405**
- 2.4 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von vier Einfamilien-Wohnhäusern mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 870 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2017/407**
- 2.5 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Familienhauses mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 121 der Gemarkung Raitenbuch - Beratung und Beschlussfassung **2017/406**
- 2.6 TEKTUR zum Bauantrag auf Neubau eines Pferdestalls mit Bergehalle und Geländeanpassung in Pollanten auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 210 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Beschlussfassung **2017/397**
- 2.7 Antrag auf Änderung an einer immissionsschutzrechtlich genehmigten Biogasanlage gemäß § 16 Bundesimmissionsschutzgesetzes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 434 der Gemarkung Sollngriesbach - Beratung und Beschlussfassung **2017/394**
- 3 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Ortsteil Erasbach im Verfahren nach § 13b BauGB - Beratung und Aufstellungsbeschluss **2017/398**
- 4 Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm für einen Wohnhausumbau und Sanierung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 183 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2017/400**
- 5 GVS Fribertshofen - Rudertshofen (BER02), Vorstellung Entwurf - Beratung und Beschlussfassung **2017/366**
- 6 GVS Plankstetten - Fribertshofen, Vorstellung Tekturentwurf - Beratung und Beschlussfassung **2017/402**
- 7 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 08.11.2017

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.11.2017 wird genehmigt.

2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB

2.1 Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Pferdestalles mit Miste auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 79 der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und erteilt Herrn Sammüller das Wort. Dieser erklärt die Einzelheiten. Anschließend findet eine kurze Diskussion statt.

Frau Tina Moritz hat einen Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Pferdestalles mit Miste auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 79 der Gemarkung Weidenwang am 22.11.2017 bei der Stadt Berching eingereicht. Frau Moritz möchte mit der Bauvoranfrage klären, ob der Pferdestall an dieser Stelle realisiert werden kann.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich gemäß dem Flächennutzungsplan im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert, bei einer eventuellen Bauantragsstellung ist die ausreichende Löschwasserversorgung vom Bauwerber nachzuweisen. Die Nachbarnunterschriften liegen vor. Frau Moritz ist nachweislich staatlich anerkannte Pferdewirtin und es ist eine landwirtschaftliche Betriebsnummer vorhanden. Eine Zusammenfassung des Konzeptes ist als Anlage beigefügt. Eine abschließende Beurteilung der Privilegierungsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Landratsamt Neumarkt) erfolgen.

Beim Vorliegen eines entsprechenden Brandschutznachweises sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen aus Sicht der Verwaltung gegeben. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden. Das Landratsamt Neumarkt wird um Prüfung der Privilegierungsvoraussetzungen gebeten.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Pferdestalles mit Miste auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 79 der Gemarkung Weidenwang wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen eines eventuellen Bauantragsverfahrens von der Bauherrin nachgewiesen werden. Die Stadt Berching bittet das Landratsamt Neumarkt um Prüfung der Privilegierungsvoraussetzungen.

2.2 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung einer Maschinenhalle zu einem Milchviehstall und Erweiterung der Fahrsilos sowie Neubau einer Güllegrube auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 87 der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Herr Sammüller erklärt die Einzelheiten zu dem Antrag auf Vorbescheid. Anschließend findet eine kurze Diskussion statt.

Am 08.11.2017 hat der Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu dem Antrag auf Vorbescheid des Herrn Burger Andreas und Frau Burger Waltraud zur Nutzungsänderung einer Bergehalle in Rinderhaltung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 87 der Gemarkung Weidenwang erteilt. Hier darf auf die Beschlussvorlage 2017/381 verwiesen werden. Die Bauvoranfrage wurde von der Verwaltung an das Landratsamt Neumarkt weitergeleitet, ein Vorbescheid liegt aber noch nicht vor.

Frau und Herr Burger haben am 27.11.2017 erneut eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Maschinenhalle zu einem Milchviehstall mit ca. 60 Milchkühen mit Nachzucht gestellt. Es sollen die Fahrsilos erweitert werden sowie eine neue Güllegrube auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 87 der Gemarkung Weidenwang errichtet werden. Die Eheleute Burger möchten durch die Bauvoranfrage die mittelfristige Betriebsübergabe an Ihren Sohn sicherstellen. Eine Beschreibung des Vorhabens ist beigefügt.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich gemäß dem Flächennutzungsplan im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert, bei einer eventuellen Bauantragsstellung ist die ausreichende Löschwasserversorgung vom Bauwerber nachzuweisen. Eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt nach Angaben von Herrn Burger vor, eine abschließende Beurteilung wird durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf. (Landratsamt Neumarkt) erfolgen.

Da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen (von einer Privilegierung ausgehend) vorliegen und nur diese Prüfungsgegenstand für das gemeindliche Einvernehmen sind, kann dieses aus Sicht der Verwaltung erteilt werden. Die Prüfung des Immissionsschutzes obliegt dem Landratsamt Neumarkt.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Nutzungsänderung einer Maschinenhalle zu einem Milchviehstall mit ca. 60 Milchkühen mit Nachzucht und der Erweiterung der Fahrsilos sowie zu dem Neubau einer Güllegrube auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 87 der Gemarkung Weidenwang wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen eines eventuellen Bauantragsverfahrens von dem Bauherrn nachgewiesen werden. Die Stadt Berching bittet das Landratsamt Neumarkt um Prüfung der Privilegierungsvoraussetzungen.

2.3 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Maschinen- und Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 92 der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und erteilt Herrn Sammüller das Wort. Dieser erklärt die Einzelheiten. Anschließend findet eine Diskussion über die Wasser- und Abwasserversorgung des Grundstücks statt. Eine Versorgung mit Wasser bzw. Abwasser ist lt. dem Antragsteller nicht notwendig. In der Stellungnahme der Stadt Berching an das Landratsamt Neumarkt wird angegeben, dass die Wasserversorgung bzw. die Abwasserbeseitigung nicht erforderlich ist.

Am 27.11.2017 ging ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Maschinen- und Lagerhalle der Hofmann Bau GmbH auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 92 der Gemarkung Weidenwang bei der

Stadt Berching ein. Herr Hofmann möchte mit der Bauvoranfrage klären, ob das geplante Vorhaben auf dem Grundstück zulässig ist. Auf die als Anlage beigefügte Kurzbeschreibung wird hingewiesen.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich gemäß dem Flächennutzungsplan im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die verkehrsmäßige Erschließung des Grundstücks soll über den westlichen ausgebauten Feldweg (Weidenwang K) erfolgen. Nach Rücksprache mit dem Ortssprecher könnten mittelfristig Probleme durch die geplante Erschließung entstehen. Die Maschinen- und Lagerhalle benötigt nach Rücksprache mit dem Bauherrn keinen Wasser- bzw. Abwasseranschluss. Diese sind auch auf dem Grundstück nicht vorhanden. Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen eines eventuell folgenden Bauantrages durch den Bauherrn nachgewiesen werden. Im Außenbereich stellt der Gesetzgeber geringere Anforderungen an die Erschließung. Eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt offensichtlich nicht vor. Es handelt sich somit um ein sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Nach Rücksprache mit dem Bauamt des Landratsamtes Neumarkt könnte das Vorhaben beim Vorliegen des gemeindlichen Einvernehmens als Einzelfall genehmigt werden, da durch die örtlichen Gegebenheiten eine Beeinträchtigung des Orts- bzw. des Landschaftsbildes sowie die Entstehung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten sind.

Aus Sicht der Verwaltung könnte in diesem Einzelfall das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Eine andere Auffassung wäre aber ebenfalls vertretbar.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer Maschinen- und Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 92 der Gemarkung Weidenwang wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Im Rahmen eines eventuell folgenden Bauantrages muss der Bauherr die Löschwasserversorgung nachweisen.

2.4 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von vier Einfamilien-Wohnhäusern mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 870 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit ausführlich. Er erteilt Herrn Sammüller das Wort, dieser erklärt die Einzelheiten. Anschließend findet eine Diskussion über die 50 % Regelung bei der Ausweisung von Baugebieten bezüglich des Grunderwerbs statt. Herr Buchberger erläutert hierzu den Zweck und die Vorgehensweise.

Am 27.11.2017 ist ein Antrag auf Vorbescheid des Herrn Schneider Karl auf Errichtung von vier Einfamilien-Wohnhäusern mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 870 der Gemarkung Berching bei der Stadt Berching eingegangen.

Herr Schneider möchte mit der Bauvoranfrage klären, ob eine Bebauung des Grundstücks möglich ist. Die Planungen des Bauwerbers sehen für die Wohnhäuser Erd- und Obergeschosse (E+1) mit Satteldach vor. Die Dächer sollen eine Neigung zwischen 20° und 25° haben und mit ziegelroten Flachdachpfannen eingedeckt werden. Es wird auf die beigefügte Beschreibung des Vorhabens und die Zeichnung verwiesen.

Das Grundstück ist derzeit nicht ausreichend erschlossen. Der Bauwerber plant eine Teilfläche aus dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 869 der Gemarkung Berching käuflich zu erwerben. Der Bau- und Umweltausschuss hat dem Verkauf in seiner Sitzung vom 23.06.2015 bereits zugestimmt. Herr Schneider plant durch diesen Kauf das Grundstück mit der Fl.-Nr. 870 der Gemarkung Berching an die öffentliche Verkehrsfläche (Gredinger Straße) durch den Bau einer Privatstraße mit einem Wendehammer anzuschließen. Der Bau dieser Privatstraße erfolgt in Abstimmung mit der Stadt

Berching auf Kosten des Antragstellers. Die Straße wird nicht in die Straßenbaulast der Stadt Berching übernommen, den Winterdienst und die Klärung der Abfallentsorgung etc. wird der Antragsteller selbst übernehmen. Die Erschließung des Grundstücks mit Wasser- und Abwasser wird ebenfalls über die Privatstraße erfolgen. Die Kosten für die Verlegung der Versorgungsleitungen bis zur Privatstraße wird der Bauwerber durch eine entsprechende Sondervereinbarung mit der Stadt Berching übernehmen. Die Verlegung in der Privatstraße selbst wird der Bauwerber eigenverantwortlich vornehmen und mit entsprechenden Grunddienstbarkeiten sichern. Bei einer eventuellen Bauantragsstellung ist auch die Löschwasserversorgung nachzuweisen.

Das Grundstück liegt aus Sicht der Verwaltung im Innenbereich nach § 34 BauGB, im Flächennutzungsplan ist das Grundstück zum Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) und zum anderen Teil als Grünfläche dargestellt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. Wohngebäude zulässig.

Der Bau- und Umweltausschuss hat im Jahr 2004 der Bebauung des nahe gelegenen Grundstücks mit der Fl.-Nr. 877/2 der Gemarkung Berching, welches im Flächennutzungsplan ebenfalls als Grünfläche dargestellt ist, zugestimmt. Des Weiteren wurde beschlossen, die Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche zu belassen um den Flächennutzungsplan nicht ändern zu müssen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Neumarkt ist das Grundstück unabhängig von der Darstellung im Flächennutzungsplan dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Wenn die Stadt Berching das gemeindliche Einvernehmen erteilen sollte, wird das Landratsamt voraussichtlich die Genehmigung erteilen.

Wenn bei der Bauantragsstellung entsprechende Nachweise bezüglich der Grunddienstbarkeit und der Löschwasserversorgung vorliegen und eine Sondervereinbarung bezüglich der Übernahme der Kosten für die Verlegung der Wasser- und Abwasserleitungen geschlossen wurde, dann liegen aus Sicht der Verwaltung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen vor. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von vier Einfamilien-Wohnhäusern mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 870 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche bleibt. Im Rahmen eines eventuell folgenden Bauantragsverfahrens muss der Bauherr die Erschließung des Grundstücks durch entsprechende Grunddienstbarkeiten und durch den Abschluss einer Sondervereinbarung mit der Stadt Berching nachweisen. Dazu gehört auch die Löschwasserversorgung des Grundstücks.

Die aufgeführten Maßnahmen setzen die Grunderwerbsabwicklung der Teilfläche aus dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 869 der Gemarkung Berching voraus.

2.5 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Familienhauses mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 121 der Gemarkung Raitenbuch - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und erteilt Herrn Sammüller das Wort. Dieser erklärt die Einzelheiten.

Am 27.11.2017 ist ein Antrag auf Vorbescheid des Herrn Freihart Julian auf Errichtung eines Familien-Wohnhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 121 der Gemarkung Raitenbuch bei der Stadt Berching eingegangen.

Das Grundstück liegt aus Sicht der Verwaltung noch im Innenbereich nach § 34 BauGB, im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Dorfgebiet (MD) bzw. als Außenbereich dargestellt. Im Dorfgebiet (MD) sind gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. Wohngebäude zulässig. Die Erschließung durch die Straße und mit Abwasser ist gesichert. Für die Wasserversorgung ist in Raitenbuch der Zweckverband zur Wasserversorgung der Jachenhausener Gruppe zuständig. Die Wasserversorgung ist gemäß der Rücksprache der Verwaltung mit dem Zweckverband nicht gegeben. Es verläuft zwar eine Wasserleitung in diesem Bereich, allerdings gehört diese nicht dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Jachenhausener Gruppe. Es handelt sich hierbei um die stadteigene Wasserleitung zur Versorgung einer Pumpstation. Die Löschwasserversorgung ist nach Aussage des Zweckverbandes für dieses Vorhaben ebenfalls nicht ausreichend. Die Wasserversorgung und die Löschwasserbereitstellung könnten hergestellt werden, die Kosten dafür hat der Bauwerber zu tragen. Es müsste eine Sondervereinbarung zwischen dem Bauwerber und dem Zweckverband geschlossen werden. Diese ist einem eventuell folgenden Bauantrag beizufügen.

Wenn durch entsprechenden Nachweis bei der Bauantragseinreichung die Wasserversorgung und der Brandschutz gesichert ist, dann liegen aus Sicht der Verwaltung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen vor. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Familienhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 121 der Gemarkung Raitenbuch wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Im Rahmen eines eventuell folgenden Bauantrages muss der Bauherr die Wasserversorgung und die Löschwasserversorgung nachweisen.

2.6 TEKTUR zum Bauantrag auf Neubau eines Pferdestalls mit Bergehalle und Geländeanpassung in Pollanten auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 210 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und erteilt Herrn Sammüller das Wort. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Tekturantrag.

Am 13.11.2017 ist eine Tektur zu dem genehmigten Bauantrag des Herrn Martin Deflorin aus Pollanten auf Neubau eines Pferdestalls mit Bergehalle und Geländeanpassung bei der Stadt Berching eingegangen.

Der Bau- und Umweltausschuss hat das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben am 09.05.2017 gegeben, das Landratsamt Neumarkt hat den Bauantrag am 03.08.2017 (Az: 43-2017-0379) genehmigt.

Die Tektur wird gemäß den Angaben des Bauherrn notwendig, da sich nach dem Beginn der Erdarbeiten zeigte, dass eine „Begradigung“ der Fläche einen enormen Aufwand bedeuten würde. Die Gebäude (Pferdestall und Bergehalle) sollen gemäß dem Tekturantrag gedreht werden, auf das beiliegende Schreiben vom 03.11.2017 wird verwiesen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Neumarkt kann die Änderung des Bauvorhabens als Tektur zum genehmigten Bauantrag vom 03.08.2017 behandelt werden.

Das zu bebauende Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen liegen vor, hier darf auf die Beschlussvorlage 2016/241 vom 09.05.2017 verwiesen werden. Die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde vom Landratsamt Neumarkt durch die Genehmigung des Bauantrages vom 03.08.2017 bestätigt.

Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Tekturantrag zum Bauantrag mit dem Aktenzeichen 43-2017-0379 auf Neubau eines Pferdestalles mit Bergehalle und Geländeanpassung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 210 der Gemarkung Pollanten wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.7 Antrag auf Änderung an einer immissionsschutzrechtlich genehmigten Biogasanlage gemäß § 16 Bundesimmissionsschutzgesetzes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 434 der Gemarkung Sollngriesbach - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und erteilt Herrn Sammüller das Wort. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Bauplanungsrecht. Anschließend findet eine kurze Diskussion statt.

Herr Josef Stadler betreibt eine Biogasverwertungsanlage mit Biogaserzeugungsanlagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 434 der Gemarkung Sollngriesbach. Er hat beim Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. am 08.09.2017 einen Antrag gemäß § 16 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) auf Änderung der Beschaffenheit und des Betriebs der genannten Anlage (insbesondere Flexibilisierung der bestehenden Biogasanlage, Zubau eines weiteren BHKW samt Peripheriegeräten sowie Erhöhung der Feuerungswärmeleistung) und einen Antrag auf Zulassung des vorzeitigen Beginns gem. § 8a Abs. 1 BImSchG auf Errichtung und Probetrieb der BHKW-Anlage gestellt.

Zum immissionsschutzrechtlichen Änderungsantrag ist die Stadt Berching aufgefordert, bis 29.12.2017 über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden. Das gemeindliche Einvernehmen bzw. dessen Nichterteilung ist ausschließlich im Sinne von § 36 Abs. 1 BauGB zu sehen und beinhaltet nur die Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Erschließung.

Hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ist auf den rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu verweisen. Demnach ist das Grundstück als Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt. Das Vorhaben ist privilegiert im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und die Erschließung ist gesichert. Dies hat auch der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 21.09.2010 im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu diesem Vorhaben beschlossen.

Da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem immissionsschutzrechtlichen Antrag gemäß § 16 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz auf Änderung der Beschaffenheit und des Betriebs der Biogasanlage und dem Antrag auf Zulassung des vorzeitigen Beginns gemäß § 8a Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz auf Errichtung und Probetrieb der BHKW-Anlage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 434 der Gemarkung Sollngriesbach wird aus bauplanungsrechtlicher Sicht das gemeindliche Einvernehmen im Sinne von § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Ortsteil Erasbach im Verfahren nach § 13b BauGB - Beratung und Aufstellungsbeschluss

Der Vorsitzende informiert den Bau- und Umweltausschuss, dass der letzte städtische Bauplatz in Erasbach verkauft ist. Er übergibt das Wort an Herrn Sammüller, dieser erklärt die Einzelheiten. Anschließend findet eine Diskussion über den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes statt. Dabei geht es insbesondere um den nördlichen Feldweg, welcher nicht im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes liegt.

Am 03.02.2017 ging ein Antrag des Ortssprechers von Erasbach auf Ausweisung eines neuen Baugebietes in Erasbach bei der Stadt Berching ein. Dem Antrag ist zu entnehmen, dass kürzlich die letzten freien Bauplätze (die zum Verkauf standen) in Erasbach verkauft wurden.

Die Verwaltung hat mit dem Ortssprecher zusammen den Leerstand bzw. die vorhandenen Baulücken in Erasbach ermittelt. Die grafische Darstellung ist zur Information als Anlage beigefügt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der ebenfalls als Anlage beigefügt ist, ist die Entwicklung des Ortsteils Erasbach in Richtung Süden vorgesehen (die lila gekennzeichneten Flächen).

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Mai 2017 hat der Gesetzgeber den § 13b BauGB erlassen. Dieser gibt den Gemeinden die Möglichkeit, ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen am Ortsrand für den Wohnungsbau durchzuführen. Die Größe eines Bebauungsplanes nach diesem Verfahren wurde allerdings auf maximal 10000 m² Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Neumarkt wäre für diese Fläche das Verfahren nach § 13b BauGB möglich, wenn die 10000 m² (GRZ) nicht überschritten werden.

Die Verwaltung hat im Vorfeld mit dem Planungsbüro Bökenbrink einen „groben“ Bebauungsvorschlag erarbeitet, welcher die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13b BauGB einhält. Es wären ca. 20 Bauparzellen mit einer Größe zwischen ca. 630 m² und ca. 820 m² im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes möglich.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Ortsteil Erasbach nach dem Verfahren gemäß § 13b BauGB. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 131 (Teilfläche), 132 (Teilfläche), 132/1, 133 (Teilfläche), 134 (Teilfläche), 135 (Teilfläche), und 136 (Teilfläche), jeweils der Gemarkung Erasbach.

Es ist beabsichtigt, ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung auszuweisen.

Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem kommunalen Fasadensprogramm für einen Wohnhausumbau und Sanierung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 183 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschluss

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und erteilt Herrn Sammüller das Wort. Dieser verweist auf die durchgeführten städtebaulichen Beratungen.

Auf der Grundlage der städtebaulichen Beratung durch das Architekturbüro Kühnlein vom

18.03.2015 sowie des mittlerweile genehmigten Bauantrages, welcher die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis enthält, beantragen Frau Birgit Bauer und Herr Josef Bauer für den Wohnhausumbau und die Sanierung eine Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm.

Mit der beabsichtigten Gesamtanierung/Umbau werden Wohneinheiten geschaffen und somit ein Leerstand in der Altstadt beseitigt. Eine Förderung aus dem kommunalen Fassadenprogramm ist nach Prüfung des Zuwendungsantrages in Höhe von 37.500,-- € möglich.

Auf die beiliegenden Stellungnahmen des Architekturbüros Kühnlein und des Architekturbüros Bayerl wird hingewiesen.

Den Bauherrn wurde auf Antrag 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 den Wohnhausumbau und die Sanierung des Anwesens auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 183 der Gemarkung Berching im Haushaltsjahr 2018 ein Zuschuss in Höhe von 37.500,-- € in Aussicht gestellt.

5 GVS Fribertshofen - Rudertshofen (BER02), Vorstellung Entwurf - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und erteilt Herrn Lindner und Herrn Petter Senior vom Ingenieurbüro Petter das Wort. Diese erklären die Einzelheiten. Anschließend findet eine ausführliche Diskussion über die „Ausbauart“ der Straße statt.

Auf Grundlage des Beschlusses vom 20.06.2017 wurde nun der Entwurf für den Ausbau der GV-Straße von Fribertshofen nach Rudertshofen vorgelegt.

Die auszubauende Gesamtlänge beläuft sich auf ca. 1.580 Meter. Die Linienführung bleibt größtenteils unverändert. Beim vorliegenden Entwurf wurden ca. 40 % Schadstellensanierung berücksichtigt die im Vollausbau saniert werden sollen. Die restliche Fläche soll im Teilausbau hergestellt werden (bestehenden Asphalt fräsen und verteilen, die Bankettbereiche verstärken, Einbau einer ca. 10 – 15 cm dicken Frostschutzschicht und Einbau der Asphalt Trag- und Deckschicht). Gemäß der vorliegenden Kostenberechnung aus dem Entwurf werden hierbei Aufwendungen in Höhe von rund 511.700,- € brutto Baukosten zzgl. Nebenkosten von ca. 71.600 Euro entstehen.

Als Kompromisslösung mit den Baureferenten besprochen, sollen die Schadstellen saniert werden und in den restlichen Flächen der Ausbau im Hocheinbau erfolgen (Trag- und Deckschicht direkt auf bestehende feste Asphaltsschicht ohne fräsen einbauen). Durch den Hocheinbau wird sich auch die Fahrbahnbreite etwas verschmälern. Derzeitige Breite ca. 4,00 Meter.

Die Verwaltung ist hierzu anderer Meinung, da evtl. Schwachstellen unter der best. Asphaltsschicht sowie bereits schadhafte Randbereiche sich im Laufe der Zeit wieder in der neuen Asphaltsschicht abzeichnen können.

Die Kosten für diese Lösung lagen zum Zeitpunkt der Ladung noch nicht vor und werden so bald als möglich nachgereicht.

Bei dieser Kompromisslösung, die mit den Baureferenten besprochen wurde, wird das Ingenieurbüro die Haftung und die Gewährleistung für die Bereiche, die diese Ausführung betrifft, nicht übernehmen. Die Pflicht eines Ingenieurbüros besteht darin, dem Bauherrn eine technische und nach den anerkannten Regeln der Technik einwandfreie Maßnahme unter Einhaltung aller Vorschriften abzuliefern. Wünscht der Bauherr etwas anderes, hat das Büro das Recht, die Gewähr-

leistung für Planungsfehler nicht zu übernehmen.

Der Entwurf wurde auch bereits zur Förderung eingereicht. Im Falle der Kompromisslösung müsste nach Rücksprache mit der Förderstelle die Antragsunterlagen komplett neu eingereicht werden, da sich die Ausbauart geändert hat, wobei allerdings auch hier eine Förderung möglich wäre.

Um ein günstiges Angebot zu bekommen, sollte die Ausschreibung zusammen mit der GVS Plankstetten-Fribertshofen (BER32) im Winter/Frühjahr 2017/2018 durchgeführt werden. Die Bauarbeiten sollen zusammen mit der GVS Plankstetten-Fribertshofen (BER32) 2018 durchgeführt werden.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 2

Vorbehaltlich einer Förderung stimmt der Bauausschuss dem vorgelegten Entwurf des Ingenieurbüro Petter für den Ausbau der GV-Straße von Fribertshofen nach Rudertshofen zu. Die Maßnahme ist auszuschreiben, die erforderlichen Haushaltsmittel sind vorzusehen.

6 GVS Plankstetten - Fribertshofen, Vorstellung Tekturentwurf - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und erteilt Herrn Lindner und Herrn Petter Senior vom Ingenieurbüro Petter das Wort. Diese erklären die Einzelheiten. Herr Petter teilte dem Bau- und Umweltausschuss mit, dass die von der Verwaltung mit den Baureferenten besprochene Lösung denkbar wäre und das Ingenieurbüro Petter dies mittragen könnte. Eine Gewährleistung kann vom Ingenieurbüro Petter übernommen werden. Anschließend findet eine ausführliche Diskussion über die „Ausbauart“ der Straße statt.

In der Sitzung am 12.10.2017 wurde der Tektur-Entwurf zum Ausbau der Gemeindeverbindungsstraße von Plankstetten nach Fribertshofen vorgestellt.

Es wurde vereinbart, dass ein Termin mit dem Ingenieurbüro, dem Bauamt und den Baureferenten stattfinden soll um eine kostengünstigere Lösung zu erarbeiten. Am 16.10.2017 fand eine Ortsbesichtigung mit allen beteiligten statt.

Es wurden verschiedene Lösungsvorschläge diskutiert.

Unter anderem, auf Vorschlag der Baureferenten, eine mögliche Kompromisslösung, auf gesamter Strecke nur einen Teilausbau durchzuführen. Dies bedeutet, den bestehenden Asphalt fräsen und verteilen, die Bankettbereiche verstärken, Einbau einer ca. 10 – 15 cm dicken Frostschuttschicht und Einbau der Asphalt Trag- und Deckschicht.

Dies ist durchaus eine gängige und sparsame Bauweise, vorausgesetzt die Tragfähigkeit und der frostsichere Aufbau ist gewährleistet. In Teilbereichen trifft das auch auf unsere Straße zu. Hier ist ein frostsicherer Aufbau von ca. 50 cm bereits vorhanden. (B1, B2, B5, B6)

Jedoch ist in anderen Bereichen der Straße dieser Aufbau nicht vorhanden. Bei den Untersuchungen an den Stellen B3, B4, B7 wurde eine Stärke des frostsicheren Mineralgemisches von ca. 20 cm festgestellt. In diesen Bereichen wird nach Hocheinbau die Dicke des frostsicheren Oberbaus nicht den Anforderungen der RStO entsprechen. (Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen). Weiterhin ist damit zu rechnen, dass in diesen Bereichen aufgrund der vorhandenen, relativ geringen Oberbaudicken die erforderliche Tragfähigkeit nicht flächendeckend erreicht wird.

Auf der Oberkante der Frostschuttschicht muss jedoch eine Tragfähigkeit von 120 MN/m² nachgewiesen werden (u. A. Forderung der Regierung bzw. Förderstelle). Sollte das mit dieser Bauweise nicht der Fall sein, sind während der Bauarbeiten Maßnahmen zu ergreifen um diese Werte zu erreichen, das Mehrkosten verursacht, die im Vorfeld jedoch nicht abgeschätzt werden können.

Bei dieser Kompromisslösung, die mit den Baureferenten besprochen wurde, wird das Ingenieurbüro die Haftung und die Gewährleistung für die Bereiche, die diese Ausführung betrifft nicht übernehmen. Die Pflicht eines Ingenieurbüros besteht darin, dem Bauherrn eine technische und nach

den anerkannten Regeln der Technik einwandfreie Maßnahme unter Einhaltung aller Vorschriften abzuliefern. Wünscht der Bauherr was anderes, hat das Büro das Recht, die Gewährleistung für Planungsfehler nicht zu übernehmen.

Baukosten
Tektur-Entwurf: 964.000,- Euro
Teilausbau als Kompromisslösung: 827.000,- Euro

Der Ausbau der Straße sollte nach Auffassung der Verwaltung nach den anerkannten Regeln der Technik und nach den einschlägigen Vorschriften im Straßenbau erfolgen.

Die Ausführung nach der Kompromisslösung wäre durchaus eine alternative kostengünstigere Lösung, wonach jedoch die Verantwortung für evtl. Folgeschäden aus Planungsfehler nicht auf das Ingenieurbüro übergeht, sondern durch die Stadt Berching mit dem Beschluss des Bauausschusses abgedeckt ist.

Der ursprüngliche Entwurf wurde bereits zur Förderung eingereicht und es wurde uns mitgeteilt, dass die Maßnahme grundsätzlich förderbar ist.

Um ein günstiges Angebot zu bekommen, sollte die Ausschreibung zusammen mit der GVS Friberthofen - Rudertshofen (BER02) im Winter/Frühjahr 2017/2018 durchgeführt werden. Die Bauarbeiten sollen ebenfalls zusammen mit der BER02, 2018 durchgeführt werden.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Bauausschuss stimmt der kostengünstigeren vorgeschlagenen Kompromisslösung der Baureferenten zum Ausbau der GV-Straße von Plankstetten nach Friberthofen zu.

Dem Bauausschuss ist das Risiko bekannt, dass während der Maßnahme Mehrkosten aufgrund nicht tragfähigen Untergrunds entstehen können.

Die Maßnahme ist vorbehaltlich der Förderzusage auszuschreiben. Im Haushalt sind entsprechende Mittel vorzusehen.

7 Berichte und Anfragen

a) Aufnahme von energetischer Sanierung in das Fassadenförderprogramm

Erster Bürgermeister Eisenreich berichtet, dass nach Rücksprache mit der Regierung der Oberpfalz die Aufnahme leider nicht möglich ist. Es würde sich durch die Möglichkeit der KfW-Förderung eine Doppelförderung ergeben. Die Verwaltung wird die Bauwerber zukünftig entsprechend beraten.

b) Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage in Stauffersbuch

Bau- und Umweltausschussmitglied Wolfrum erkundigt sich nach dem Sachstand. Herr Sammüller antwortet, dass vom Landratsamt festgestellt wurde, dass das Bauvorhaben im Außenbereich liegt. Dem Bauwerber wurde vom Landratsamt die Möglichkeit gegeben, den Antrag auf Vorbescheid zurückzunehmen.

c) Abriss „Alte Post“

Bau- und Umweltausschussmitglied Zeller erkundigt sich über den Sachstand. Erster Bürgermeister Eisenreich antwortet, dass dieser bereits durchgeführt wird.

d) Eingang von Unterlagen der NQ-Anlagentechnik (Biogasanlage)

Bau- und Umweltausschussmitglied Neumeyer möchte wissen, ob die Unterlagen von der Firma NQ-Anlagentechnik bezüglich einer Biogasanlage in der Kläranlage eingegangen sind. Erster Bürgermeister bestätigt dies. Die Unterlagen werden von der Verwaltung mit den Unterlagen vom Ingenieurbüro Petter zum Faulturm in der Kläranlage verschickt.

e) Mobilfunk im Gemeindegebiet

Bau- und Umweltausschussmitglied Rackl berichtet, dass die Mobilfunkverbindung in Raitenbuch und auch in anderen Ortsteilen im Gemeindegebiet sehr schlecht ist. Er möchte, dass die Verwaltung tätig wird. Erster Bürgermeister Eisenreich sagt eine Überprüfung zu.

f) Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses mit Einliegerwohnung in der Schlesierstraße

Dritter Bürgermeister Meyer möchte wissen, wie die Baugenehmigung für dieses Objekt zustande gekommen ist. Herr Sammüller antwortet, dass der Bauantrag als laufende Angelegenheit behandelt wurde. Das Landratsamt Neumarkt hat nach dem durchgeführten Genehmigungsverfahren die Baugenehmigung erteilt.

g) Abbruch Hotel Post

Bau- und Umweltausschussmitglied Meissner möchte den Sachstand wissen. Erster Bürgermeister Eisenreich antwortet, dass es diese Woche noch Gespräche gibt. Es ist angedacht, die Nachträge im Januar 2018 im Gremium zu behandeln.

h) Rodung der Bäume vor dem Hotel „Post Berching“

Bau- und Umweltausschussmitglied Neumeyer möchte wissen, warum das Thema nicht öffentlich diskutiert wurde. Erster Bürgermeister Eisenreich antwortet, dass dies mit dem Kreisfachberater des Landratsamtes Neumarkt - Sachgebiet für Gartenkultur, Landespflege und Umweltbildung - abgeklärt wurde. Ein Gespräch mit dem Bauherrn Amrhein ergab, dass die Rodung notwendig ist, damit der Baustellenbetrieb nicht beeinträchtigt wird.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 21:07 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführer