



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 50. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 11.02.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:38 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
Zeller, Stephan

Stellvertreter

Fitz, Erna

Vertretung für Herrn Erhard Wolfrum

Ortssprecher

Großhauser, Georg
Köbl, Benjamin
Meier, Karl
Schmid, Christian
Stemmer, Horst
Waldmüller, Siegfried
Zaigler, Michael
Zenk, Ingeborg

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

Buchberger, Reinhard
König, Christian
Lang, Manfred
Lindner, Thomas

Weitere Anwesende

Anwesende Stadtratsmitglieder

Delacroix, Gerlinde
Großmann, Wolfgang
Leidl, Josef
Mirwald, Günter
Stork, Werner

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Wolfrum, Erhard

Ortssprecher

Bauer, Birgit
Bauer, Wilfried
Brendel, Anton
Eibner, Harald
Grabmann, Martin
Neumeyer, Michael
Seger, Joseph
Simon, Georg
Straubmeier, Konrad
Waffler, Adalbert
Weidinger, Reinhard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 08.01.2020
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Bauantrag auf Erweiterung einer Schlosserei mit Landmaschinenhandel an eine bestehende landwirtschaftlich genutzte Bergehalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 123 der Gemarkung Wallnsdorf - Beratung und Beschlussfassung **2020/833**
- 2.2 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Gewächshauses für die Eigenversorgung in Hennenberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 251 der Gemarkung Wattenberg - Beratung und Beschlussfassung **2020/835**
- 2.3 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit 15 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1342 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2020/838**
- 2.4 Bauantrag auf Neubau eines Bürogebäudes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 614/228 der Gemarkung Ernersdorf - Beratung und Beschlussfassung **2020/851**
- 3 Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Südtangente" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anpassung an die Höhenlage der Erschließungsstraße sowie Änderung gestalterischer Festsetzungen - Beratung und Beschlussfassung **2020/836**
- 4 Neubau Kulturhalle, Vergabe von Bauleistungen, Medientechnik - Beratung und Beschlussfassung **2020/842**
- 5 Nebengebäude Kulturhalle, Vorstellung der Planung zur Sanierung - Beratung und Beschlussfassung **2020/843**
- 6 Vergabe von Bauleistungen der Maßnahme GVS Wegscheid -Wackersberg mit Ortsdurchfahrt Wackersberg - Beratung und Beschlussfassung **2020/844**
- 7 Gemeindeverbindungsstraße Plankstetten Fribertshofen, Genehmigung von Nachtragsangeboten - Beratung und Beschlussfassung **2020/846**
- 8 Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses in Rappersdorf, Vergabe der Bauleistung - Beratung und Beschlussfassung **2020/847**
- 9 Kanalsanierung in den Ortsteilen Pollanten und Rappersdorf, Vergabe von Bauleistungen - Beratung und Beschlussfassung **2020/848**
- 10 Kindertageseinrichtung Berching III, Vergabe der Planungsleistung zur technischen Gebäudeausrüstung - Beratung und Beschlussfassung **2020/849**
- 11 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.

Am 10.02.2020 ging ein Antrag des Stadtrates Neumeyer bei der Stadt Berching auf Ergänzung der Beschlussvorlage zum Tagesordnungspunkt 3 ein. Gemäß dem Antrag soll im Bebauungsplan „Südlich der Südtangente“ festgesetzt werde, dass Photovoltaikanlagen auf Dächern oder Fassaden zu errichten sind von mindestens 20 % der Dachfläche.

Erster Bürgermeister Eisenreich stellte zu diesem Antrag fest, dass dieser nicht dringlich im Sinne der Geschäftsordnung ist und das eine Bearbeitung durch die Verwaltung aufgrund des kurzfristigen Eingangs (1 Tag vor der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses) nicht möglich war. Er widersprach somit der Behandlung des Antrages. Weiterhin stellte Bürgermeister Eisenreich fest, dass der Antrag an das falsche Gremium gestellt wurde. Gemäß der Geschäftsordnung ist der Stadtrat für grundsätzliche Entscheidungen bezüglich der Ortsplanung zuständig.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift vom 08.01.2020

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.01.2020 wird genehmigt.

2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB

2.1 Bauantrag auf Erweiterung einer Schlosserei mit Landmaschinenhandel an eine bestehende landwirtschaftlich genutzte Bergehalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 123 der Gemarkung Wallnsdorf - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Herr Sammüller erklärt die Einzelheiten zum Bauplanungsrecht. Ortssprecherin Fitz begrüßt die Entwicklung des Betriebes. Lediglich der Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages ist ihr zu spät gewesen. Anschließend findet eine kurze Diskussion statt.

In Wallnsdorf besteht eine baurechtlich genehmigte Erweiterung einer landwirtschaftlichen Bergehalle (in östliche Richtung) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 123 der Gemarkung Wallnsdorf (siehe angehängten Lageplan). Die Baugenehmigung wurde mit Bescheid vom 29.10.2013 (Aktenzeichen 43-2013-0115) vom Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. erteilt. Die Stadt Berching hat 2013 das gemeindlichen Einvernehmens zu einem privilegierten Außenbereichsvorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Land- und Forstwirtschaft) erteilt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Neumarkt wurde im Baugenehmigungsverfahren auch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten um Stellungnahme gebeten. Eine Privilegierung wurde von dieser Stelle bestätigt. Somit konnte die Baugenehmigung (43-2013-0155) für die landwirtschaftlich genutzte Bergehalle erteilt und das Gebäude vom Bauherrn errichtet werden.

Am 29.11.2019 ist ein Bauantrag von Herrn Mederer auf „Erweiterung einer Schlosserei mit Landmaschinenhandel an eine bestehende landwirtschaftlich genutzte Bergehalle“ bei der Stadt Berching eingegangen. Es handelt sich somit um eine Nutzungsänderung des im Jahr 2013 genehmigten Bauantrages.

tigten landwirtschaftlich genutzten Bestandsgebäudes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 123 der Gemarkung Wallnsdorf. Am 12.12.2019 wurde von der Verwaltung eine Betriebsbeschreibung vom Bauherrn angefordert. Diese liegt zwischenzeitlich vor und ist als Anlage beigefügt. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Da in Wallnsdorf kein Bebauungsplan vorhanden ist, stellt sich die Frage, ob sich das Grundstück im Innen- oder Außenbereich befindet. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „sonstige landwirtschaftlich genutzte Fläche“ dargestellt. Da die letzte (südliche) Wohnbebauung in Wallnsdorf vor dem Gebäude mit der beantragten Nutzungsänderung endet, handelt es sich aus Sicht der Verwaltung um ein Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (wie auch schon im Jahr 2013 bei der Erweiterung der landwirtschaftlichen Bergehalle). Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es privilegiert ist oder wenn es sich um ein sonstiges Vorhaben handelt, dessen Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt (Einzelfallprüfung).

Eine Schlosserei ist aus Sicht der Verwaltung kein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Somit handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB, welches aber der Darstellung im Flächennutzungsplan widerspricht (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Erweiterung einer Schlosserei mit Landmaschinenhandel an eine bestehende landwirtschaftlich genutzte Bergehalle (Nutzungsänderung) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 123 der Gemarkung Wallnsdorf wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.2 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Gewächshauses für die Eigenversorgung in Hennenberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 251 der Gemarkung Wattenberg - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Herr Sammüller erklärt die Einzelheiten zum Bauplanungsrecht. Ortssprecher Grosshauser hat keine Einwände zu diesem Vorhaben. Anschließend findet eine kurze Diskussion statt.

Am 07.01.2020 ist ein Antrag auf Vorbescheid des Bauwerbers Pommerenke auf Errichtung eines Gewächshauses für die Eigenversorgung mit Gemüse, Salat und Obst in Hennenberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 251 der Gemarkung Wattenberg bei der Stadt Berching eingegangen. Es soll mit der Bauvoranfrage geklärt werden, ob das geplante Gewächshaus baurechtlich zulässig ist. Am 09.01.2020 ist ein Schreiben (Nachtrag) zum Antrag auf Vorbescheid eingegangen. Dieses ist ebenfalls zur Kenntnis beigefügt.

In Hennenberg ist kein Bebauungsplan vorhanden. Somit stellt sich die Frage, ob sich der zu bebauende Bereich des Grundstücks im Innen- oder Außenbereich befindet. Im Flächennutzungsplan ist der zur Bebauung beantragte Teil des Grundstücks größtenteils als Wiese dargestellt. Da die letzte (südliche) Wohnbebauung mit dem Haus Hennenberg 9 1/2 endet, könnte es sich um ein Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB handeln. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es privilegiert ist oder wenn es sich um ein sonstiges Vorhaben handelt, dessen Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt (Einzelfallprüfung).

Ob hier eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung) vorliegt, kann von der Verwaltung nicht abschließend beurteilt werden. Die Privilegierungsvoraussetzungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Landratsamt Neumarkt geprüft. Sollte das Vorhaben nicht privilegiert sein, handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB, welches aber größtenteils der Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen würde.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Gewächshauses für die Eigenversorgung in Hennenberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 251 der Gemarkung Wattenberg wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.3 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit 15 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1342 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Herr Sammüller erklärt die Einzelheiten zum Bauplanungsrecht und weist auf eventuell auftretende Probleme beim späteren Bau der Erschließungsstraße hin. Der Bau- und Umweltausschuss begrüßt dennoch das Vorhaben.

Am 10.01.2020 ist ein Antrag auf Vorbescheid der Bauwerber Plank auf Errichtung einer Wohnanlage mit 15 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1342 der Gemarkung Berching bei der Stadt Berching eingegangen. Es soll mit der Bauvoranfrage geklärt werden, ob das geplante Vorhaben baurechtlich zulässig ist. Eine detaillierte Baubeschreibung ist dieser Vorlage beigefügt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 19.02.2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlich der Südtangente“. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich deshalb grundsätzlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Erschließung des Baugebietes wird bekanntlich in mehreren Abschnitten realisiert. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1342 der Gemarkung Berching befindet sich nicht in einem Abschnitt, welcher bereits gebaut bzw. in Planung ist.

Allerdings liegt das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1342 der Gemarkung Berching an der Südtangente (Straße) an und die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser in Kanal und Regenwasser auf Grundstück) scheint bei entsprechender Versickerung eventuell möglich zu sein. In einem folgenden Bauantragsverfahren ist von den Bauherren ein (positiver) Sichertest beizulegen. Die nächste Wasserleitung liegt derzeit ca. 50 Meter vom Grundstück entfernt. Diese könnte auf Kosten der Bauherren entsprechend verlängert werden. Wenn es bauzeitlich möglich ist, kann auch die Fertigstellung des Bauabschnittes 2 vom Baugebiet „Südlich der Südtangente“ abgewartet werden (Fertigstellung voraussichtlich Ende 2020), da diese in der Erschließungsplanung die Querung der Südtangente vorsieht und damit das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1342 der Gemarkung Berching mit Wasser erschlossen wäre. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Neumarkt liegt (bei geklärter Wasserversorgung) eine gesicherte Erschließung vor, auch wenn die eigentlich im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße noch nicht gebaut ist.

Da die genaue Höhenlage der (zukünftigen) Erschließungsstraße aber nicht feststeht, wurde von der Verwaltung ein Höhenplan zum Antrag auf Vorbescheid nachgefordert. Bezugspunkt ist der Kanal in der Südtangente. Es ist nicht auszuschließen, dass eine spätere Erschließungsplanung in diesem Bereich des Bebauungsplanes durch die geplante (und realisierte) Wohnanlage erschwert wird. Der Höhenplan ist zur Kenntnis beigefügt.

Weiterhin wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Dachneigung beantragt (25° statt 35° bis 48°). Diese beantragte Befreiung liegt mit der entsprechenden Begründung ebenfalls bei.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Südtangente“ im Jahr 2001 wurde die damals schon bestehende Tennisanlage überplant. Diese wurde im Jahr 1976 mit drei Tennisplätzen

vom Landratsamt Neumarkt genehmigt. Im Jahr 1982 folgte die Genehmigung für einen weiteren (vierten) Platz. Es handelt sich somit um eine genehmigte Bestandsanlage.

Aufgrund des Gebots der Rücksichtnahme (§ 15 Baunutzungsverordnung) wurde von der Verwaltung in Absprache mit dem Landratsamt Neumarkt zum Antrag auf Vorbescheid eine schalltechnische Untersuchung von den Bauherren angefordert. Es sollte untersucht werden, ob durch die geplante Wohnanlage die heranrückende Wohnbebauung an die Tennisanlage auf diese im Normalbetrieb eine nachteilige Auswirkung hat. Die Bauherren haben ein Gutachten der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH aus Augsburg vorgelegt. Dieses Gutachten bestätigt, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV eingehalten werden. Eine genaue Überprüfung des Gutachtens obliegt aber dem Landratsamt Neumarkt (Immissionsschutz) im Verwaltungsverfahren.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung einer Wohnanlage mit 15 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1342 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlich der Südtangente“ hinsichtlich der Dachneigung von 25° statt 35° bis 48° wird zugestimmt.

Falls bei einem eventuell folgenden Bauantragsverfahren das Grundstück noch nicht an die Wasserversorgung angeschlossen ist, muss der Bauherr die Kostenübernahme für die Verlängerung der Wasserleitung vorab schriftlich bestätigen. Weiterhin muss mit dem Bauantrag die Sickerfähigkeit des Bodens mit einem Gutachten nachgewiesen werden. Die Stadt Berching bittet das Landratsamt Neumarkt diese Auflage in den Vorbescheid aufzunehmen.

2.4 Bauantrag auf Neubau eines Bürogebäudes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 614/228 der Gemarkung Ernersdorf - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Herr Sammüller erklärt die Einzelheiten zum Bauplanungsrecht und dem Einfügegebot. Anschließend findet eine Diskussion über die Höhe des Gebäudes statt.

Am 03.02.2020 ist ein Bauantrag der Fa. Fuchs Wegscheid GbR auf Neubau eines Bürogebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 614 der Gemarkung Ernersdorf bei der Stadt Berching eingegangen.

Aufgrund der bereits bestehenden Gebäude auf dem Grundstück ist die Erschließung gesichert.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich des Grundstückes als Dauergrünland/Wiese dargestellt. Für diesen Bereich ist kein Bebauungsplan vorhanden. Da dieses Grundstück bereits bebaut ist, könnte es aber als Innenbereich angesehen werden.

Weitere Details werden in der Sitzung erläutert.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Bürogebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 614 der Gemarkung Ernersdorf wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Südtangente" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anpassung an die Höhenlage der Erschließungsstraße sowie Änderung gestalterischer Festsetzungen - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Herr Sammüller erklärt die Problematik, welche zur Änderung des Bebauungsplanes führen sollte.

Die Stadt Berching hat von 1999 bis 2001 das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Südtangente“ im Süden von Berching durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde am 19.02.2001 rechtskräftig.

In den Jahren 2014 und 2015 wurde dann der erste Bauabschnitt des Baugebietes östlich der Sulz und beginnend im Süden des Bebauungsplanes (bei der Maria-Hilf-Kirche) realisiert. Die Erschließungsstraße „Spitalwiese“ wurde gebaut, die Grundstücke wurden verkauft und die Baugenehmigungen erteilt.

Anpassung der Höhe auf Straßenniveau

Aus bautechnischen Gründen musste die Erschließungsstraße beim Bau angehoben werden. Diese liegt somit ca. einen Meter höher als das natürliche Gelände im Baugebiet. Bei dem geplanten Bauabschnitt 2 wird die Erschließungsstraße auf dieser Höhe weitergeführt.

Dies führte bei den Baugenehmigungsverfahren im Abschnitt 1 regelmäßig zu Problemen, da sich die Tiefe der Abstandsflächen nach der Wandhöhe bemisst. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Art. 6 Abs. 4 BayBO). Der untere Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen ist also die natürliche Geländeoberfläche (welche die letzten Jahrzehnte vorhanden war) und nicht das eventuell um einen Meter aufgefüllte Gelände. Wenn also ein Bauherr das Gelände mindestens an die Straßenhöhe anpasst (was i. d. Regel der Fall sein dürfte), dann „verliert“ der Bauherr ca. einen Meter Abstandsfläche, da diese von den einen Meter in der Erde liegenden natürlichen Gelände berechnet werden muss. Im Bauabschnitt 1 führte dies zu vielen Abweichungsanträgen (Art. 63 BayBO) von den Abstandsflächen, welche lt. Auskunft des Landratsamtes Neumarkt immer separat im Einzelfall geprüft werden mussten (Abwägung). Dadurch entstand ein enormer Mehraufwand und Mehrkosten im Baugenehmigungsverfahren.

Da die Realisierung des zweiten Bauabschnittes ansteht (bei welchem die gleichen Probleme entstehend würden), fand am 19.12.2019 ein Ortstermin am Baugebiet mit dem Landratsamt Neumarkt und der Stadt Berching statt. Als Gesprächsergebnis ist festzuhalten, dass die Lösung des Problems nur über eine Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Südtangente“ führt. Die Stadt Berching müsste den Bebauungsplan dahingehend ändern, dass als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe die Oberkannte der fertiggestellten Straßenmitte festgesetzt wird. Die Abstandsfläche könnte dann vom eventuell auf Straßenniveau „aufgefüllten“ Gelände berechnet werden.

Gestalterische Festsetzungen

Viele Bauherren haben im Abschnitt 1 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen gestellt. Dabei ging es überwiegend um die Dachneigung (Festsetzung Bebauungsplan 35° bis 48°), die Dachfarbe (Festsetzung Bebauungsplan rot bis rotbraun) und die Kniestockhöhe (Festsetzung Bebauungsplan 0,75 Meter). Da diese Festsetzungen aus Sicht der Verwaltung nicht mehr zeitgemäß sind, wurden die Befreiungen erteilt. Um das Baugenehmigungsverfahren für die zukünftigen Bauherren und die Behörden zu erleichtern, könnten bei einem eventuell durchzuführenden Änderungsverfahren bezüglich der Straßenhöhe diese gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan auch angepasst werden (die Verfahrensschritte ändern sich dadurch nicht).

Verfahren nach § 13 BauGB

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht der Verwaltung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, könnte das sogenannte vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Im vereinfachten Verfahren kann u.a. von dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden. Dies würde zu einem Zeit- und Kostenvorteil führen. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB) findet in diesem Verfahren natürlich trotzdem wie gewohnt statt.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Südtangente“ im Hinblick auf die Anpassung an die höhere Lage der Erschließungsstraße und die gestalterischen Festsetzungen Dachneigung, Dachfarbe und Kniestockhöhe. Das Änderungsverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird abgesehen. Es wird ein Planungsbüro beauftragt, welches die Änderungen einarbeitet und den Entwurf im Bau- und Umweltausschuss vor der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung vorstellt.

4 Neubau Kulturhalle, Vergabe von Bauleistungen, Medientechnik - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Herr Lindner erklärt das Ausschreibungsergebnis.

Für den Bau der Kulturhalle in Berching wurde das Gewerk für die Medientechnik ausgeschrieben. Da die Angebotseröffnung erst nach dem Termin der Ladungsfrist erfolgt, werden die Unterlagen umgehend nachgereicht.

TOP 4 - Ergänzung zur Beschlussvorlage 2020/842

Neubau Kulturhalle, Vergabe von Bauleistungen, Medientechnik – Beratung und Beschlussfassung

Sach- und Rechtslage:

Für den Bau der Kulturhalle in Berching wurde das Gewerk Medientechnik ausgeschrieben. In der Ausschreibung sind die Elektroakustische Anlage, die Video-Anlage, das Bühnenlicht sowie die Lichtsteueranlage enthalten. Insgesamt haben 6 Firmen die Verdingungsunterlagen erhalten. Zwei Firmen haben ein Angebot abgegeben.

Die Prüfung und Wertung der Angebote brachte folgendes Ergebnis:

Gesamtkosten Ausschreibung	Kosten Entwurf	Mehr/Minderkosten
Medientechnik 131.461,44 €	120.000,00 €	11.461,44 €

Die Vergabesumme mit insgesamt 131.461,44 € liegt somit um 11.461,44 € oder rund 9,5 % über den veranschlagten Gesamtkosten.

Das annehmbarste und wirtschaftlichste Angebot wurde von der Fa. Jaggo Media GmbH aus Sinzing abgegeben. Die Angebotssumme beträgt 131.461,44 Euro Brutto.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1

Der Bauausschuss beschließt den Auftrag für das Gewerk Medientechnik der Kulturhalle an die Firma Jaggo Media GmbH aus Sinzing auf das Angebot vom 31.01.2020 mit der Auftragssumme von 131.461,44 Euro Brutto zu vergeben.

5 Nebengebäude Kulturhalle, Vorstellung der Planung zur Sanierung - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Herr Lindner erklärt die Planung. Anschließend findet eine kurze Diskussion über die spätere Nutzung des Nebengebäudes statt.

Im Zuge des Neubaus der Kulturhalle soll auch das Nebengebäude auf dem Areal der Kulturhalle saniert werden. Hierzu wurde vom Architekturbüro ein Sanierungskonzept erstellt. Das Nebengebäude soll als Werkstatt sowie Lager für die Kulturhalle dienen. Es ist eine Sanierung der Außenmauern, die Erneuerung der Dacheindeckung sowie zugehörige Nebenarbeiten angedacht. Die Grundsubstanz soll jedoch erhalten bleiben und unnötige Eingriffe vermieden werden. Weitere Details zur Planung siehe Anhang.

Eine denkmalrechtliche Erlaubnis für die Sanierung liegt bereits vor. Die Unterlagen werden bei der Regierung zur Förderung eingereicht.

Die Sanierungskosten wurden anhand eines Leistungsverzeichnisses mit Einheitspreisen ermittelt und belaufen sich auf ca. 115.150,00 Euro Brutto.

Um die Sanierung zeitnah im Zuge des Neubaus der Kulturhalle und der Außenanlagen durchführen zu können, wurde die Ausschreibung bereits vorbereitet. Die Bauarbeiten sollen ab ca. Mitte/Ende März beginnen.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1

Der Bauausschuss stimmt der Planung zur Sanierung des Nebengebäudes der Kulturhalle zu. Die Sanierungsarbeiten sind auszuschreiben. Der Bürgermeister wird ermächtigt, im Rahmen der Kostenberechnung, die Aufträge an die wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.

6 Vergabe von Bauleistungen der Maßnahme GVS Wegscheid - Wackersberg mit Ortsdurchfahrt Wackersberg - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Herr König erklärt das Ausschreibungsergebnis.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 04.06.2019 wurde dem Entwurf des Ingenieurbüro Klos aus Spalt für die Sanierung der Gemeindeverbindungsstraße Wegscheid – Wackersberg, Ortsdurchfahrt Wackersberg und der Niederschlagswasserableitung zugestimmt. Der Entwurf wurde bei der Regierung der Oberpfalz am 12.07.2019 eingereicht und wird nach Abstimmung mit der Förderstelle bezuschusst.

Die Baumaßnahme wurde nach VOB/A öffentlich ausgeschrieben und brachte folgendes Ergebnis:

Zur Angebotseröffnung lagen der Stadt Berching insgesamt vier Angebote vor.
Nach dem rechnerischen geprüften Wertungsergebnis hat die Firma Hess aus Hemau das annehmbarste Angebot mit 703.100,22 € inkl. 3% Nachlass vorgelegt.

Die angebotenen Einheitspreise der Firma Hess liegen zum Großteil unter dem derzeit gültigen Preisniveau im Tiefbau.

Das Angebot der Firma Hess liegt rund 11% über den veranschlagten Kosten laut der Kostenberechnung des Entwurfs vom 12.07.2019. Hierzu ist zu beachten, dass im Anschluss an den Entwurf in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Berching und der Regierung der Oberpfalz, noch zusätzliche Änderungen, bzw. Erweiterungen an der Gesamtbaumaßnahme in Höhe von 70.000 € vorgenommen wurden.

Unter Berücksichtigung der obig genannten Mehrkosten von rund 70.000 € brutto auf Grund der festgelegten Änderungen/ Erweiterungen erhöht sich die Kostenberechnungssumme des Förderantrags vom 12.07.2019 auf rund 702.000 €. Im Vergleich zu den restlichen Angeboten würde die aktualisierte Kostenberechnung somit im Bereich der Angebotssumme des Billigbietenden liegen.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Auf Grundlage der durchgeführten öffentlichen Ausschreibung wird der Firma Hess aus Hemau der Auftrag für die Sanierung der Gemeindeverbindungsstraße Wegscheid – Wackersberg und Ortsdurchfahrt Wackersberg mit Niederschlagswasserableitung mit einer Gesamtauftragssumme von 703.100.22 € inkl. MwSt. erteilt

7 Gemeindeverbindungsstraße Plankstetten Fribertshofen, Genehmigung von Nachtragsangeboten - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Herr König erklärt die Nachträge.

Die Maßnahmen Ausbau der Gemeindeverbindungsstraßen Fribertshofen – Rudertshofen und Plankstetten – Fribertshofen mit Ortsdurchfahrt Staudenhof sind zwischenzeitlich abgeschlossen und die geprüfte Schlussrechnung liegt vor.

Nach Prüfung der Schlussrechnung in Höhe von 1.358.432 € durch das Ingenieurbüro Petter aus Neumarkt, wurden nun Mehrkosten von ca. 184.000 € (ca. 15% Kostensteigerung) zum Ausschreibungsergebnis festgestellt.

Im Vergleich zu der Kostenberechnung in Höhe von 1.338.700 € liegt die Höhe der Schlussrechnung im Rahmen der Kosten.

Die Mehrkosten für die beiden Maßnahmen zu der Angebotssumme von 1.174.481,72€ begründen sich wie folgt:

- | | |
|--|----------|
| • Im Zuge der Ausführung wurde die Gradienten angehoben | 30.000 € |
| • Vollausbau wurde erweitert | 24.000 € |
| • Zufahrten wurden vergrößert und verlängert und asphaltiert | 65.500 € |
| • Oberboden liefern | 30.000 € |
| • Massenmehrung in den einzelnen Positionen | 59.400 € |

Minderkosten wurden wie folgt verbucht:

- | | |
|-------------------------------|------------|
| • Belasteter Boden | - 28.600 € |
| • Pechhaltiger Asphalt | - 12.000 € |
| • Einbau gebrochenes Material | - 24.000 € |

Es wurden insgesamt vier Nachträge vorgelegt:

- | | |
|--|-------------|
| • Asphaltfräsgut fördern, brechen, laden und fördern | 16.609,19 € |
| • Geogitter liefern und einbauen | 17.833,34 € |

- Zulage zu Entsorgung Entwässerungsgraben 3.033,19 €
- Sockel für Leitpfosten liefern und einbetonieren 2.222,27 €

Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1

Für den Ausbau der beiden Gemeindeverbindungsstraßen Plankstetten – Fribertshofen und Fribertshofen – Rudertshofen werden die vier Nachträge in Höhe von 39.698 € und die Gesamtmehrkosten in Höhe von 184.000 € genehmigt.

8 Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses in Rappersdorf, Vergabe der Bauleistung - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Herr Lang erklärt das Ergebnis der Angebotseinholung.

Das Dorfhaus in Rappersdorf war bereits mehrmals Bestandteil diverser Beschlussfassungen, so zuletzt in der Bauausschusssitzung vom 23.05.2018 mit der Behandlung des Bauantrages. Am 31.01.2019 erfolgte die Einwilligung für den vorzeitigen Vorhabensbeginn der einfache Dorferneuerung mit dem Dorfgemeinschaftshaus durch das Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz. Die Genehmigung des Bauvorhabens durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Neumarkt erfolgte am 12.07.2019.

Das Gebäude soll in Massivbauweise mit Ziegelmauerwerk und Sichtdachstuhl am westlichen Ortsrand von Rappersdorf errichtet werden. Gemäß der Kostenschätzung des Planungsbüro Seitz werden voraussichtlich Kosten in Höhe von rund 300.000 € entstehen. Der Baubeginn für die Maßnahme ist im zeitigen Frühjahr 2020 geplant.

Für das Gewerk Baumeisterarbeiten wurden mehrere Angebote eingeholt, die die Lieferung der Baustoffe und auch Stundenlohnarbeiten im geringen Umfang, für die „anspruchsvolleren Arbeiten“, beinhalten.

Nach Auswertung der Unterlagen ging das Angebot der Fa. Hofmann Bau aus Sollngriesbach als das wirtschaftlichste hervor. Es sieht Kosten in Höhe von 64.803,77 €, incl. 19 % MwSt. vor. Die weiteren Angebote folgen im Abstand von 3 - 4%.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Auftrag für die Lieferung der Baustoffe zum Gewerk Baumeisterarbeiten am Dorfgemeinschaftshaus in Rappersdorf wird dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Hofmann Bau aus Sollngriesbach, zu 64.803,77 €, erteilt. Die enthaltenen Stundenlohnarbeiten sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

9 Kanalsanierung in den Ortsteilen Pollanten und Rappersdorf, Vergabe von Bauleistungen - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich übergibt das Wort an Herrn Lindner. Dieser erklärt die Einzelheiten zur Kanalsanierung. Der Bau- und Umweltausschuss möchte gerne die Pläne zur geplanten Kanalsanierung haben. Diese werden mit der Niederschrift per Mail verschickt.

Um unser Entwässerungsnetz aktuell zu halten, wurden nach eingehender Prüfung und TV-Inspektion nun die Sanierungsarbeiten für die Ortsteile Pollanten und Rappersdorf ausgeschrieben.

Insgesamt haben 9 Firmen die Verdingungsunterlagen erhalten.
5 Firmen haben ein Angebot abgegeben.

Die Prüfung und Wertung der Angebote brachte folgendes Ergebnis:

	Gesamtkosten Ausschreibung	Kosten Entwurf	Mehr/Minderkosten
Kanalsanierung	328.668,13 €	307.200,00 €	21.468,13 €

Die Vergabesumme mit insgesamt 328.668,13 € liegt somit um 21.468,13 € oder rund 6,9 % über den veranschlagten Gesamtkosten.

Das annehmbarste und wirtschaftlichste Angebot wurde von der Fa. Max Bögl Stiftung & Co.KG aus Neumarkt abgegeben. Die Angebotssumme beträgt 328.668,13 Euro Brutto.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Bauausschuss beschließt den Auftrag zur Sanierung der Entwässerungskanäle in Polantzen und Rappersdorf der Fa. Max Bögl Stiftung & Co.KG aus Neumarkt, zu einem Angebotspreis von 328.668,13 Euro Brutto zu vergeben.

10 Kindertageseinrichtung Berching III, Vergabe der Planungsleistung zur technischen Gebäudeausrüstung - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Herr Lang erklärt das Ausschreibungsergebnis.

Die Kindertageseinrichtung Berching III war bereits mehrfach Bestandteil diverser Stadtratssitzungen, so zuletzt am 28.01.2020 bzgl. der Auswahl eines Trägers.

Die Kindertageseinrichtung soll in der Sollngriesbacher Straße 4 in einem ehemaligen Verbrauchermarkt errichtet werden. Hierzu wurde bereits die Planung durch den Stadtrat freigegeben. Durch die Baumaßnahme werden jeweils zwei Kindergarten- und Kinderkrippengruppen mit Neben- und Ruheräumen, einen Mehrzweckraum und Räumlichkeiten für die Essensausgabe und Personal entstehen. Bedingt durch die Umbauarbeiten muss auch die gesamte technische Gebäudeausrüstung, Heizung, Wasser, Abwasser und Elektro, neu geplant werden.

Für die hierzu erforderlichen Planungsleistungen wurden bei insgesamt sechs Ingenieurbüros Angebote angefordert, diese beinhalten die Leistungsphasen 2-3 und 5-9.

Aktuell sind fünf Angebote eingegangen. Diese werden zurzeit geprüft, die daraus resultierende Wertung wird den Mitgliedern des Bauausschusses zeitnah nachgereicht.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Auftrag für die Planungen zur technischen Gebäudeausrüstung der Kindertageseinrichtung Berching III wird für den Bereich Elektroplanung der Firma Melzl Planung GmbH aus Pentling zu voraussichtlichen Kosten von 58.273,28 € und für den Bereich Heizung-Lüftung-Sanitär der Firma REL Planungsbüro aus Lupburg zu voraussichtlichen Kosten von 63.418,87 € erteilt.

1. Fassadenbeleuchtung / Immissionsschutzgesetz

Bau- und Umweltausschussmitglied Neumeyer erkundigt sich nach der zugesagten schriftlichen Antwort bezüglich der Beachtung des Immissionsschutzgesetzes bei der Beauftragung der Fassadenbeleuchtung in der Innenstadt.

2. Ausbau GVS Rudertshofen-Fribertshofen

Bau- und Umweltausschussmitglied Meil möchte eine Überprüfung der Planung, da die Befürchtung besteht, dass durch die gerade Linienführung eine „Rennstrecke“ entsteht. Erster Bürgermeister Eisenreich sagt eine Überprüfung zu.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 20:38 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführer