



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 27. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Mittwoch, 08.11.2017
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:55 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

Ausschussmitglieder

Höffler, Andreas
Hollweck, Sieglinde
Meil, Maria
Meissner, Christian
Neumeyer, Josef
Rackl, Manfred
Steindl, Erich
Wolfrum, Erhard
Zeller, Stephan

Stellvertreter

Brandmüller, Wolfgang

Vertretung für Herrn Roland Meyer

Ortssprecher

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

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

Buchberger, Reinhard
König, Christian
Lindner, Thomas

Anwesende Stadtratsmitglieder:

Delacroix, Gerlinde
Großmann, Wolfgang
Leidl, Josef
Stadler, Maximilian
Bogner, Josef
Fitz, Erna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Meyer, Roland 3. Bgm.

Ortssprecher

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

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschriften vom 10.10.2017 und 12.10.2017
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung einer Bergehalle in Rinderhaltung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 87 der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Beschlussfassung **2017/381**
- 2.2 Bauanträge auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit 4-fach-Garage und Errichtung einer KFZ- und Landmaschinen-Reparaturwerkstatt auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 10 der Gemarkung Rudertshofen - Beratung und Beschlussfassung **2017/377**
- 3 Aufstellung eines Bebauungsplanes "Fribertshofen" nach § 13b BauGB - Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss **2017/378**
- 4 Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm und auf Abschluss eines Modernisierungsvertrages für einen Wohnhausumbau und Sanierung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 346 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschluss **2017/379**
- 5 Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem Kommunalen Fassadenprogramm für den Umbau/Sanierung eines ehemaligen Fitness-Studios in ein Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 232 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschluss **2017/380**
- 6 Variantenuntersuchung Radweg Berching - Jettingsdorf **2017/386**
- 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 Niederschriften vom 10.10.2017 und 12.10.2017

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.10.2017 wird genehmigt.

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 12.10.2017 wird genehmigt

2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB

2.1 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung einer Bergehalle in Rinderhaltung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 87 der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss den Tagesordnungspunkt. Herr Sammüller erklärt die Einzelheiten bezüglich des Baurechts.

Herr Burger Andreas hat einen Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung einer Bergehalle in Rinderhaltung auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 87 der Gemarkung Weidenwang gestellt. Er möchte mit der Bauvoranfrage klären, ob die Bergehalle zur tiergerechten Ausweitung seiner Rinderhaltung „umfunktioniert“ werden kann. Herr Burger möchte seine Tierhaltung um 30 Großvieheinheiten erweitern.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich gemäß dem Flächennutzungsplan im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert. 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. 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 Bergehalle in Rinderhaltung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 87 der Gemarkung Weidenwang wird das Einvernehmen erteilt. Die Stadt Berching bittet das Landratsamt Neumarkt um Prüfung der Privilegierungsvoraussetzungen.

2.2 Bauanträge auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit 4-fach-Garage und Errichtung einer KFZ- und Landmaschinen-Reparaturwerkstatt auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 10 der Gemarkung Rudertshofen - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Er übergibt das Wort an Herrn Sammüller, dieser erklärt die Einzelheiten.

Am 11.05.2017 sind Bauanträge des Herrn Beck Michael auf Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses mit 4-fach-Garage und Errichtung einer KFZ- und Landmaschinen-Reparaturwerkstatt auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 10 der Gemarkung eingegangen.

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB, im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt. In diesem Gebiet (MD) sind gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wohngebäude sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Erschließung ist gesichert. Die Nachbarunterschriften liegen ebenfalls vor.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Neumarkt hat die Stadt Berching ein Schallschutzgutachten zu den Bauanträgen nachgefordert. Der Bauherr hat darauf ein Schallschutzgutachten vom Ingenieurbüro Sorge eingereicht. Gemäß dem Gutachten werden die Immissionen eingehalten, das Gutachten ist beigefügt. Eine detaillierte Prüfung des Schallschutzgutachtens obliegt dem Landratsamt Neumarkt als Genehmigungsbehörde.

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

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

1. Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses mit 4-fach-Garage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 10 der Gemarkung Rudertshofen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2. Zu dem Bauantrag auf Errichtung einer KFZ- und Landmaschinen-Reparaturwerkstatt auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 10 der Gemarkung Rudertshofen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3 Aufstellung eines Bebauungsplanes "Fribertshofen" nach § 13b BauGB - Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Erster Bürgermeister Eisenreich berichtet, dass in Fribertshofen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits gebaut wird. Die Stadt Berching muss allerdings das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan „Fribertshofen“ noch abschließen. Anschließend findet die Abwägung der eingegangenen Stellungnahme statt. Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Fribertshofen“ beschlossen und den vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt.

Die Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 statt. Die Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden mit Schreiben vom 24.07.2017 um Stellungnahme bis 01.09.2017 gebeten.

Von der Bürgerschaft sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange sind die in der beiliegenden Ausarbeitung des Planungsbüros Bökenbrink angeführten Anregungen und Stellungnahmen eingegangen. In der beiliegenden Ausarbeitung ist auch

jeweils der entsprechende Beschlussvorschlag enthalten, welcher mit der Verwaltung insofern abgestimmt ist. Da es sich vorwiegend um Hinweise und redaktionelle Ergänzungen handelt, wird das Planungsbüro Bökenbrink bei der Sitzung nicht anwesend sein.

Es wird von der Verwaltung vorgeschlagen, nach der Abwägung und der Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan ist bei einem Verfahren nach § 13b BauGB im Wege einer Berichtigung anzupassen.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

1. Nach Abwägung aller öffentlichen- und privaten Belange ergehen folgende Beschlüsse:

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

1.1 Landratsamt Neumarkt

Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass Seitens des Landratsamtes Neumarkt Einverständnis mit dem Vorhaben besteht. Die von der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgeschlagenen Abstände werden eingehalten.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

1.2 Telekom Deutschland GmbH

Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass die Telekom Deutschland keine Einwände gegen die Planung hat.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

1.3 Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass das Wasserwirtschaftsamt keine Bedenken gegen das Vorhaben hat.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

1.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf.

Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen. Die von der zuständigen Immissionsschutzbehörde vorgeschlagenen Abstände werden eingehalten. Ein Hinweis auf die zu erwartenden Immissionen ist in den Bebauungsplanunterlagen bereits enthalten, die Bauwerber werden hiervon in Kenntnis gesetzt.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

1.5 Bayernwerk AG

Der Bauausschuss nimmt die Anregungen der Bayernwerk AG zur Kenntnis. In den öffentlichen Verkehrsflächen stehen ausreichende Flächen für die Verlegung aller Infrastruktursparten zur Verfügung. Im Zuge einer koordinierten Erschließungsplanung kann die wirtschaftliche unterirdische Verlegung der Leitungen sichergestellt werden. Das mit der Erschließungsplanung zu beauftragende Büro wird angewiesen, sich frühzeitig mit den Versorgungsträgern hinsichtlich einer zeitlich und räumlich koordinierten Spartenplanung abzustimmen.

Ein Hinweis auf die geltenden Schutzbestimmungen und Regelwerke wurde in die Begründung aufgenommen.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

1.6 Regionaler Planungsverband

Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass der Regionale Planungsverband keine Bedenken gegen das Vorhaben hat.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

1.7 Gemeinde Mühlhausen

Der Bauausschuss nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Mühlhausen keine Bedenken gegen das Vorhaben hat.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

2. Da durch die Beschlussfassung unter 1.1 bis 1.7 eine wesentliche Änderung der Bauleitplanung nicht mehr notwendig ist und somit eine Wiederholung der Auslegung entfällt, wird der Bebauungsplan „Fribertshofen“ in der Fassung vom 08.11.2017 als Satzung beschlossen. Der beiliegende Satzungsentwurf, das Planblatt und die Begründung sind Bestandteil des Beschlusses.

4	Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm und auf Abschluss eines Modernisierungsvertrages für einen Wohnhausumbau und Sanierung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 346 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschluss
----------	---

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss den Tagesordnungspunkt. Herr Sammüller erklärt die Einzelheiten bezüglich des Fassadenprogramms. Anschließend findet eine Diskussion über energetische Sanierung im Altstadtbereich statt.

Auf der Grundlage der städtebaulichen Beratung durch das Architekturbüro Bayerl sowie des mittlerweile genehmigten Bauantrages, welcher die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis enthält, beantragt Frau Burger Regina für den Wohnhausumbau und Sanierung sowie Umbau und Verkleinerung eines Nebengebäudes 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 33.770,-- € möglich.

Darüber hinaus beantragt Frau Burger den Abschluss eines Modernisierungsvertrages, um die Investitionen steuerlich geltend machen zu können. Wie in anderen Fällen auch, kann dem Antrag aus der Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Der Bauherrin 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 Sanierung des Anwesens auf dem

Grundstück mit der Fl.-Nr. 346 der Gemarkung Berching im Haushaltsjahr 2017 ein Zuschuss in Höhe von 33.770,-- € in Aussicht gestellt.

Ebenso wird dem Abschluss eines Modernisierungsvertrages zugestimmt.

5 Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem Kommunalen Fassadenprogramm für den Umbau/Sanierung eines ehemaligen Fitness-Studios in ein Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 232 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschluss

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss den Tagesordnungspunkt. Herr Sammüller erklärt die Einzelheiten.

Auf der Grundlage der städtebaulichen Beratung durch das Architekturbüro Bayerl sowie des mittlerweile genehmigten Bauantrages, welcher die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis enthält, beantragen Frau Borislava Peneva-Demireva und Herr Valentin Demirev für den Umbau und die Sanierung eines ehemaligen Fitness-Studios eine Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm.

Mit der beabsichtigten Sanierung/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 20.300,-- € möglich.

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 Umbau und die Sanierung des Anwesens auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 232 der Gemarkung Berching im Haushaltsjahr 2017 ein Zuschuss in Höhe von 20.300,-- € in Aussicht gestellt.

6 Variantenuntersuchung Radweg Berching - Jettingsdorf

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss den Tagesordnungspunkt und übergibt das Wort an Herrn König. Dieser stellt die Untersuchungsergebnisse der Varianten vor. Anschließend findet eine ausführliche Diskussion statt. Es sollen Fördermöglichkeiten der Variante 1 und 2 geprüft werden.

Am 10.10.2017 wurde im Bau- und Umweltausschuss folgendes beschlossen:

Bei der Variante 1 soll eine Unterführung unter der St2388 beim Trafohaus in der Egerlandstraße geprüft werden. Als sechste Variante soll eine Planung des Radweges südlich entlang der St2388 untersucht werden.

Bei der Variante 1 wurde mit Grundstückseigentümer über einen Erwerb der betroffenen Flächen erfolglos verhandelt, somit ist der neue Verlauf der Variante 1 mit Unterführung der St2388 nicht möglich.

Die sechste Variante südlich der St2388 wurde durch das Ingenieurbüro Dotzer aus Neumarkt geprüft und für schwer realisierbar bewertet.

- Großer Höhenunterschied Staatsstraße – Radweg
- Hoher Grunderwerb
- Sehr großer Holzeinschlag erforderlich
- Sehr hohe Baukosten

Nach Prüfung aller möglichen Strecken ist die Variante 1 oder 2 der am 10.10.2017 durch das Ingenieurbüro Dotzer vorgestellten Varianten am wirtschaftlichsten.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1

Der vorgestellten Variante Nummer 1 mit geschätzten Kosten in Höhe von 409.400,00 € brutto wird das Einvernehmen erteilt. Die weitere Planungsleistung ist nach erfolgter Angebots-einholung an das wirtschaftlichste Ingenieurbüro, auf Grundlage der HOAI, zu vergeben. Die Entwurfsplanung ist in separater Sitzung mit der Kostenberechnung vorzustellen. Eine staatliche Förderung ist vorher zu prüfen.

7 Berichte und Anfragen

a) Stadtratsklausur zur Innenstadtsanierung

Bau- und Umweltausschussmitglied Neumeyer möchte wissen, warum für die Innenstadt-sanierung eine Klausur des Stadtrates angesetzt wurde und nicht ein Tagesordnungspunkt in der Stadtratssitzung. Erster Bürgermeister Eisenreich antwortet, dass zu diesem Thema zuerst noch einmal eine Vorberatung stattfinden muss.

b) Grund- und Mittelschule Berching

Bau- und Umweltausschussmitglied Neumeyer erkundigt sich, warum es kein Protokoll für die vergangene Stadtratsklausur bezüglich der Grund- und Mittelschule Berching gibt. Erster Bürgermeister Eisenreich sagte dazu, dass dieses in Arbeit ist.

c) Photovoltaikanlagen

Bau- und Umweltausschussmitglied Neumeyer möchte wissen, warum es keine Informationen über die geplanten Photovoltaikanlagen in Wackersberg, Erasbach und Weidenwang gibt. Der Vorsitzende antwortet, dass diese Projekte zunächst in den Bürgerversammlungen vor Ort vorgestellt werden.

d) Abbruch Hotel Post

Bau- und Umweltausschussmitglied Rackl erkundigt sich nach dem Sachstand des Ab-bruchs Hotel Post. Erster Bürgermeister Eisenreich erklärt, dass ein zweiter Gutachter ein-geschaltet wurde. Ergebnisse werden alsbald erwartet.

e) Sanierung Leichenhaus Oening

Bau- und Umweltausschussmitglied Rackl berichtet, dass die Sanierung am Leichenhaus in Oening noch nicht begonnen wurde. Der Vorsitzende sagt eine Überprüfung zu.

f) „Alte Post“

Bau- und Umweltausschussmitglied Zeller möchte den Sachstand zur „Alten Post“ wissen. Erster Bürgermeister Eisenreich antwortet, dass es derzeit gut aussieht, aber das Landrats-amt Neumarkt noch keine Entscheidung getroffen hat.

g) Termin im Kindergarten Plankstetten

Bau- und Umweltausschussmitglied Hollweck bittet den ersten Bürgermeister Eisenreich um Berichterstattung über den am 08.11.2017 stattgefundenen Termin bezüglich des Lärmschutzes im Kindergarten Plankstetten. Erster Bürgermeister Eisenreich nennt dazu drei wesentliche Punkte:

- 1. Lärmschutzmatten wurden bereits installiert**
- 2. Gespräch zwischen Elternbeirat und Kloster hat stattgefunden**
- 3. Weitere Matten und Tücher sind zur Lärmeindämmung geplant**

Des Weiteren wurden im Eingangsbereich Präventionsmaßnahmen gegen die Absturzgefahr getroffen. Im Frühjahr wird ein neues Spielgerät am Kinderspielplatz aufgestellt.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 19:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführer