STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 49. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 08.01.2020
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:48 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

Ausschussmitglieder

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

Stellvertreter

Stadler, Maximilian — Vertretung für Herrn Andreas Höffler

Ortssprecher

Eibner, Harald
Waldmüller, Siegfried
Zaigler, Michael

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

Buchberger, Reinhard
König, Christian

Weitere Anwesende

Zu TOP 2
Herr Bucher, BBI Ingenieure
Herr Norgauer, BBI Ingenieure

Anwesende Stadtratsmitglieder

Delacroix, Gerlinde
Großmann, Wolfgang
Brandmüller, Wolfgang

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Höffler, Andreas

Ortssprecher

Bauer, Birgit
Bauer, Wilfried
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
Zenk, Ingeborg

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift vom 10.12.2019	
2	Vorstellung verschiedener Varianten Planung Baugebiet Südlich der Südtangente - Beratung und Beschlussfassung	**2019/825**
3	Klärschlammentsorgung, Vergabe der Entsorgung - Beratung und Beschlussfassung	**2019/827**
4	Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem Kommunalen Fassadenprogramm für die Sanierung eines Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 171 der Gemarkung Berching (Schwedengasse 10) - Beratung und Beschlussfassung	**2019/822**
5	Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem Kommunalen Fassadenprogramm für die Sanierung eines Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 170 der Gemarkung Berching (Schwedengasse 12) - Beratung und Beschlussfassung	**2019/823**
6	Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem Kommunalen Fassadenprogramm für den Umbau eines Wohnhauses mit Dachgeschossausbau auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 76 der Gemarkung Berching (Stadtschreibergasse 5) - Beratung und Beschlussfassung	**2019/829**
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 Niederschrift vom 10.12.2019

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.12.2019 wird genehmigt.

2 Vorstellung verschiedener Varianten Planung Baugebiet Südlich der Südtangente - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Bucher. Herr Bucher stellt die vier Varianten mit den jeweiligen Quadratmeterzahlen (welche im Eigentum der Stadt Berching verbleiben müssten) vor. Beim Anschluss der Erschließungsstraße an die Südtangente werden von der Parzelle 10 (Privateigentum) ca. 26 m² für das Sichtdreieck benötigt. Herr Buchberger berichtet, dass bereits ein Gespräch mit dem Eigentümer der Parzelle 10 stattgefunden hat und ein Tausch mit einer anderen stadteigenen Parzelle möglich wäre. Anschließend findet eine ausführliche Diskussion statt, bei welcher der Bau- und Umweltausschuss mehrheitlich die Variante 2 favorisiert. Herr König schlägt aus Zeitgründen vor, dass der Bürgermeister ermächtigt wird, den Auftrag an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben (im Rahmen der Kostenberechnung).

Nachdem in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 10.12.2019 dem vorgelegten Entwurfes Baugebiet Südlich der Südtangente des Ingenieurbüros BBI Ingenieure aus Regensburg nicht zugestimmt werden konnte, wurde der Tagespunkt verschoben. Auf Grundlage des Bebauungsplans vom Jahr 2000 werden vom Ingenieurbüro BBI Ingenieure vier Varianten vorgestellt.

Variante 1:
Wie am 10.12.2019 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vorgestellt.
Die künftige Linienführung der Straßen und Wege ist bereits durch den Bebauungsplan definiert. Die Straße ist 5,5 Meter breit und hat zusätzlich einen straßenbegleitenden Gehweg von 1,5 Meter Breite. Aufgrund der geraden Straßenführung werden wie in Bauabschnitt 1 verschiedene Engstellen hergestellt. Die drei geplanten großflächigen Wohnhöfe ermöglichen bei 18,0 Meter Wendekreisdurchmesser das Wenden mit 2- achsigen Müll- oder Lieferfahrzeugen. Die Höhe der geplanten Verlängerung der Straße Spitalwiese liegt überwiegend bei etwa 1,0 Meter und der Wohnhöfe bei etwa 0,5 Meter über den Urgelände der Sulzauen.
Gemäß RAST 06 Pkt. 6.3.9.3 sind bei der Planung aus Gründen der Verkehrssicherheit ausreichende Sichtfelder freizuhalten. Bei den Einmündungen der Wohnhöfe 3-5 wird zur Verkehrsberuhigung eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h vorgeschlagen. Davon ausgehend ist eine Haltesichtweite von 30 Meter und eine Anfahrtssichtweite von 3 Meter freizuhalten. Die Sichtverhältnisse können hier aufgrund der geplanten Bebauung der Parzellen 18, 19, 23, 29, 31 und 36 unter Berücksichtigung der Grenzsituation nicht sichergestellt werden. Die fraglichen Flächen können nur durch den Nichtverkauf von Bauland und entsprechender Nutzung (z.B. Grünflächen, Pflanzflächen max. 80 cm hoch oder befestigten Flächen) freigehalten werden.

Flächen für Sichtfelder auf den einzelnen Parzellen:

- Parzelle 18 9,0 m²
- Parzelle 19 5,0 m²
- Parzelle 25 23,0 m²
- Parzelle 29 9,0 m²
- Parzelle 31 11,0 m²
- Parzelle 36 10,0 m²

Variante 1a

Wie bei Variante 1, liegen die Sichtflächen auf den einzelnen Grundstücken. Die Flächen werden verkauft, im Kaufvertrag wird jedoch festgehalten, dass im Bereich der Sichtdreiecke keine Büsche oder dergleichen höher 80 cm gepflanzt werden dürfen. Auch die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe des Zauns bis max. 1,00 Meter kann nicht umgesetzt werden.

Variante 2

Im beiliegenden Lageplan und Straßenquerschnitt ist die Herstellung eines Seitenstreifens (b=1,30 Meter, rote Linie) dargestellt, der zum Ausweichen benutzt werden muss. Die Fahrbahn mit 4,20 Meter Breite steht dann nur noch einspurig zur Verfügung. Diese bauliche Maßnahme dient als optische Verengung der Straße und hat zufolge, dass die Sichtflächen weiter in die Durchgangsstraße Spitalwiese verschoben werden kann und deshalb die Sichtfelder in den Baugrundstücken geringer sind. Des Weiteren hätte die Maßnahme auch einen geschwindigkeitsreduzierenden Effekt.

Flächen für Sichtfelder auf den einzelnen Parzellen:

- Parzelle 18 1,00 m²
- Parzelle 19 0,00 m²
- Parzelle 23 7,00 m²
- Parzelle 29 1,00 m²
- Parzelle 31 2,00 m²
- Parzelle 36 2,00 m²

Für die Maßnahme entstehen Mehrkosten durch den Einbau von Granitleisten als optische Trennung und Mehrkosten bei Asphaltarbeiten in Höhe von ca. 10.000 €

Variante 3

Wie bei Variante 2, wird ein Seitenstreifen (b=1,30 Meter, rote Linie) als optische Trennung zwischen dem G/R Weg 1 und G/R Weg 4 hergestellt. Damit würden die Sichtfelder bei Wohnhof 5 und 3 wie bei Variante 1 bestehen bleiben und im Wohnhof 4 würde sich das Sichtfeld wie bei Variante 2 in die Durchgangsstraße Spitalwiese verschieben.

Flächen für Sichtfelder auf den einzelnen Parzellen:

- Parzelle 18 9,00 m²
- Parzelle 19 5,00 m²
- Parzelle 23 7,00 m²
- Parzelle 29 1,00 m²
- Parzelle 31 11,00 m²
- Parzelle 36 10,00 m²

Für die Maßnahme entstehen Mehrkosten durch den Einbau von Granitleisten als optische Trennung und Mehrkosten bei Asphaltarbeiten in Höhe von ca. 6.000 €

Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1

Der Bauausschuss stimmt der vorgelegten Variante 2 des Ingenieurbüros BBI aus Regensburg für die Erschließung des Baugebietes Südlich der Südtangente in Berching zu.
Die Maßnahme ist auszuschreiben. Der Bürgermeister wird ermächtigt im Rahmen der Kostenberechnung den Auftrag an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.

3 Klärschlammentsorgung, Vergabe der Entsorgung - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Herr Sammüller erklärt die Einzelheiten zur Angebotseinholung. Der wenigstnehmende Bieter hat die Bindefrist nicht verlängert und konnte den Entsorgungsweg nicht aufzeigen. Es wird empfohlen, den langjährigen Entsorger erneut zu beauftragen. Anschließend findet eine ausführliche Diskussion über die Schwankungen des Arsengehalts und Nickelgehalts im Klärschlamm statt.

Der bestehende Vertrag zur Entsorgung von Klärschlamm läuft aus.
Nun wurden Preise zur Entsorgung von Klärschlamm eingeholt. Insgesamt haben wir 3 Angebote erhalten.

Demnach hat die Fa. VEOLIA Umweltservice Süd GmbH &Co.KG aus Hahnbach das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Transport, Handlind, Termische Verwertung 145,50 Euro pro Tonne

Bei einem Schlammanfall von ca. 500 Tonnen pro Jahr, sind mit ca. 86.600,- Euro(Brutto) für das Jahr 2020 zu rechnen. Die Laufzeit beträgt ein Jahr.

Bisher lagen die Kosten für die Entsorgung bei 158,90 €/to.

TOP 3 - Ergänzung zur Beschlussvorlage 2019/827

Klärschlammentsorgung, Vergabe der Entsorgung – Beratung und Beschlussfassung
Sach- und Rechtslage:
Nach nochmaliger Rücksprache bei dem wenigstnehmenden Bieter wurde uns bis jetzt kein Entsorgungsweg aufgezeigt. Ebenso wurde eine Bindefristverlängerung bis zur Auftragserteilung abgelehnt.
Da unser Klärschlamm nach Trocknung einer Verbrennungsanlage zugeführt werden muss, wurden die Firmen aufgefordert, uns den detaillierten Entsorgungsweg aufzuzeigen. Unter anderem Benennung der Trocknungsanlage und Verbrennungsanlage mit Nachweis bzw. Genehmigung der Annahmekriterien bzw. die Annahme von Klärschlamm mit den bei uns vorhandenen Grenzwertüberschreitungen. (Derzeit Arsen ca. 63mg/kg (Grenzwert 40mg/kg) und Nickl ca. 83mg/kg (Grenzwert 80mg/kg). Diese Werte können jedoch durchaus sehr schwanken bei Arsen von 60 – 120 mg/kg und Nickl von 80 – 130 mg/kg.)
Nach telefonischer Rücksprache bei dem wenigstnehmenden Bieter wurde uns mitgeteilt, dass sie diesen Preis nicht halten können da unsere Grenzwerte zu stark schwanken. Der angebotene Preis bezieht sich auf die derzeitig gemessenen Werte. Sollten sich diese erhöhen, kann der Preis nicht gehalten werden. Ein neuer Preis wurde uns jedoch nicht vorgelegt.
Von der Fa. Wagenbauer, die seit vielen Jahren bereits unseren Klärschlamm entsorgt, wurden uns die geforderten Unterlagen vorgelegt. Die Entsorgung funktioniert hier ohne Probleme.
Der Angebotspreis beträgt 172,50 Euro Netto.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Bauausschuss beschließt den Auftrag zur Klärschlammentsorgung der Fa. Wagenbauer aus Neuötting, zu einem Angebotspreis von 172,50 Euro netto (205,28 Euro brutto) pro Tonne zu vergeben.

4 Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem Kommunalen Fassadenprogramm für die Sanierung eines Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 171 der Gemarkung Berching (Schwedengasse 10) - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Herr Sammüller erklärt die Einzelheiten zur Förderung.

Auf der Grundlage des mittlerweile genehmigten Bauantrages, welcher die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis enthält, beantragen Frau und Herr Schäfer für die Sanierung eines Wohnhauses (Schwedengasse 10) eine Zuwendung aus dem Kommunalen Fassadenprogramm.

Kurzbeschreibung Maßnahme:
Umbau und Sanierung des Wohnhauses, Abbruch der Flachdachgarage und Nebengebäude, Neubau Carports mit Schuppen, Neugestaltung der Außenanlagen.

Mit der beabsichtigten Maßnahme 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 37.500,-- € möglich.

Den Antragstellern wurde ein vorzeitiger Baubeginn erteilt.

Darüber hinaus beantragen die Bauwerber den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung, um die Investitionen steuerlich geltend machen zu können. Wie in anderen Fällen auch, kann dem Antrag aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und der Zustimmung der Regierung der Oberpfalz wird für die Sanierung des Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 171 der Gemarkung Berching ein Zuschuss in Höhe von 37.500,-- € in Aussicht gestellt.

Ebenso wird dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zugestimmt.

5 Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem Kommunalen Fassadenprogramm für die Sanierung eines Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 170 der Gemarkung Berching (Schwedengasse 12) - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Herr Sammüller erklärt die Einzelheiten zur Förderung.

Auf der Grundlage des mittlerweile genehmigten Bauantrages, welcher die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis enthält, beantragen Frau und Herr Schäfer für die Sanierung eines Wohnhauses (Schwedengasse 12) eine Zuwendung aus dem Kommunalen Fassadenprogramm.

Kurzbeschreibung Maßnahme:
Umbau und Sanierung des Wohnhauses, Abbruch des jüngeren Wohnhausanbaus und der Flachdachgarage, Neubau eines Carports mit Schuppen, Neugestaltung der Außenanlagen.

Mit der beabsichtigten Maßnahme 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 37.500,-- € möglich.

Den Antragstellern wurde ein vorzeitiger Baubeginn erteilt.

Darüber hinaus beantragen die Bauwerber den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung, um die Investitionen steuerlich geltend machen zu können. Wie in anderen Fällen auch, kann dem Antrag aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und der Zustimmung der Regierung der Oberpfalz wird für die Sanierung des Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 170 der Gemarkung Berching ein Zuschuss in Höhe von 37.500,-- € in Aussicht gestellt.

Ebenso wird dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zugestimmt.

6 Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem Kommunalen Fassadenprogramm für den Umbau eines Wohnhauses mit Dachgeschossausbau auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 76 der Gemarkung Berching (Stadtschreibergasse 5) - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Herr Sammüller erklärt die Einzelheiten zur Förderung und zum Baurecht.

Auf Grundlage der städtebaulichen Beratung des Architekturbüros Kühnlein vom 12.05.2015 (siehe Anlage) wurde der Bauantrag auf Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Dachgeschossausbau und Errichtung einer Außentreppe vom Landratsamt Neumarkt am 18.02.2016 genehmigt. Diese Genehmigung beinhaltet die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis. Am 16.06.2016 beantragten die (damaligen) Bauherren Seitz Christian und Götz Franz eine Zuwendung aus dem Kommunalen Fassadenprogramm.

Kurzbeschreibung der Maßnahme im Antrag:
Generalsanierung mit Einbau von drei Wohnungen.

Den Antragstellern wurde am 20.06.2016 ein vorzeitiger Baubeginn erteilt.

Im Herbst 2019 haben nun die Bauarbeiten begonnen und es wurde bei der Stadt Berching ein Bauherrnwechsel bzw. Antragstellerwechsel schriftlich angezeigt. An die Stelle von Herrn Götz Franz rückt Herr Seitz Frank. Der Wechsel ist aus Sicht der Verwaltung möglich.

Bei Beginn der Bauarbeiten traten aber unerwartete Probleme auf. Die Außenwände im Obergeschoss sollten ursprünglich erhalten bleiben. Das Landratsamt Neumarkt führte am 02.10.2019 eine Ortseinsicht durch. Dabei wurde festgestellt, dass beim Abbruch der bestehenden Obergeschoss-Holzbalkendecke die Obergeschosswände (bestehend aus Feldsteinen) sich teilweise schon per Hand abtragen ließen. Daraufhin wurden diese komplett entfernt. Die Tragfähigkeit für eine Stahlbetondecke wäre nicht gewährleistet gewesen.

Aufgrund der veränderten Situation wurde am 29.10.2019 ein Ortstermin mit Beratung (Architekturbüro Bayerl) von der Stadt Berching mit Herrn Seitz und dem Zimmerer Bogner durchgeführt. Ebenso fand am 06.11.2019 ein Besprechungstermin mit dem Landratsamt Neumarkt statt. Die Zusammenfassung (städtebaulichen Beratung vom 06.11.2019) ist als Anlage zur Kenntnis beigefügt. Es muss von den Bauherren u.a. eine Tektur mit Antrag auf Abweichung von der Gestaltungsfibel bzgl. des geringeren Abstandes (weniger als 2,50 Meter) einer Gaube zum Ortgang Hofseite gestellt werden.

Mit der beabsichtigten Maßnahme 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 42.800,-- € möglich.

Darüber hinaus beantragen die Bauwerber den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung, um die Investitionen steuerlich geltend machen zu können. Wie in anderen Fällen auch, kann dem Antrag aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und der Zustimmung der Regierung der Oberpfalz wird für die Generalsanierung des Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 76 der Gemarkung Berching ein Zuschuss in Höhe von 42.800,-- € in Aussicht gestellt.

Ebenso wird dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung und dem Antrag auf Abweichung von der Gestaltungsfibel bzgl. des Gaubenabstandes von weniger als 2,50 Meter zum Ortgang zugestimmt.

7 Berichte und Anfragen

Fassadenbeleuchtung / Immissionsschutzgesetz

Bau- und Umweltausschussmitglied Neumeyer erkundigt sich, ob im Rahmen der Beauftragung der Fassadenbeleuchtung in der Innenstadt auch die Lichtverschmutzung im Immissionsschutzgesetz beachtet wird. Erster Bürgermeister Eisenreich sagt, dass die neue Regelung bekannt ist. Er sagt eine Überprüfung und dann eine schriftliche Antwort an Herrn Neumeyer zu.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 19:48 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführer