



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 24. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 18.07.2017
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:19 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
Köbl, Benjamin
Stemmer, Horst
Zaigler, Michael
Zenk, Ingeborg

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

Lang, Manfred
Lindner, Thomas

Weitere Anwesende

Herr Garnhartner
Landschaftsarchitekten
(zu TOP 3)

Herr Kienlein
Architekturbüro Kühnlein
(zu TOP 5)

Herr Schlegel
Büro BS Umwelttechnik
(zu TOP 5)

Anwesende Stadtratsmitglieder

Delacroix, Gerlinde
Großmann, Wolfgang
Brandmüller, Wolfgang
Leidl, Josef
Stork, Werner

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ortssprecher

Bauer, Birgit
Brendel, Anton
Eibner, Harald
Grabmann, Martin
Großhauser, Georg
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 20.06.2017
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 247 (Teilfläche) der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung **2017/322**
- 3 Sanierung des Friedhofes Plankstetten, Beratung und Beschlussfassung **2017/327**
- 4 Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Fribertshofen - Beratung und Beschlussfassung **2017/323**
- 5 Sachstandsbericht zum Abbruch Hotel Post **2017/326**
- 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 20.06.2017

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 20.06.2017 wird genehmigt.

2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB

2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 247 (Teilfläche) der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss ausführlich die Angelegenheit. Herr Sammüller erklärt die Einzelheiten. In der anschließenden Diskussion wird vom Gremium signalisiert, dass eine entsprechende Änderung der Ortsabrundungssatzung von der Verwaltung geprüft werden soll.

Am 03.07.2017 ist ein Antrag auf Vorbescheid von Herrn Kilian Kürzinger für den Bau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 247 (Teilfläche) der Gemarkung Staufersbuch bei der Stadt Berching eingegangen. Der Bauwerber möchte abklären, ob eine Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus (E+D) möglich ist.

Das Grundstück befindet sich gemäß dem Flächennutzungsplan im Außenbereich und ist als Dauergrünland dargestellt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach § 35 BauGB.

Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor. Das Wohnhaus dient weder einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Zweck, noch ist ein anderer Privilegierungsgrund vorhanden.

Es handelt sich somit um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, das zulässig ist, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Die straßenmäßige Erschließung würde durch eine Zufahrt (mindestens 3 Meter) über das Grundstück mit der Fl.-Nr. 246/5 der Gemarkung Staufersbuch über ein Geh- und Fahrrecht gesichert (Grunddienstbarkeit). Die Erschließung des Grundstücks mit Wasser und Abwasser müsste durch eine Verlängerung der Leitungen in der Zufahrt mit entsprechender Grunddienstbarkeit gesichert werden. Die Kosten hätte der Bauwerber zu tragen. Die Erschließung könnte somit durch entsprechende Grunddienstbarkeiten und einer vertraglichen Regelung zur Kostenübernahme gesichert werden.

Allerdings steht das geplante Bauvorhaben im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB), da der Flächennutzungsplan für den Bereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 247 (Teilfläche) der Gemarkung Staufersbuch ein Dauergrünland darstellt. Dieser Belang wird somit beeinträchtigt.

Eine Einzelgenehmigung im Anschluss an eine Ortsabrundungssatzung ist gemäß der Aussage des Landratsamtes Neumarkt nicht möglich, da die Stadt Berching durch die Festlegung des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung die bebaubaren Flächen festgelegt hat.

Da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben sind, kann aus sich der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

Mehrheitlich abgelehnt Ja: 3 Nein: 8

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 247 (Teilfläche) der Gemarkung Staufersbuch kann das gemeindliche Einvernehmen aufgrund fehlender Voraussetzungen nicht erteilt werden.

3 Sanierung des Friedhofes Plankstetten, Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und erteilt Herrn Garnhartner das Wort. Dieser erklärt die Einzelheiten und informiert, dass die Kostenschätzung aus dem Jahr 2016 an die allgemeine Baupreisentwicklung angepasst werden muss. Es ist von einer Kostensteigerung von 5 % auszugehen. Bei der anschließenden Diskussion wird vereinbart, dass vor der Auftragsvergabe der Sachverhalt mit den Baureferenten zu besprechen ist.

Nach personellen Schwierigkeiten beim planenden Büro Garnhartner werden nun die Ausschreibungsunterlagen im Juli noch fertiggestellt und anschließend ausgeschrieben. An der Planung und der Kostenschätzung wird wie in der Bauausschusssitzung vom 15.11.2016 festgehalten. Eine Auftragsvergabe kann somit, vorbehaltlich einer Ermächtigung des ersten Bürgermeisters, im August und der Baubeginn im September 2017 erfolgen. Die Ausschreibung beinhaltet, auf zwei Abschnitte verteilt, die gesamten Bauarbeiten. Somit können Kosten für eine mehrmalige Baustelleneinrichtung vermieden werden. Im ersten Bauabschnitt können 2017 die Parkplätze und die Friedhofsmauer entlang der Fribertshofener Straße erstellt werden. 2018 folgt die Sanierung der Wege, Grabfelder und Grünanlagen.

Die Bildung der Bauabschnitte wurde bereits in der aktuellen Finanzplanung berücksichtigt.

Herr Garnhartner wird zur Sitzung anwesend sein und das weitere Vorgehen näher erläutern.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1

Die Arbeiten zur Friedhofssanierung sind zeitnah auszuschreiben. In einem ersten Bauabschnitt sollen die Parkplätze und die Friedhofsmauer entlang der Fribertshofener Straße erstellt werden. Im zweiten Abschnitt sollen 2018 die Wege, Grabfelder und Grünanlagen saniert werden.

Der Erste Bürgermeister Eisenreich wird ermächtigt, nach erfolgter Ausschreibung, die Arbeiten an den wirtschaftlichsten Bieter im Rahmen der Kostenschätzung zu vergeben. Nach erfolgter Auftragserteilung ist hierüber Bericht zu erstatten.

4 Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Fribertshofen - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Er erteilt Herrn Sammüller das Wort. Herr Sammüller erklärt, dass er mit dem Landratsamt Neumarkt Rücksprache gehalten hat. Nach der Auffassung des Landratsamtes wäre es besser, wenn ein Bebauungsplan gemäß dem Verfahren nach § 13b BauGB, anstatt der Einbeziehungssatzung aufgestellt würde. Anschließend wird der bereits vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes vorgestellt und erläutert. Es findet eine kurze Diskussion statt.

Am 05.04.2017 ging ein Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit 3-fach-Garage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 15 der Gemarkung Fribertshofen bei der Stadt Berching ein. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Dorfgebiet (Mischgebiet) dargestellt. Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauantrag wurde im Verwaltungsweg erteilt und an das Landratsamt Neumarkt weitergeleitet. Jedoch wurde dieser vom Landratsamt Neumarkt aufgrund einer Außenbereichslage und fehlender Privilegierung abgelehnt.

Eine Möglichkeit zur Schaffung von Baurecht ist der Erlass einer sogenannten Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Mit dieser Satzung können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Aus Sicht der Verwaltung ist es sinnvoll, die Fl.-Nrn. 14, 15, 15/1 und 15/2 der Gemarkung Fribertshofen in den Geltungsbereich der Satzung aufzunehmen, um auch Baurecht für künftige Bauwerber zu schaffen (vgl. beigefügten Auszug aus dem Flächennutzungsplan).

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB für die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 14, 15, 15/1 und 15/2 der Gemarkung Fribertshofen. Der vorgestellte Entwurf des Bebauungsplanes wird grundsätzlich gebilligt. Es ist das Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

5 Sachstandsbericht zum Abbruch Hotel Post

Erster Bürgermeister Eisenreich begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Kienlein und Herrn Schlegel und übergibt zunächst das Wort an Herrn Lindner. Dieser stellt die bisherigen Abbrucharbeiten mit Bildern vor. Im Anschluss informiert Herr Kienlein, dass Teerkork unter dem Estrich und Asbestplatten bei den Abbrucharbeiten gefunden wurden. Dies war zum Zeitpunkt der Ausschreibung trotz der gutachterlichen Untersuchung nicht bekannt. Allerdings sei bisher noch kein Nachtrag von der Abrissfirma gestellt worden. Durch den vorhandenen Teerkork und den Asbestplatten werden aber in jedem Fall Mehrkosten bei dem Ausbau und der Entsorgung entstehen. Herr Schlegel erläutert, dass sich aufgrund des Vermischungsverbotes die Entsorgung des Materials als sehr schwierig darstellt. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Sachstand und auch die Tatsache zur Kenntnis, dass Mehrkosten in derzeit noch nicht bekannter Höhe entstehen werden.

In der Sitzung wird zum Abbruch der Hotelanlage Post berichtet. Es wird über Baufortschritt und Bauzeit durch das Architekturbüro Kühnlein informiert. Der baubegleitende Gutachter für Schadstoffanalyse Herr Schlegel vom Büro BS Umwelttechnik wird grundlegende Informationen zur Entsorgung von Schadstoffen geben. Im Haus 1 wurde in der neuesten Untersuchung vom 06.07.2017 während des Entkernens As-

besthaltiges Material entdeckt. Dies war bei der Ausschreibung nicht bekannt. Mehrkosten konnten zum Zeitpunkt der Ladung noch nicht beziffert werden. Details zur weiteren Vorgehensweise wird Herr Schlegel in der Sitzung vorstellen.

Zur Kenntnis genommen

6 Berichte und Anfragen

a) Bericht des Ersten Bürgermeisters Eisenreich über die Vergaben zu den Außenanlagen am Dorfgemeinschaftshaus Staufersbuch

In der Bauausschusssitzung vom 09.05.2017 wurde Bürgermeister Eisenreich zur Vergabe der Außenanlagen am Dorfgemeinschaftshaus in Staufersbuch ermächtigt. Wie in der Sitzung erläutert wurde eine Stützmauer aus Natursteinquader und eine Treppenanlage beschränkt ausgeschrieben. Nach Prüfung und Wertung von fünf Angeboten wurde der Auftrag an die Fa. Braun Erd-, Wege und Pflasterbau aus Litterzhofen zu 44.970,50 € vergeben. Dies bedeutet im Vergleich zur Kostenschätzung eine Einsparung von 35%.

Für die Lieferung und Montage der Spielplatzgeräte gingen fünf Angebote ein. Auch hier wurde im Rahmen der Kostenschätzung der Auftrag an die Fa. Blaser Spielgeräte zu 26.589,36 € vergeben. Im Vergleich zur Kostenschätzung ergeben sich hier Mehrkosten von 6%.

b) Friedhof Berching

Bau- und Umweltausschussmitglied Meil möchte wissen, wie es mit dem Friedhof Berching weitergeht. Erster Bürgermeister Eisenreich antwortet, dass es Pläne zur Begrünung gibt und daran gedacht werden kann, den einen oder anderen Hauptweg zu pflastern.

c) Belastung Wiesenheidstraße

Bau- und Umweltausschussmitglied Zeller bittet um Beachtung, dass die Wiesenheidstraße in Pollanten während der Bauarbeiten für die Umgehungsstraße nicht belastet wird und möchte wissen, wann Maßnahmen ergriffen werden. Erster Bürgermeister antwortet, dass am 07.08.2017 ein Termin mit dem Staatlichen Bauamt stattfindet, bei welchem das Thema besprochen wird.

d) Bestuhlung vor der Klostergasse 2

Bau- und Umweltausschussmitglied Zeller beanstandet, dass die Bestuhlung vor der Kostergasse 2 zu weit in die Straße hineinragt. Herr Sammüller antwortet, dass Herr Amon vom Sachgebiet Öffentliche Sicherheit- und Ordnung mit dem Betreiber gesprochen hat und bei einem Ortstermin keine gravierenden Abweichungen von der Sondernutzungserlaubnis feststellen konnte.

e) Bauarbeiten Klostergasse 7

Bau- und Umweltausschussmitglied Höffler möchte wissen, welche Bauarbeiten in der Klostergasse 7 gemacht werden, da das Gerüst nach kurzer Zeit wieder abgebaut wurde. Herr Sammüller antwortet, dass hier ein Bauantrag vorliegt. Der Bauantrag sieht eine Nutzungsänderung in ein Wohnhaus vor. Des Weiteren wird die Fassade erneuert und die Fenster werden getauscht.

f) Beschwerden über Feiern in der Nähe des geplanten Grill- und Zeltplatzes

Bau- und Umweltausschussmitglied Rackl möchte wissen, ob bei der Stadt Beschwerden über vergangene Feiern eingegangen sind. Dies ist gemäß der Antwort von Erstem Bürgermeister Eisenreich nicht der Fall. Bau- und Umweltausschussmitglied Wolfrum berichtet, dass es Beschwerden von der Ortschaft Rappersdorf gab, da gemäß seiner Aussage bis 03.30 Uhr laute Musik gespielt wurde. Herr Rackl möchte, dass das Gremium informiert wird, wenn Beschwerden eingehen sollten. Erster Bürgermeister Eisenreich erklärt, dass für den geplanten Grill- und Zeltplatz der Stadt Berching selbstverständlich eine Platzordnung erstellt wird.

g) Breitbandversorgung (DSL)

Bau- und Umweltausschussmitglied Hollweck bittet um Auskunft über die Firma, die mit den Tiefbauarbeiten beauftragt ist, da die Ausführung der Arbeiten sehr schlecht ist. Erster Bürgermeister Eisenreich erklärt, dass die Telekom der Vertragspartner der Stadt Berching ist. Es wird von der Stadt Berching eine entsprechende Kostenerstattung bezüglich der Aufwendungen des Bauamtes von der Telekom gefordert.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 21:19 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführer