



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 02.03.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:11 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses,
Pettenkoferplatz 12, 3. Stock, 92334 Berching

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

Ausschussmitglieder

Burger, Regina
Höfler, Andreas
Hollweck, Sieglinde
Leidl, Josef
Meyer, Roland
Rackl, Manfred
Steindl, Erich
Stork, Werner
Wolfrum, Erhard
Zeller, Stephan

Ortssprecher

Bauer, Wilfried
Brizard, Antje
Eibner, Harald
Fitz, Erna
Hecker, Johann
Meil, Maria
Waldmüller, Siegfried
Zaigler, Michael

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

Lindner, Thomas
Schmid, Fabian

Weitere Anwesende

Zu TOP 3

Herr Kühnlein jun. (Architekturbüro Kühnlein),
Herr Melzl (Melzl Planung GmbH),
Herr Ehrensberger (REL-Planungsbüro),
Frau Berger mit Livevideoschaltung (studio B Landschaftsarchitektur)

Zu TOP 4

Herr Kühnlein jun. (Architekturbüro Kühnlein)

Anwesende Stadtratsmitglieder

Dr. Donhauser, Franz
Mirwald, Günter

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ortssprecher

Bauer, Birgit
Beyer, Richard
Großhauser, Alois
Köbl, Benjamin
Lang, Tobias
Pfaller, Silvia
Romano, Sven
Schmid, Christian
Segger, Joseph
Straubmeier, Konrad
Weidinger, Reinhard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 02.02.2021
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Bauantrag auf Aufstockung eines Einfamilienhauses und Neubau eines Treppenhauses und zwei Dachgauben auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1403/1 der Gemarkung Berching - Beratung und erneute Beschlussfassung **2021/065**
- 2.2 Bauantrag auf Umbau und Umnutzung einer Bergehalle zur Maschinenhalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 92/1 der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Beschlussfassung **2021/060**
- 2.3 Bauantrag Umnutzung eines Bullenmaststalles zur Lagerhalle mit Errichtung eines Lagercontainers auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 92/2 der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Beschlussfassung **2021/061**
- 2.4 Abgrabungsantrag auf Schaffung einer Freilagerfläche und Aufschüttung eines Erdwalles auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 92 der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Beschlussfassung **2021/062**
- 2.5 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses mit Büroanbau und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 28 (Teilfläche) der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Beschlussfassung **2021/063**
- 3 Kindertagesstätte Berching III, St. Lorenz, Vorstellung der Ausführungsplanung - Beratung und Beschlussfassung **2021/043**
- 4 Kindertagesstätte Berching III, St. Lorenz, Auftragsvergabe zum Gewerk Baumeister - Beratung und Beschlussfassung **2021/067**
- 5 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 02.02.2021

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 02.02.2021 wird genehmigt.

2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB

2.1 Bauantrag auf Aufstockung eines Einfamilienhauses und Neubau eines Treppenhauses und zwei Dachgauben auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1403/1 der Gemarkung Berching - Beratung und erneute Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zur abweichenden Berechnung des Landratsamtes Neumarkt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in der Sitzung vom 02.02.2021 mit dem Bauantrag zur Aufstockung eines Einfamilienhauses und Neubau eines Treppenhauses und zwei Dachgauben auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1403/1 der Gemarkung Berching befasst. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt. Bei einer Umplanung mit einer Gesamthöhe von elf Metern wurde dieses aber in Aussicht gestellt. Auf die Beschlussvorlage 2021/048 wird hingewiesen.

Am 17.02.2021 erreichte die Stadt Berching das angehängte Schreiben des Landratsamtes Neumarkt bezüglich des o.g. Bauantrages. Das Landratsamt kommt zu einem anderen Ergebnis bei der Höhenberechnung des beantragten und in Bezug genommenen Gebäudes.

Das Landratsamt Neumarkt bittet um nochmalige Beratung und Beschlussfassung. Als Frist wurde der 10.03.2021 gesetzt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Berechnung des Landratsamtes gefolgt werden (ursprünglicher Unterschied 1 Meter, jetzt 1,20 Meter bis 1,70 Meter). Der Beschluss sollte auf eine Gesamthöhe von 11,80 m abgeändert werden.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Aufstockung eines Einfamilienwohnhauses und Neubau eines Treppenhauses und 2 Dachgauben auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1403/1 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Dem Bauwerber wird das gemeindliche Einvernehmen bei einer Umplanung mit einer Gesamthöhe von 11,80 Metern in Aussicht gestellt.

2.2 Bauantrag auf Umbau und Umnutzung einer Bergehalle zur Maschinenthalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 92/1 der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Bauplanungsrecht.

Antragseingang: 17.02.2021
Antragsteller/-in: Hofmann Ramona
Flurnummer: 92/1
Gemarkung: Weidenwang

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Dorfgebiet (MD) dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Umbau und Umnutzung einer Bergehalle zur Maschinenhalle. Auf die beiliegende Betriebsbeschreibung sowie die Pläne wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung ist die zur Bebauung beantragten Fläche dem Innenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen vor.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Umbau und Umnutzung einer Bergehalle zur Maschinenhalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 92/1 der Gemarkung Weidenwang wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.3 Bauantrag Umnutzung eines Bullenmaststalles zur Lagerhalle mit Errichtung eines Lagercontainers auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 92/2 der Gemarkung Weidenwang - 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 Bauplanungsrecht.

Antragseingang: 17.02.2021
Antragsteller/-in: Hofmann Ramona
Flurnummer: 92/2
Gemarkung: Weidenwang

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Dorfgebiet (MD) dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Umnutzung eines Bullenmaststalles zur Lagerhalle mit Errichtung eines Lagercontainers. Auf die beiliegende Betriebsbeschreibung sowie die Pläne wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung ist die zur Bebauung/Umnutzung beantragten Fläche dem Innenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist derzeit nicht gesichert. Dies wurde der Antragstellerin bei einem Vorgespräch mitgeteilt. Die notarielle Eintragung eines Fahr- und Leitungsrechtes über die Fl.-Nr. 92/1 der Gemarkung Weidenwang (Grunddienstbarkeit) wird nun durch die Antragstellerin veranlasst (wenn diese vorliegt ist die Erschließung als gesichert anzusehen).

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen wegen der fehlenden Erschließung derzeit nicht vor. Es wird von der Verwaltung empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen derzeit zu verweigern. Wenn die notarielle Eintragung dann vorliegt, kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden (diese Vorgehensweise ist auch mit dem Landratsamt Neumarkt besprochen).

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Umnutzung eines Bullenmaststalles zur Lagerhalle mit Errichtung eines Lagercontainers auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 92/2 der Gemarkung Weidenwang wird wegen der fehlenden Erschließung das gemeindliche Einvernehmen verweigert. Nach Vorlage von Grunddienstbarkeiten (welche die Erschließung sicherstellen) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.4 Abgrabungsantrag auf Schaffung einer Freilagerfläche und Aufschüttung eines Erdwalles auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 92 der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Beschlussfassung

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Bauplanungsrecht.

Antragseingang: 17.02.2021

Antragsteller/-in: Hofmann Ramona

Flurnummer: 92

Gemarkung: Weidenwang

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Wiese dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Schaffung einer Freilagerfläche und Aufschüttung eines Erdwalles. Auf die beiliegenden Pläne wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung ist die zur Bebauung beantragten Fläche dem Außenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks mit einer Straße ist gesichert. Wasser und Abwasser werden nicht benötigt.

Gemeindliches Einvernehmen

Für diese Fläche wurde im Jahr 2017 ein Antrag auf Vorbescheid zum Bau einer Maschinen- und Lagerhalle eingereicht. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Berching hat am 12.12.2017 (Beschlussvorlage 2017/405) das gemeindliche Einvernehmen gegeben. Das Landratsamt Neumarkt hat am 19.01.2018 (AZ: 43-2017-0987) den Vorbescheid erteilt. Da es sich fast um die identische Fläche handelt, sollte aus Sicht der Verwaltung auch hier das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Abgrabungsantrag auf Schaffung einer Freilagerfläche und Aufschüttung eines Erdwalles auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 92 der Gemarkung Weidenwang wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.5	Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses mit Büroanbau und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 28 (Teilfläche) der Gemarkung Weidenwang - 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 baurechtlichen Bereich und zur Erschließung des geplanten Vorhabens (Bauplanungsrecht). Anschließend findet eine Diskussion über den gewählten Standort durch die Antragstellerin bzw. über Alternativstandorte statt.

Antragseingang: 17.02.2021
Antragsteller/-in: Hofmann Ramona
Flurnummer: 28 (Teilfläche)
Gemarkung: Weidenwang

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Wiese dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Errichtung eines Wohnhauses mit Büroanbau und Doppelgarage. Auf die beiliegenden Pläne mit Beschreibung und Frage zum Vorbescheid wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung ist die zur Bebauung beantragten Fläche dem Außenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist derzeit nicht gesichert. Der Antragsteller hat die geplante Versorgung mit Wasser und Abwasser in den Plänen dargestellt. Bis zur Sitzungsladung gab es noch keine Rückmeldung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Forchheimer Gruppe bezüglich der Wasserversorgung. Die Versorgung mit Abwasser wäre bei Vorlage entsprechender Grunddienstbarkeiten gesichert (voraussichtlich wird dies bei der Wasserversorgung analog sein). Diese müssten bei einer eventuellen Bauantragsstellung mit eingereicht werden.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen zur Erteilung nicht vor.

Mehrheitlich abgelehnt Ja: 5 Nein: 6

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses mit Büroanbau und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 28 (Teilfläche) der Gemarkung Weidenwang wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 6 Nein: 5

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses mit Büroanbau und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 28 (Teilfläche) der Gemarkung Weidenwang wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

3 Kindertagesstätte Berching III, St. Lorenz, Vorstellung der Ausführungsplanung - Beratung und Beschlussfassung

Erster Bürgermeister Eisenreich übergibt das Wort an die Herren Kühnlein jun., Melzl und Ehrensberger sowie an Frau Berger via Livevideoschaltung in den Sitzungssaal. Herr Kühnlein stellt die Planung der Kindertagesstätte nochmals vor und erläutert die Kostenmehrung von rund 550.000,00 €. Die Fachplaner erklären die Details zur Elektroinstallation (Herr Melzl) und zur HLS-Planung (Herr Ehrensberger) sowie zu den geplanten Außenanlagen (Frau Berger). Anschließend findet eine ausführliche Diskussion statt.

Auf Grundlage der Sitzung vom 08.11.2019 vorgestellten Planung zur Baugenehmigung der Kindertageseinrichtung Berching III, St. Lorenz, wurde nun die Ausführungsplanung erstellt und die dadurch resultierenden Kosten neu berechnet. Das Plankonzept wird in der Sitzung durch die Planer vorgestellt und erläutert.

So wurden in die Planungen die aktuellen Hygienevorgaben in Bezug auf die Corona-Pandemie eingearbeitet, was insbesondere für den Bereich Lüftung eine konsequente Umplanung erforderlich machte. Auch wurden die Belange der weiteren Nutzer für einen Betrieb während der Bauausführung im Hinblick auf Heizung, Wasser- und Elektroversorgung intensiv durchleuchtet und zusammen mit den Zwangspunkten des Gebäudes in die Planung eingearbeitet.

Drei Gewerke wurden bereits ausgeschrieben um einen frühzeitigen Rückbau der Einbauten und somit einen zeitnahen Baubeginn zu ermöglichen. Weitere Ausschreibungen sind vorbereitet und können kurzfristig veröffentlicht werden.

Zurzeit werden die Gesamtkosten noch durch das Architekturbüro zusammen gestellt und werden umgehend nach deren Eingang nachgereicht.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

**Der vorgestellten Ausführungsplanung wird das Einvernehmen erteilt.
Die hierauf basierende Kostenberechnung wird zur Kenntnis genommen.
Um eine zeitige Fertigstellung des Kindergartens zu ermöglichen, sind weitere Gewerke zeitnah auszuschreiben.**

Erster Bürgermeister übergibt das Wort an Herrn Kühnlein jun., dieser erklärt die Einzelheiten zum Ausschreibungsergebnis.

Für die beschränkte Ausschreibung zum Gewerk Baumeister am Kindergarten St. Lorenz wurden am 27.01.2021 insgesamt 14 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Bis zur Angebotseröffnung am 16.02.2021 gingen drei Angebote ein. Nach deren Auswertung durch das Architekturbüro Kühnlein ging das Angebot der Fa. Scharpf aus Erasbach mit der Angebotssumme 230.121,76 € als wirtschaftlichstes Angebot hervor.

Im Vergleich zur Kostenberechnung in Höhe von 197.000 € liegt die Angebotssumme rund 17% über den in der Sitzung vorgestellten Kosten. Dies ist darin begründet das Demontearbeiten der Fachplaner für HLS und Elektro aus der Kostengruppe 400 (Technische Anlagen) übernommen und mit ausgeschrieben wurden. Für die Kostengruppe 300 (Baukonstruktion) weichen die Kosten im Vergleich zur Kostenberechnung lediglich um 1,5% ab und liegen somit genau in dem veranschlagten Kostenrahmen.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Dem Vergabevorschlag des Architekturbüros Kühnlein zum Gewerk Baumeisterarbeiten an der Kindertageseinrichtung Berching III, St. Lorenz, wird zugestimmt. Mit den Arbeiten ist die Firma Alois Scharpf aus Erasbach, gemäß dem Angebot vom 16.02.2021 zu 230.121,76 € als wirtschaftlichster Bieter zu beauftragen.

5 Berichte und Anfragen

Es werden folgende Berichte vorgetragen bzw. Anfragen gestellt:

- Es wird über die erfolgten Vergaben der Gewerke Gerüst, Baumeister sowie Spengler- und Flachdacharbeiten bei der Kindertagesstätte III (St. Lorenz) berichtet.
- Es wird über den Sachstand und den Zeitplan der neuen Bücherei (Pettenkoferplatz 19) berichtet.
- Es wird die Frage bezüglich einer Einzäunung bei den Außenanlagen der Kindertagesstätte III (St. Lorenz) zum Main-Donau-Kanal hin beantwortet (wird erstellt).
- Es wird die Frage bezüglich der Einstellung von Personal in der Kindertagesstätte III (St. Lorenz) beantwortet (Zuständigkeit beim Träger = Kath. Kirchenstiftung Berching).
- Es wird an die Anbringung eines Briefkastens in der Innenstadt erinnert.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 21:11 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführung