



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 34. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 02.10.2018
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:43 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.
Rackl, Manfred
Steindl, Erich
Wolfrum, Erhard
Zeller, Stephan

Stellvertreter

Mirwald, Günter

Vertretung für Herrn Josef Neumeyer

Ortssprecher

Bauer, Wilfried
Eibner, Harald
Stemmer, Horst
Zaigler, Michael
Zenk, Ingeborg

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

König, Christian
Lindner, Thomas

Anwesende Stadtratsmitglieder

Delacroix, Gerlinde
Brandmüller, Wolfgang

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Neumeyer, Josef

Ortssprecher

Bauer, Birgit
Brendel, Anton
Grabmann, Martin
Großhauser, Georg
Köbl, Benjamin
Meier, Karl
Neumeyer, Michael
Schmid, Christian
Seger, Joseph
Simon, Georg
Straubmeier, Konrad
Waffler, Adalbert
Waldmüller, Siegfried
Weidinger, Reinhard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 17.07.2018
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Carports und Umgestaltung der bestehenden Gartenanlage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 347 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2018/549**
- 2.2 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Lagerhalle und eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 846 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2018/548**
- 2.3 Bauantrag auf Anbau an einen bestehenden Wartestall und Neubau einer Bergehalle in Eglasmühle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 791 der Gemarkung Plankstetten - Beratung und Beschlussfassung **2018/560**
- 3 Neubau Kulturhalle, Vergabe von Architektenleistungen - Beratung und Beschlussfassung **2018/563**
- 4 Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO-Photovoltaikanlage Erasbach" - Beratung und Aufhebungsbeschluss **2018/542**
- 5 Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO-Photovoltaikanlage Schweigersdorf" - Beratung und Aufhebungsbeschluss **2018/543**
- 6 Vorstellung der Planung Umbau und Erweiterung WC Anlage an der Schiffsanlegestelle - Beratung und Beschlussfassung **2018/559**
- 7 Berichte und Anfragen

Um 18.30 Uhr findet eine Ortsbesichtigung zum Tagesordnungspunkt 2.1 (Neubau eines Carports) statt.

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 17.07.2018

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.07.2018 wird genehmigt.

2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB

2.1 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Carports und Umgestaltung der bestehenden Gartenanlage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 347 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung

Bezugnehmend auf die der Sitzung vorangegangene Ortsbesichtigung erläutern der Vorsitzende und Herr Sammüller dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Anschließend findet eine kurze Diskussion statt.

Am 21.08.2018 ging ein Antrag auf Vorbescheid von Frau Burger Regina auf Neubau eines Carports und Umgestaltung der bestehenden Gartenanlage bei der Stadt Berching ein. Dieser wurde am 04.09.2018 durch einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Berching Nord“ ergänzt. Das Vorhaben soll auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 347 der Gemarkung Berching realisiert werden.

Bauplanungsrecht

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 347 der Gemarkung Berching befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Berching Nord“, die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich deshalb nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Baugrenze (Baufenster) ist im Bebauungsplan für diesen Bereich nicht festgesetzt. Der Bebauungsplan legt für dieses Grundstück eine Grünfläche bzw. einen Garten fest. Gebäude (hier Carport) sind im Bereich der Gärten durch den Bebauungsplan ausdrücklich ausgeschlossen.

Es wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Berching Nord“ beantragt (beigefügtes Schreiben). Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Berching Nord“ war u.a. das Freihalten von weiterer Bebauung des Umfeldes um die historische Vorstadt und die Sicherung der öffentlichen sowie der privaten Grünflächen. Da durch eine Befreiung die Grundzüge der Planung berührt würden, kann aus Sicht der Verwaltung einer Befreiung nicht zugestimmt werden.

Gebäude dürfen gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO nur unter der Voraussetzung errichtet werden, wenn das Grundstück in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrs-

fläche liegt. Die Zufahrt zum Carport ist über die nördliche Grünfläche (Fußweg) der Stadt Berching geplant (wenn auch nur temporär). Da eine Grünfläche bzw. ein Fußweg diese Voraussetzungen nicht erfüllt, ist die Erschließung nicht gesichert.

Da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vorliegen, kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen und eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Berching Nord“ für den Bau des Carports nicht gegeben werden.

Denkmalschutz „Ensemble Altstadt Berching“ und Gestaltungssatzung

Für die Umgestaltung des Gartens ist keine Baugenehmigung erforderlich. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 347 der Gemarkung Berching ist allerdings dem „Ensemble Altstadt Berching“, welches in der Denkmalliste verzeichnet ist, zugeordnet. Gemäß Art. 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DschG) ist für jede Veränderung des Ensembles eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dabei ist die Gestaltungssatzung der Stadt Berching zu beachten. Am 26.06.2017 fand ein Ortstermin statt. Die Stellungnahme des Architekturbüros Bayerl vom 27.06.2017 ist zur Kenntnisnahme beigefügt. Der Antragstellerin kann angeboten werden, einen erneuten Ortstermin mit dem von der Stadt Berching beauftragten Architekturbüro Bayerl zu vereinbaren. Bei diesem Termin könnte dann die Feinabstimmung der Gartenumgestaltung besprochen werden.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 347 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Berching Nord“ wird nicht zugestimmt.

Der Gartenumgestaltung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 347 der Gemarkung Berching kann nach erfolgter Abstimmung mit dem Architekturbüro Bayerl und entsprechender Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Berching Nord zugestimmt werden.

2.2 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Lagerhalle und eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 846 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich stellt den Antrag auf Vorbescheid vor. Herr Sammüller hat keine Ergänzungen.

Am 23.08.2018 ist ein Antrag auf Vorbescheid von Frau Englmann Elfriede und Herrn Englmann Johann auf Neubau einer Lagerhalle und eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 846 der Gemarkung Berching bei der Stadt Berching eingegangen. Auf den beiliegenden Plan mit Bemaßungen und Kurzbeschreibung der Vorhaben wird hingewiesen.

Für den zu bebauenden Bereich existiert kein Bebauungsplan. Das Grundstück liegt aus Sicht der Verwaltung noch im Innenbereich nach § 34 BauGB, da es sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Lagerplatz und Mischgebiet neu (MI) dargestellt. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Lagerhalle und das Wohngebäude mit Doppelgarage sind dort allgemein zulässig. Die Erschließung ist ebenfalls gesichert.

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

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Neubau einer Lagerhalle und eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 846 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.3 Bauantrag auf Anbau an einen bestehenden Wartestall und Neubau einer Bergehalle in Eglasmühle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 791 der Gemarkung Plankstetten - 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.

Am 12.09.2018 ist ein Bauantrag von Herrn Herrmann Rupert auf Anbau an einen bestehenden Wartestall (Schweine) und Errichtung einer Bergehalle in Eglasmühle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 791 der Gemarkung Plankstetten bei der Stadt Berching eingegangen.

Der Bau- und Umweltausschuss hat für die Errichtung der Bestandsgebäude (Abferkel- und Wartestall) am 30.03.2010 das gemeindliche Einvernehmen gegeben. Die Baugenehmigung wurde vom Landratsamt Neumarkt mit Bescheid vom 24.06.2010 (AZ: 43-2010-0102) erteilt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Von einer Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Landwirtschaft) kann durch die erteilte Baugenehmigung aus dem Jahr 2010 ausgegangen werden. Die abschließende Beurteilung obliegt aber dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt. Die ausreichende Erschließung des Grundstücks ist aus Sicht der Verwaltung ebenfalls gegeben, da es an einem öffentlichen Weg anliegt, eine Wasserleitung vorhanden ist und die Abwasserbeseitigung über eine Güllegrube erfolgt. Gemäß dem Bescheid des Landratsamtes Neumarkt vom 24.06.2010 obliegt die Prüfung des vorbeugenden Brandschutzes dem Bauherrn bzw. den im Rahmen ihres Wirkungskreises anderen am Bau Beteiligten (z.B. Entwurfsverfasser) in eigener Verantwortlichkeit.

Da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Anbau an den Wartestall und die Errichtung der Bergehalle vorliegen, kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Anbau an einen bestehenden Wartestall für Schweine und Neubau einer Bergehalle in Eglasmühle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 791 der Gemarkung Plankstetten wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Prüfung des vorbeugenden Brandschutzes obliegt dem Bauherrn bzw. dem Entwurfsverfasser. Sofern hinsichtlich des Brandschutzes weitergehende Forderungen zu erfüllen sind, hat diese der Bauherr gegebenenfalls durch Errichtung eines Löschwasserteichs auf eigene Kosten sicherzustellen.

3 Neubau Kulturhalle, Vergabe von Architektenleistungen - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit.

In der Stadtratssitzung am 20.03.2018 wurde mitgeteilt und beschlossen, dass die weiteren Architektenleistungen (LPH 5-9) zur Planung der Kulturhalle nach Vergabeordnung – VgV auszuschreiben sind. Aufgrund dieses Beschlusses wurde eine öffentliche europaweite Ausschreibung der weiteren Architektenleistungen durchgeführt.

Am 16.08.2018 wurde dann in einem Gremium, bestehend aus den Fraktionssprechern und der Stadtverwaltung bei einem Verhandlungsgespräch nach einem Punktesystem der geeignetste Bieter gewählt. Leider hat sich nur ein Bieter beworben. Von einer möglichen Punktzahl von 100 hat der einzige Bieter 90,75 Punkte erreicht.

Unter Berücksichtigung der HOAI legte das Architekturbüro Kühnlein aus Berching das annehmbarste Angebot vor. Es beinhaltet die Vergütung nach § 34 HOAI in der Honorarzone IV Mindestsatz. Somit liegt die Angebotssumme der Architektenleistung für die Abwicklung der restlichen Leistungsphasen (LPH 5-9) bei ca. 293.450,00 Euro.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1

Der Auftrag für die weitere Planung (LPH 5-9) der Kulturhalle wird an das Architekturbüro Kühnlein aus Berching auf Grundlage des Angebotes vom 16.08.2018 übertragen. Es beinhaltet die Vergütung nach § 34 der HOAI in der Honorarzone IV Mindestsatz.

4 Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO-Photovoltaikanlage Erasbach" - Beratung und Aufhebungsbeschluss

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Herr Sammüller erklärt die Einzelheiten zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 23.01.2018 die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO-Photovoltaikanlage Erasbach“ beschlossen.

Die Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.06.2018 bis 13.07.2018 statt. Die Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden mit Schreiben vom 06.06.2018 um Stellungnahme bis spätestens 13.07.2018 gebeten.

Im Rahmen der Auslegung/Beteiligung sind die in der beiliegenden Ausarbeitung des Planungsbüros Lichtgrün Landschaftsarchitektur angeführten Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen. Es gab keine Einwände von Bürgern. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen müssen keine Abwägungsbeschlüsse gefasst werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Aufhebungsbeschluss erfolgen.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Da durch die eingegangenen Stellungnahmen eine wesentliche Änderung der Bauleitplanung nicht mehr notwendig ist und somit eine Wiederholung der Auslegung entfällt, wird der seit dem 15.05.2011 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „SO-Photovoltaikanlage Erasbach“ durch die Aufhebungssatzung in der Fassung vom 23.03.2018 aufgehoben. Der Satzungsentwurf, das Planblatt und die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses.

5 Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO-Photovoltaikanlage Schweigersdorf" - Beratung und Aufhebungsbeschluss

Erster Bürgermeister Eisenreich übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Herr Sammüller erklärt die Einzelheiten zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Weiterhin werden die nächsten notwendigen Schritte im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des „neuen“ vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - Schweigersdorf II durch den Antragsteller E.ON Energie Deutschland GmbH erläutert.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 23.01.2018 die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO-Photovoltaikanlage Schweigersdorf“ beschlossen.

Die Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.06.2018 bis 13.07.2018 statt. Die Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden mit Schreiben vom 06.06.2018 um Stellungnahme bis spätestens 13.07.2018 gebeten.

Im Rahmen der Auslegung/Beteiligung sind die in der beiliegenden Ausarbeitung des Planungsbüros Lichtgrün Landschaftsarchitektur angeführten Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen. Es gab keine Einwände von Bürgern. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen müssen keine Abwägungsbeschlüsse gefasst werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Aufhebungsbeschluss erfolgen.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Da durch die eingegangenen Stellungnahmen eine wesentliche Änderung der Bauleitplanung nicht mehr notwendig ist und somit eine Wiederholung der Auslegung entfällt, wird der seit dem 15.05.2011 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „SO-Photovoltaikanlage Schweigersdorf“ durch die Aufhebungssatzung in der Fassung vom 23.03.2018 aufgehoben. Der Satzungsentwurf, das Planblatt und die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses.

6 Vorstellung der Planung Umbau und Erweiterung WC Anlage an der Schiffsanlegestelle - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn König. Herr König erklärt die Einzelheiten. Anschließend findet eine Diskussion über den eventuellen Einbau einer Dusche und eines Wickelraums sowie über die Kosten statt. Erster Bürgermeister Eisenreich sagt, dass der Einbau von einer Dusche bzw. eines Wickelraums förder-schädlich wären. Herr König erläutert, dass in den Kosten die E-Ladestationen und die Fahrradbo- xen enthalten sind.

Die Grundzüge einer Erweiterung der WC Anlage an der Schiffsanlegestelle Berching wurden be- reits in der Stadtratssitzung am 27.06.2017 vorgestellt.

Die Planung zur Erweiterung der WC Anlage wurde nach einer Ausschreibung an das Planungsbü- ro pbs Seitz aus Pollanten vergeben.

In der bestehenden WC Anlage wird ein Lagerraum, Abstellraum mit Heiz-, Wasser- und Elektro- technik, sowie das Damen WC untergebracht. Das neu geplante Gebäude wird barrierefrei errich- tet und mit einem WC für Rollstuhlfahrer und einem Herren WC ausgestattet.

Nach Einreichung der Planunterlagen und der Kostenschätzung in Höhe von 170.335,41 € ohne Nebenkosten zur Leader Förderung gemäß Richtlinie des Bayerischen Staatsministeriums für Er- nährung, Landwirtschaft und Forsten wurde der Stadt Berching eine Zuwendung von bis zu 83.366,36 € bewilligt.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der vorgestellten Planung der Erweiterung der WC-Anlage an der Schiffsanlegestelle wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt. Die Baumaßnah- me ist nach Genehmigung der Pläne durch das Landratsamt, den Einzelnen Gewerken Aus- zuschreiben und zur Vergabe der Bauleistungen dem Bauausschuss erneut vorzulegen.

a) Provisorium Wallnsdorfer-Kreuzung

Bau- und Umweltausschussmitglied Rackl möchte den Sachstand wissen. Erster Bürgermeister Eisenreich antwortet, dass der ursprünglich geplante Kreuzungsombau an den Grunderwerbsverhandlungen gescheitert ist. Es wird beim nächsten Termin zwischen der Stadt Berching und dem Staatlichen Bauamt die Prüfung anderer Varianten angesprochen werden.

b) Hangrutsch Ernersdorf

Bau- und Umweltausschussmitglied Wolfrum möchte wissen, wann der Bauhof mit den Arbeiten beginnt. Herr König antwortet, dass die Maßnahme neu ausgeschrieben werden sollte, da der Bauhof dies derzeit wegen Erkrankungen zeitlich nicht leisten könne. Erster Bürgermeister Eisenreich sagt eine nochmalige Überprüfung zu.

c) Sturmschaden Erlebnisbad „Berle“

Bau- und Umweltausschussmitglied Meil erkundigt sich über den Zeitplan und wann das Bad wieder eröffnen kann. Erster Bürgermeister Eisenreich sagt, dass diese Frage derzeit nicht beantwortet werden kann. Es haben Termine mit der Versicherung stattgefunden. Es muss ein Gutachter eingeschaltet und ein Architekt gefunden werden. Es wird ein Notdach errichtet werden müssen. Für die „verbleibenden“ drei Dachseiten wird versucht werden, in ein Förderprogramm einzusteigen.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 19:43 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführer