



## STADT BERCHING

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 47. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 05.11.2019  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:42 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Erster Bürgermeister**

Eisenreich, Ludwig

### **Ausschussmitglieder**

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

### **Stellvertreter**

Delacroix, Gerlinde 2. Bgmin.  
Großmann, Wolfgang

Vertretung für Herrn Andreas Höffler  
Vertretung für Herrn Christian Meissner

### **Ortssprecher**

Bauer, Wilfried  
Eibner, Harald  
Waldmüller, Siegfried  
Zaigler, Michael  
Zenk, Ingeborg

### **Schriftführer**

Sammüller, Bernd

### **Verwaltung**

Buchberger, Reinhard  
Lindner, Thomas

## **Weitere Anwesende**

### **Zu TOP 4**

Architekturbüro Kühnlein, Herr Kühnlein jun.

## **Anwesende Stadtratsmitglieder**

Brandmüller, Wolfgang  
Leidl, Josef  
Bogner, Josef  
Fitz, Erna  
Mirwald, Günter

## **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **Ausschussmitglieder**

Höffler, Andreas  
Meissner, Christian

### **Ortssprecher**

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 01.10.2019 und 14.10.2019
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Holnstein auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 144 der Gemarkung Holnstein - Beratung und Beschlussfassung **2019/782**
- 2.2 Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten in Holnstein auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 135 der Gemarkung Holnstein - Beratung und Beschlussfassung **2019/781**
- 3 Neubau Kulturhalle, Vergabe von Bauleistungen, Cateringküche - Beratung und Beschlussfassung **2019/786**
- 4 Neubau Kulturhalle, Vergabe von Bauleistungen, Hubpodiumsarbeiten - Beratung und Beschlussfassung **2019/785**
- 5 Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes - Widmung der Erschließungsstraße im Baugebiet "Weidenwang Nord" gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG - Beratung und Beschlussfassung **2019/733**
- 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 01.10.2019 und 14.10.2019**

**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

**Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 01.10.2019 und 14.10.2019 wird genehmigt.**

### **2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB**

#### **2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Holnstein auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 144 der Gemarkung Holnstein - 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. Anschließend findet eine Diskussion über die entfernten Bäume und das Waldbiotop statt.

Am 24.09.2019 ist ein Antrag auf Vorbescheid des Bauwerbers Leidl Patrick auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 144 (Teilfläche) der Gemarkung Holnstein bei der Stadt Berching eingegangen.

Es soll mit der Bauvoranfrage geklärt werden, ob eine Bebauung möglich ist. Für diesen Bereich in Holnstein existiert kein Bebauungsplan. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Holnstein. Die beantragte Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 144 der Gemarkung Holnstein kann aus Sicht der Verwaltung als Baulücke beurteilt und deshalb dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert (Wasser- und Abwasserleitung laufen am Grundstück vorbei. Die Hausanschlusskosten müssten im Rahmen eines eventuellen Bauantragverfahrens vom Bauwerber übernommen werden).

Das beantragte Vorhaben betrifft Belange des Naturschutzes (Waldbiotop) und des Denkmalschutzes. Der Bauwerber stellt diesbezüglich Fragen an die Fachbehörden (siehe beigefügtes Schreiben), welche mit dem Antrag auf Vorbescheid geklärt werden sollen. Bzgl. des Naturschutzes ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Berching auf dem Großteil des Grundstücks einen Schluchtwald darstellt (siehe Anhang). Die Bäume (auf dem Luftbild ersichtlich) wurden aber zwischenzeitlich entfernt. Dieser Hinweis sollte aus Sicht der Verwaltung mit der Stellungnahme an das Landratsamt Neumarkt (Naturschutz) erfolgen.

**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

**Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 144 (Teilfläche) der Gemarkung Holnstein wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Stadt Berching bittet das Landratsamt Neumarkt um Prüfung der naturschutz- und denkmalrechtlichen Belange.**

## **2.2 Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten in Holstein auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 135 der Gemarkung Holstein - Beratung und Beschlussfassung**

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt, dass durch eine Befreiung von der festgesetzten Baugrenze die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans berührt sein könnten. Stadtratsmitglied Bogner (welcher in Vertretung des entschuldigt abwesenden Ortssprechers spricht) erklärt, dass die Ortschaft einer Teilung des Grundstücks an dieser exponierten Lage eher kritisch gegenüber steht. Anschließend findet eine Diskussion über die entstehende Verkehrssituation und die „Nachverdichtung“ statt.

Am 13.09.2019 ging ein Bauantrag von Herrn und Frau Meier auf Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 135 der Gemarkung Holstein bei der Stadt Berching ein.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Holstein I, die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich deshalb nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan legt als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Dorfgebiet (MD eingeschränkt) fest. Wohngebäude sind somit grundsätzlich zulässig. Die Erschließung ist gesichert.

Mit dem Bauantrag wurden auch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Holstein I“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB beantragt. Diese sind mit Begründung der Bauherren als Anlage beigelegt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss im Jahr 1982/rechtskräftig seit 1994), sind zwischenzeitlich bei anderen Bauvorhaben Befreiungen bezüglich der Dachneigung, der Kniestockhöhe, der Vollgeschosse, der talseitigen Traufhöhe sowie bei Garagenstandorten Befreiungen erteilt worden.

Aus Gründen der Gleichbehandlung könnten deshalb aus Sicht der Verwaltung fast alle beantragten Befreiungen erteilt werden. Ausnahme hiervon ist die Überschreitung der Baugrenze mit dem Hauptgebäude, welche durch die Teilung des Grundstücks notwendig wäre. Die Baugrenze im Bebauungsplan wurde gemäß den damaligen Bestandsgebäuden (heute bereits abgerissen) festgesetzt. Nach Auffassung der Verwaltung will der Bebauungsplan mit dieser Festsetzung der Baugrenze eben genau verhindern, dass an dieser exponierten Lage zu nahe an die westlich vorbeilaufende Staatsstraße gebaut wird. Der Bau- und Umweltausschuss sollte über die Befreiungen beraten und Beschluss fassen.

Weiterhin wurde ein Abweichungsantrag bezüglich der Abstandsflächen gestellt (informativ beigelegt). Über diesen Antrag muss das Landratsamt Neumarkt entscheiden (Bauordnungsrecht).

**Mehrheitlich abgelehnt      Ja: 3    Nein: 8**

**Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 135 der Gemarkung Holstein kann das gemeindliche Einvernehmen derzeit nicht erteilt werden. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den beantragten Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB mit Ausnahme der Überschreitung der Baugrenze durch das Hauptgebäude zu. Bei entsprechender Umplanung des Hauptgebäudes in die Baugrenze wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.**

**Mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 3**

**Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 135 der Gemarkung Holnstein wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den beantragten Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zu.**

### **3      **Neubau Kulturhalle, Vergabe von Bauleistungen, Cateringküche - Beratung und Beschlussfassung****

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Lindner. Dieser erläutert das Ausschreibungsergebnis.

Für den Bau der Kulturhalle in Berching wurde das Gewerk Cateringküche ausgeschrieben.

Insgesamt liegen drei Angebote vor.

Die Prüfung und Wertung der Angebote brachte folgendes Ergebnis:

	Gesamtkosten Ausschreibung	Kosten Entwurf	Mehr/Minderkosten
Cateringküche	<u>94.932,85 €</u>	<u>95.000,00 €</u>	<u>- 67,15 €</u>

Die Vergabesumme mit insgesamt 94.932,85€ liegt somit um 67,15 € oder rund 0,07 % unter den veranschlagten Gesamtkosten.

Das wirtschaftlichste Angebot wurde von der Fa. Amberger Kühltechnik GmbH aus Amberg abgegeben. Die Angebotssumme beträgt 94.932,85 Euro Brutto.

**Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1**

**Der Bauausschuss beschließt den Auftrag für das Gewerk Catreingküche der Kulturhalle an die Firma Amberger Kühltechnik GmbH aus Amberg auf das Angebot vom 07.10.2019 mit der Auftragssumme von 94.932,85 Euro Brutto zu vergeben.**

### **4      **Neubau Kulturhalle, Vergabe von Bauleistungen, Hubpodiumsarbeiten - Beratung und Beschlussfassung****

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Lindner und Herrn Kühnlein. Diese erläutern das gute Ausschreibungsergebnis, welches auf die veränderte Technik zurückzuführen ist. Bei der Bedienung des Hubpodiums gibt es durch die veränderte Technik keinen Unterschied. Anschließend findet eine Diskussion statt.

Der in der Sitzung vom 14.10.2019 behandelte TOP 2 zur Vergabe von Bauleistungen, Hubpodium der Kulturhalle ist nochmals zu behandeln, da lt. Rechtsaufsicht hier die Verkürzte Ladungsfrist von 3 Tagen nicht gerechtfertigt war.

Für den Bau der Kulturhalle in Berching wurde das Gewerk Hubpodiumsarbeiten im Bühnenbereich nach Aufhebung der ersten beschränkten Ausschreibung, neu freihändig ausgeschrieben.

Insgesamt liegen vier Angebote vor.

Die Prüfung und Wertung der Angebote brachte folgendes Ergebnis:

	Gesamtkosten Ausschreibung	Kosten Entwurf	Mehr/Minderkosten
Hubpodiumsarbeiten	<u>78.778,00 €</u>	<u>69.000,00€</u>	<u>- 9.778,00 €</u>

Die Vergabesumme mit insgesamt 78.778,00 € liegt somit um 15.778,00 € oder rund 14 % über den veranschlagten Gesamtkosten.

In der ersten Ausschreibung war das Günstigste zur Wertung zugelassene Angebot mit einer Summe von 185.967,25 Euro abgegeben worden.  
Details und Einzelheiten werden in der Sitzung erläutert.

Das wirtschaftlichste Angebot wurde von der Fa. Bühnentechnik Fünfer GmbH aus Oberottmarshausen abgegeben. Die Angebotssumme beträgt 78.778,00 Euro Brutto.

**Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1**

**Der Bauausschuss beschließt den Auftrag für das Gewerk Hubpodiumsarbeiten im Bühnenbereich der Kulturhalle an die Firma Bühnentechnik Fünfer GmbH aus Oberottmarshausen auf das Angebot vom 25.09.2019 mit der Auftragssumme von 78.778,00 Euro Brutto zu vergeben.**

**5 Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes - Widmung der Erschließungsstraße im Baugebiet "Weidenwang Nord" gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG - Beratung und Beschlussfassung**

Erster Bürgermeister Eisenreich übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt kurz die Angelegenheit.

Die neugebaute Erschließungsstraße im Baugebiet „Weidenwang-Nord“ ist fertiggestellt und dem Verkehr übergeben. Sie ist deshalb gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG zur öffentlichen Straßen zu widmen.

Die Erschließungsstraße „Weidenwang D“ (siehe Lageplan) mit den Fl.-Nrn. 39/3 und 196/3 der Gemarkung Weidenwang erfüllt die Voraussetzungen einer Ortsstraße gemäß Art. 46 Nr. 2 BayStrWG, da sie dem Verkehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Weidenwang-Nord“ dient. Die Straße hat eine Länge von 158 Metern. Anfangspunkt ist die Südost-Ecke der Fl.-Nr. 39/4 der Gemarkung Weidenwang und Endpunkt die Südwest-Ecke der Fl.-Nr. 235/1 der Gemarkung Weidenwang. Baulastträger der Ortsstraße ist gem. Art. 47 Abs. 1 BayStrWG die Stadt Berching.

**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

**Die neugebaute Erschließungsstraße „Weidenwang D“ mit den Fl.-Nr. 39/3 und 196/3 der Gemarkung Weidenwang wird in einer Länge von 158 Metern zur Ortsstraße gewidmet. Baulastträger ist die Stadt Berching.**

## **6 Berichte und Anfragen**

---

Erster Bürgermeister Eisenreich informiert über den Stand der wichtigsten Baumaßnahmen in der Großgemeinde:

- Kindergarten Holnstein
- Kindergarten Berching III (Sollngriesbacher Straße)
- Übergangslösung Kindergrippe (Container)
- Straßenbau Wackersberg- Ernersdorf
- Straßenbau Grubach-Altmannsberg
- Stadtsanierung Reichenauplatz
- Kulturhalle
- Sulzmauersanierung
- Spitalgebäude
- Faulturm Kläranlage
- Erlebnisbad Berle

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 19:42 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich  
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller  
Schriftführer