



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 35. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 06.11.2018
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:15 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, Wilfried
Eibner, Harald
Köbl, Benjamin
Schmid, Christian
Stemmer, Horst
Waldmüller, Siegfried
Zaigler, Michael

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

Buchberger, Reinhard
Lindner, Thomas

Anwesende Stadtratsmitglieder:

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

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ortssprecher

Bauer, Birgit
Brendel, Anton
Grabmann, Martin
Großhauser, Georg
Meier, Karl
Neumeyer, Michael
Seger, Joseph
Simon, Georg
Straubmeier, Konrad
Waffler, Adalbert
Weidinger, Reinhard
Zenk, Ingeborg

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 02.10.2018
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Lagerhalle als Leichtbauhalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 722 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Beschlussfassung **2018/584**
- 2.2 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 283 der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Beschlussfassung **2018/578**
- 2.3 Anträge auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 388/5 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2018/582**
- 2.4 Bauantrag auf Neubau eines Kälberstalles mit landwirtschaftlicher Maschinen- und Lagerhalle in Gsöllnhof auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1020 der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung **2018/575**
- 2.5 Bauantrag auf Errichtung von vier beklebten und beleuchteten Großflächenwerbetafeln auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1790/3 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2018/577**
- 2.6 Bauantrag auf Errichtung einer Plakatwerbetafel auf Monofuß für die wechselnde Produktwerbung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1353/5 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2018/579**
- 2.7 Bauantrag auf Neubau einer Betriebsleiterwohnung mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 210 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Beschlussfassung **2018/583**
- 3 Vollzug der Erschließungsbeitragssatzung - Ablösung des Erschließungsbeitrags nach dem BauGB im Baugebiet "Weidenwang-Nord" - Beratung und Beschlussfassung **2018/576**
- 4 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 02.10.2018

Einstimmig beschlossen: Ja: 11 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 02.10.2018 wird genehmigt.

2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB

2.1 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Lagerhalle als Leichtbauhalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 722 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten. Anschließend findet eine kurze Diskussion über die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten der Firma Walk auf diesem Grundstück statt.

Am 22.10.2018 ist ein Antrag auf Vorbescheid von der Metzgerei Ludwig Walk GmbH auf Neubau einer Lagerhalle als Leichtbauhalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 722 der Gemarkung Pollanten bei der Stadt Berching eingegangen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pollanten – Breitenfurt II“, die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich deshalb nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan legt bei Parzelle D als Art der baulichen Nutzung ein Industriegebiet (GI) nach § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die vorgesehene Bebauung entspricht der Eigenart des Baugebietes im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Grundstücks ist gesichert. Ein Wasser- bzw. Schmutzwasseranschluss ist für die Lagerhalle nicht geplant.

Durch die geplante Bebauung wird eine Befreiung von der festgesetzten Baugrenze bzw. Baulinie und von der Dachneigung (10° anstatt 35°-40) des Bebauungsplan notwendig.

Der Bau- und Umweltausschuss hat für die Errichtung des Bestandsgebäudes (Fabrik für Fleisch- und Wurstwaren) am 30.05.2000 einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen und der Dachgestaltung zugestimmt. Das Landratsamt Neumarkt hat mit Bescheid vom 11.10.2000 (AZ: 43-2000-0530) die Baugenehmigung erteilt. Aus Sicht der Verwaltung wurden damals schon die Weichen für die weitere Bebauung des Grundstücks gestellt. Aus diesem Grund kann auch jetzt den Befreiungen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Lagerhalle als Leichtbauhalle auf dem

Grundstück mit der Fl.-Nr. 722 der Gemarkung Pollanten wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pollanten – Breitenfurt II“ zur Baugrenze bzw. Baulinie sowie zur Dachgestaltung wird zugestimmt.

2.2 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 283 der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende stellt dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit kurz vor und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten. Anschließend findet eine ausführliche Diskussion über die beantragte Erschließung des Grundstücks und über den baurechtlichen Innen- bzw. Außenbereich statt. Herr Sammüller sagt, dass es sich hier bereichsmäßig um einen Grenzfall handelt und beide Sichtweisen vertretbar sind. Ortssprecher Eibner möchte den jungen Ortsansässigen die Möglichkeit geben, in Weidenwang zu bleiben.

Am 16.10.2018 ist ein Antrag auf Vorbescheid der Bauwerber König auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 283 der Gemarkung Weidenwang bei der Stadt Berching eingegangen. Es soll mit der Bauvoranfrage geklärt werden, ob eine Bebauung des Grundstückes wie beantragt möglich ist.

Da für diesen Bereich in Weidenwang kein Bebauungsplan vorhanden ist, stellt sich die Frage, ob sich das Grundstück im Innen- oder Außenbereich befindet. Das Grundstück kann aus Sicht der Verwaltung noch dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet „neu“ (WA) dargestellt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. Wohngebäude zulässig. Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert (Grundlage eingereicher Plan). Bei einer eventuell folgenden Bauantragstellung muss das Grundstück dann tatsächlich eingemessen/vermessen sein.

Aus Sicht der Verwaltung liegen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen vor. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 2

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 283 der Gemarkung Weidenwang wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.3 Anträge auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 388/5 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten. In der anschließenden Beratung wird über die beantragte Grundstücksteilung und die Stellplätze diskutiert. Die Bau- und Umweltausschussmitglieder möchten auch wissen, ob dem Bauwerber die Bodenverhältnisse auf dem Grundstück bekannt sind. Herr Buchberger antwortet, dass dies der Fall ist und auch das bestehende Bodengutachten an den möglichen Bauwerber ausgehändigt wurde.

Am 18.10.2018 gingen zwei Anträge auf Vorbescheid von der Hecker Holzhausbau GmbH auf Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 388/5 der Gemarkung Berching bei der Stadt Berching ein.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 388/5 der Gemarkung Berching steht im Eigentum der Stadt Ber-

ching. Herr Hecker hat Interesse am Erwerb dieses Grundstücks, möchte aber zunächst mit der Bauvoranfrage klären, ob ein Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage auf dem Grundstück baurechtlich möglich ist. Diese Vorgehensweise wird von der Verwaltung grundsätzlich begrüßt und ist auch möglich, da eine Abgrenzung zwischen öffentlichem (Baurecht) und privatem (Grunderwerb) Recht stattfindet. Mit dem Antrag auf Vorbescheid wird ausschließlich das Baurecht (Bauplanungsrecht) behandelt. Es wäre eine Teilung des Grundstücks notwendig.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Berching – Obere Kanalstraße Nord“, die Zulässigkeit der Bauvorhaben beurteilt sich deshalb nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan legt bei der Parzelle 25 als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Im Mischgebiet sind u.a. auch Wohngebäude zulässig (§ 6 Abs. 2. Nr. 1 BauNVO).

Mit dem Antrag auf Vorbescheid wurden auch folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB beantragt.

Für beide Einfamilienhäuser:

- 5.1.3 Garagenstandort
- 5.2.1 Dachneigung
- 5.3.1 Dachziegelfarbe

Zusätzlich beim westlichem Haus (Teilgrundstück 2):

- 5.1.2 Baugrenze

Das Grundstück liegt jetzt und auch nach der beabsichtigten Teilung an einer öffentlichen Verkehrsfläche an. Auf dem Grundstück besteht derzeit jeweils ein Hausanschluss mit Wasser und Abwasser. Nach der beabsichtigten Teilung muss ein neuer Hausanschluss Wasser und ein neuer Hausanschluss Abwasser auf Kosten des Antragstellers erstellt werden. Spätestens mit der Einreichung eines eventuell folgenden Bauantrages muss eine Sondervereinbarung zur Kostenübernahme vom Antragsteller unterzeichnet sein.

Aufgrund einer zu begrüßenden Nachverdichtung kann aus Sicht der Verwaltung den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugestimmt werden. Da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen und die Erschließung (mit Abschluss der Sondervereinbarung) gesichert ist, kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen ebenfalls erteilt werden.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1

Zu den Anträgen auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 388/5 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den beantragten Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Berching – Obere Kanalstraße Nord“ wird zugestimmt.

2.4 Bauantrag auf Neubau eines Kälberstalles mit landwirtschaftlicher Maschinen- und Lagerhalle in Gsöllnhof auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1020 der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt kurz die Einzelheiten. Anschließend findet eine Diskussion über eine eventuelle Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse bezüglich der Sicht an der Gemeindestraße durch den Abriss und den damit Verbundenen Neubau des Kälberstalles statt.

Am 10.10.2018 ist ein Bauantrag von Herrn Bierschneider Leander auf Neubau eines Kälberstalles mit landwirtschaftlicher Maschinen- und Lagerhalle und Abbruch des bestehenden Rinder- bzw. Kälberstalles in Gsöllnhof auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1020 der Gemarkung Staufersbuch bei der Stadt Berching eingegangen. Der Kälberbestand soll sich durch diese Baumaßnahme (Ab-riss/Neubau) um 60 Kälber erhöhen (siehe beigefügtes Schreiben).

Gsöllnhof ist gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan ein landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich. Das Grundstück liegt somit 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. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen (von einer Privilegierung ausgehend) vorliegen, kann das gemeindliche Einvernehmen aus Sicht der Verwaltung erteilt werden. Die eventuelle Prüfung des Immissionsschutzes obliegt dem Landratsamt Neumarkt als Genehmigungsbehörde.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Kälberstalles mit landwirtschaftlicher Maschinen- und Lagerhalle sowie zum Abbruch des bestehenden Rinder- bzw. Kälberstalles auf dem Grundstück in Gsöllnhof mit der Fl.-Nr. 1020 der Gemarkung Staufersbuch wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.5 Bauantrag auf Errichtung von vier beklebten und beleuchteten Großflächenwerbetafeln auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1790/3 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt die Sachlage. Anschließend findet eine Diskussion statt. Herr Sammüller berichtet, dass es sich bei den nördlichen zwei Werbetafeln um Grenzbauten handelt. Vereinfacht dargestellt, sind Gebäude unter bestimmten Voraussetzungen (u. a. bis zu einer mittleren Wandhöhe von 3 m) an einer Grundstücksgrenze zulässig. Ob diese Werbetafeln, welche beide höher als 3 m sind, als Anlagen mit gebäudegleicher Wirkung gelten, wird im Genehmigungsverfahren vom Landratsamt Neumarkt geprüft und entschieden.

Am 08.10.2018 ist ein Bauantrag von der Ströer Media Deutschland GmbH bezüglich der Errichtung von vier beklebten und beleuchteten Großflächenwerbetafeln auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 752/33 der Gemarkung Berching (REWE) eingegangen. Eine ortsfeste Anlage der Wirtschaftswerbung (Werbeanlage) ist gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eine bauliche Anlage und unterliegt der Genehmigungspflicht. Da die Ansichtsfläche der Werbeanlage einen Quadratmeter übersteigt (siehe Produktblatt), scheidet eine Verfahrensfreiheit aus (Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 a BayBO).

Bauplanungsrecht – gemeindliches Einvernehmen

Da für diesen Bereich kein Bebauungsplan vorhanden ist, liegt das Grundstück im Innenbereich nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Mischgebiet (MI) dargestellt. Bei der Werbetafel handelt es sich um eine Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 Baunutzungsverordnung. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen liegen aus Sicht der Verwaltung vor, da sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung (Straße) gesichert ist. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Bauordnungsrecht – Abstandsflächen (informativ)

Bei den nördlichen zwei Werbetafeln handelt es sich um eine Grenzbebauung. Die Entscheidung über die Erforderlichkeit bzw. die Einhaltung/Nichteinhaltung der Abstandsflächen obliegt dem Landratsamt Neumarkt als Genehmigungsbehörde.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 2

Zu dem Bauantrag auf Errichtung von vier beklebten und beleuchteten Großflächenwerbetafeln auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1790/3 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Stadt Berching bittet das Landratsamt um Prüfung der Abstandsflächen.

2.6 Bauantrag auf Errichtung einer Plakatwerbetafel auf Monofuß für die wechselnde Produktwerbung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1353/5 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Lindner. Dieser erklärt die Einzelheiten und verweist bezüglich des Grenzbaus an den vorangegangenen Tagesordnungspunkt (nördliche Werbetafeln REWE). Anschließend findet eine Diskussion über eine eventuelle Beeinträchtigung der angrenzenden Wohneinheiten durch die beleuchtete Werbetafel und die optischen Auswirkungen auf die Maria-Hilf-Straße statt. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird dahingehend abgeändert, dass das gemeindliche Einvernehmen aus den genannten Gründen nicht erteilt wird.

Am 05.10.2018 ist ein Bauantrag von der Schwarz-Außenwerbung GmbH bezüglich der Errichtung einer Plakatwerbetafel auf Monofuß für die wechselnde Produktwerbung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1353/5 der Gemarkung Berching eingegangen. Eine ortsfeste Anlage der Wirtschaftswerbung (Werbeanlage) ist gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eine bauliche Anlage und unterliegt der Genehmigungspflicht. Da die Ansichtsfläche der Werbeanlage einen Quadratmeter übersteigt (siehe Baubeschreibung), scheidet eine Verfahrensfreiheit aus (Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 a BayBO).

Bauplanungsrecht – gemeindliches Einvernehmen

Da für diesen Bereich kein Bebauungsplan vorhanden ist, liegt das Grundstück im Innenbereich nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Mischgebiet (MI) dargestellt. Bei der Werbetafel handelt es sich um eine Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 Baunutzungsverordnung. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen liegen aus Sicht der Verwaltung vor, da sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung (Straße) gesichert ist. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Bauordnungsrecht – Abstandsflächen (informativ)

Es handelt sich hier um eine Grenzbebauung. Die Entscheidung über die Erforderlichkeit bzw. die Einhaltung/Nichteinhaltung der Abstandsflächen obliegt dem Landratsamt Neumarkt als Genehmigungsbehörde.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Errichtung einer Plakatwerbetafel auf Monofuß für die wechselnde Produktwerbung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1353/5 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Die Stadt Berching bittet das Landratsamt trotzdem um Prüfung der Abstandsflächen.

2.7 Bauantrag auf Neubau einer Betriebsleiterwohnung mit Garage 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 übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Baurecht. Da der Pferdestall zwischenzeitlich fertiggestellt ist, möchte Bau- und Umweltausschussmitglied Zeller, dass dem Bauwerber schriftlich eine Frist zur Entfernung der Gebäude auf dem nahegelegenen städtischen Grundstück gesetzt wird.

Am 19.10.2018 ist ein Bauantrag des Herrn Deflorin Martin auf Neubau einer Betriebsleiterwohnung mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 210 der Gemarkung Pollanten bei der Stadt Berching eingegangen. Dieser Bauantrag steht in Verbindung mit dem im Jahr 2017 im Bau- und Umweltausschuss behandelten und durch das Landratsamt Neumarkt genehmigten (AZ: 43-2017-0980) Neubau eines Pferdestalls mit Bergehalle auf demselben Grundstück. Der Pferdestall ist zwischenzeitlich errichtet worden, die Bergehalle soll noch im Jahr 2018 fertiggestellt werden.

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Ob das Betriebsleiterwohnhaus dem landwirtschaftlichen Betrieb dient, also privilegiert nach § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, kann von der Stadt Berching nicht festgestellt werden. Wegen der weitreichenden Auswirkungen bezüglich einer Errichtung eines Wohnhauses im Außenbereich bat die Stadt Berching das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ausnahmsweise vorab einen Ortstermin durchzuführen. Dieser fand am 16.07.2018 mit dem Bauherrn und der Stadt Berching statt. Zwischenzeitlich ist die schriftliche Stellungnahme, welche zur Kenntnis beigefügt ist, vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bei der Stadt Berching eingegangen. Die Privilegierungsvoraussetzungen liegen gemäß der Stellungnahme vor.

Da § 35 BauGB zumindest bei privilegierten Vorhaben nur von einer ausreichenden Erschließung spricht, sind hier Abstriche in den Anforderungen gegenüber dem Innenbereich bzw. Planbereich angezeigt. Gefordert werden aber zumindest auch die wegemäßige Erreichbarkeit des Grundstücks sowie die Versorgung mit Wasser und eine ausreichende Abwasserbeseitigung.

Das Grundstück Fl.-Nr. 210 der Gemarkung Pollanten grenzt an den öffentlichen Weg (Fl.-Nr. 212 Gemarkung Pollanten) an, die wegemäßige Erreichbarkeit ist aus Sicht der Verwaltung gegeben.

Die ausreichende Versorgung mit Wasser und die Abwasserbeseitigung sind durch die bestehenden Anschlüsse auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 210 der Gemarkung Pollanten sichergestellt. Die ausreichende Löschwassermenge ist durch den bestehenden Hydranten in der Hauptstraße 2a gegeben. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

Die Abstandsfläche zu der Stromtrasse wird vom Bauwerber mit den Betreibern der Stromtrasse (Deutsche Bahn und Bayernwerk) selbst geklärt. Die Stadt Berching wird in der Stellungnahme an das Landratsamt Neumarkt den Hinweis auf die bestehende Stromtrasse geben. Die Prüfung und Beteiligung der Betreiber obliegt dann dem Landratsamt Neumarkt.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen liegen aus Sicht der Verwaltung für das Bauvorhaben im Außenbereich vor. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bauantrag auf Neubau einer Betriebsleiterwohnung im Außenbereich auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 210 der Gemarkung Pollanten vorliegen, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3 Vollzug der Erschließungsbeitragssatzung - Ablösung des Erschließungsbeitrags nach dem BauGB im Baugebiet "Weidenwang-Nord" - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt dem Bau- und Umweltausschuss die Einzelheiten zur Berechnung des Ablösebetrages.

Die Erschließungsbeitragssatzung eröffnet gemäß § 11 die Möglichkeit, den Erschließungsbeitrag im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abzulösen.

Der Stadtrat hat am 21.12.1994 u. a. die Richtlinie vorgegeben, dass grundsätzlich alle satzungsmäßigen Aufwendungen entsprechend dem geltenden Satzungsrecht abgelöst werden. Diese Vorgehensweise wird seitdem praktiziert und hat sich bei allen Neubaugebieten in den letzten Jahren bewährt. Nach Überprüfung der Voraussetzungen kann im Baugebiet „Weidenwang-Nord“ der Erschließungsbeitrag abgelöst werden. Der Herstellungsbeitrag für die Entwässerungsanlage sollte aus Sicht der Verwaltung mit Bescheid auf Grundlage der Beitrags- und Gebührensatzung festgesetzt werden.

Für die Ablösung des Erschließungsbeitrages sind die zu erwartenden Aufwendungen aufgrund gesicherter Fakten und Daten zu ermitteln. Im Wesentlichen ist dies die Kostenberechnung. Da im Baugebiet „Weidenwang-Nord“ die Vergabe schon durchgeführt ist, wurden diese Daten zur Ermittlung herangezogen.

Für die Grundstückseigentümer und künftigen Bauherrn hat die Ablösung den Vorteil, dass diese bereits im Vorfeld die Erschließungsbeitragslast konkret wissen. In der Baufinanzierung können z.B. die Kosten dann genau definiert und eingebracht werden. Für die Stadt Berching hat die Ablösung den Vorteil, dass bereits während der Bauausführung Beiträge gezahlt werden und somit diese Geldbeträge unmittelbar der Finanzierung der Baumaßnahme dienen.

Für das Baugebiet „Weidenwang-Nord“ wurde auf dieser Basis ein umzulegender Aufwand von 321.423,85 € ermittelt. Auf die beiliegende Berechnung wird insofern verwiesen. Dieser Aufwand ist auf die erschlossenen Grundstücke nach der Grundstücksfläche zu verteilen. Erschlossen werden Bauplätze mit einer Gesamtfläche von 6460 m². Der Beitrag beläuft sich demnach auf 49,76 €, gerundet 50,00 € pro m² Grundstücksfläche.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Erschließungsbeitrag nach dem BauGB für das Baugebiet „Weidenwang-Nord“ wird gemäß § 11 der Erschließungsbeitragssatzung (EBS) abgelöst. Der Ablösebetrag beträgt 50,00 € pro m² beitragspflichtiger Grundstücksfläche.

Der Herstellungsbeitrag für die Entwässerungsanlage wird nicht abgelöst. Dieser ist auf Grundlage der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungseinrichtung mit Bescheid festzusetzen.

4 Berichte und Anfragen

a) Sturmschaden Erlebnisbad „Berle“

Erster Bürgermeister Eisenreich berichtet über den Sachstand:

Am Dach wurde am Freitag und Samstag eine Schweißbahn als Notabdichtung und spätere Dampfsperre aufgebracht. In den nächsten Tagen wird an der Traufe noch eine provisorische Regenrinne montiert. Für die weiteren Arbeiten sind noch Vorgaben des Statikers nötig. Hierbei sind Aussagen zur Anzahl und Art der Befestigungspunkte erforderlich. Auf der betroffenen Dachfläche sind die aktuellen Vorgaben der Energieeinsparverordnung einzuhalten, so dass es zu einem mächtigeren Dachaufbau kommen wird.

Die weiteren Ausschreibungen werden zurzeit vorbereitet und können, sobald die Vorgaben des Statikers vorliegen, versandt werden.

b) Arbeiten an Abwasserleitungen am Sportheim Pollanten

Bau- und Umweltausschussmitglied Zeller sagt, dass dort eventuell eine Verletzungsgefahr für Kinder besteht. Herr Lindner antwortet, dass am Donnerstag ein Termin stattfindet und ca. eine Woche später mit der Ausführung gerechnet werden kann.

c) Betrieb des Erlebnisbades „Berle“ nach Abdichtung / Sachstand Kinderkrippe / Gluck-Statue

Bau- und Umweltausschussmitglied Meil erkundigt sich, ob das Bad nach der Abdichtung des Daches wieder in Betrieb gehen kann. Erster Bürgermeister Eisenreich antwortet, dass dies nicht möglich ist. Bezüglich der Kinderkrippe gibt es noch nicht genaues, es haben allerdings schon vielversprechende Gespräche stattgefunden. Frau Meil berichtet, dass in einer Nürnberger Zeitung unter dem Gluck-Programm die Einweihung der „Gluck-Statue“ in Berching im Juli 2019 steht. Erster Bürgermeister Eisenreich hat sich darüber auch gewundert, da von der Stadt Berching der Hinweis kam, dass dieser Termin nicht einzuhalten ist.

d) Öffentliche Toilette beim Rathaus

Bau- und Umweltausschussmitglied Hollweck moniert den Zustand der Toilette, die Sanierung sei überfällig. Erster Bürgermeister Eisenreich sagt, dass diese derzeit eigentlich nicht geöffnet sein dürfte, da es im Moment dafür keine Reinigungskraft gibt. Er weist auf die beschlossene und umgesetzte „nette Toilette“ in den Gaststätten hin.

e) Parksituation „Alte Jettingsdorfer Straße“ und Gehweg

Bau- und Umweltausschussmitglied Steindl weist darauf hin, dass trotz der Schaffung der Parkplätze eine schlechte Parksituation in diesem Bereich besteht und möchte wissen, ob der Gehsteig noch gebaut wird. Der Hinweis bezüglich der Parksituation wird an die Verkehrsbehörde weitergegeben, eventuell soll eine Verkehrsschau durchgeführt werden. Herr Lindner sagt, dass der Gehsteig eingeplant ist und auch gebaut wird.

f) Vorstellung Forstwirtschaftsplan durch Förster im Stadtrat

Bau- und Umweltausschussmitglied Hollweck möchte wissen, wann der Plan im Stadtrat vorgestellt wird. Erster Bürgermeister Eisenreich antwortet, dass dies im Frühjahr 2019 eingeplant ist.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 20:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführer