



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 20.09.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:46 Uhr
Ort: in der Kulturhalle Christoph Willibald Gluck,
Klostergasse 8, 92334 Berching

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

Ausschussmitglieder

Burger, Regina
Höffler, Andreas
Hollweck, Sieglinde
Leidl, Josef
Rackl, Manfred
Steindl, Erich
Stork, Werner
Zeller, Stephan

Stellvertreter

Brandmüller, Wolfgang
Mirwald, Günter

Vertretung für Herrn Roland Meyer
Vertretung für Herrn Erhard Wolfrum

Ortssprecher

Beyer, Richard
Eibner, Harald
Hecker, Johann
Pfaller, Silvia
Schlierf, Martin
Schmid, Christian
Weidinger, Reinhard

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

König, Christian

Lindner, Thomas

Weitere Anwesende

Anwesende Stadtratsmitglieder

Dr. Donhauser, Franz

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Meyer, Roland
Wolfrum, Erhard

Ortssprecher

Bauer, Wilfried
Brizard, Antje
Fitz, Erna
Großhauser, Alois
Huber, Wolfgang
Köbl, Benjamin
Lang, Tobias
Meil, Maria
Romano, Sven
Seger, Joseph
Straubmeier, Konrad
Waldmüller, Siegfried
Zaigler, Michael

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 12.07.2022
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 204 der Gemarkung Ernersdorf - Beratung und Beschlussfassung **2022/436**
- 2.2 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau einer Wohnanlage mit 4 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 16 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 690 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2022/451**
- 2.3 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 683 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2022/438**
- 2.4 Bauantrag auf Errichtung eines Hausmoduls als Musterhaus zum Probewohnen und Befreiungsantrag von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Industriepark Erasbach-Nord" auf Grundstück Fl.-Nr. 454/7 der Gemarkung Erasbach - Beratung und Beschlussfassung **2022/437**
- 2.5 Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 5/2 der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Beschlussfassung **2022/439**
- 2.6 Bauantrag auf Errichtung einer PV-Anlage und Befreiungsantrag von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Berching West Erweiterung Stadtgelenk" auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 571 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2022/440**
- 2.7 Bauantrag auf Neubau von Garagen und Heizraum sowie Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit Schaffung einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 565/3 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2022/442**
- 2.8 Bauantrag auf Neubau einer Produktionshalle in der Wegscheid auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 614 und 615 der Gemarkung Ernersdorf - Beratung und Beschlussfassung **2022/455**
- 3 Anträge auf Befreiungen von der Ortsabrundungssatzung "Raitenbuch I" auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 67/2 der Gemarkung Raitenbuch - Beratung und Beschlussfassung **2022/453**
- 4 Festlegung der näheren Umgebung im Sinn von § 34 Abs. 1 BauGB bezogen auf die Wohnanlage des Siedlungs- und Wohnungswerks Beilngries-Berching eGmbH auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 752/25 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2022/449**
- 5 Erlass einer Einbeziehungssatzung in Wallnsdorf auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 58 und 68 (Teilfläche) der Gemarkung Wallnsdorf - Beratung und Billigungsbeschluss **2022/456**
- 6 Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1/4 der Gemarkung Berching (Badturmstraße 2) - Beratung und Beschlussfassung **2022/441**
- 7 Antrag auf Sanierung der Ortsstraße in Grubach - Beratung und Beschlussfassung **2022/421**
- 8 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 12.07.2022

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 12.07.2022 wird genehmigt.

2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB

2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 204 der Gemarkung Ernersdorf - Beratung und Beschlussfassung

Vorlagebericht:

Antragseingang: 07.07.2022
Antragsteller/-in: Moßburger Anna-Maria
Flurnummer: 204
Gemarkung: Ernersdorf

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als dörfliches Mischgebiet (MD) dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Auf den beiliegenden Lageplan wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung ist die zur Bebauung beantragten Fläche (noch) dem Innenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Vorhaben muss sich u.a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen vor.

In der Sitzung:

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 204 der Gemarkung Ernersdorf wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.2	Antrag auf Vorbescheid auf Neubau einer Wohnanlage mit 4 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 16 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 690 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung
------------	--

Vorlagebericht:

Antragseingang: 01.09.2022
Antragsteller/-in: Jordans Dominic
Flurnummer: 690
Gemarkung: Berching

Sachlage:

Am 10.05.2022 wurde vom Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid auf Neubau einer Wohnanlage mit 12 Wohneinheiten und 23 PKW-Stellplätzen auf o.g. Grundstück erteilt (Beschlussvorlage 2022/366). Die Unterlagen wurden am 13.05.2022 von der Verwaltung an das Landratsamt Neumarkt weitergeleitet. Am 27.06.2022 erhielt der Antragsteller ein Anhörungsschreiben mit dem Hinweis, dass das Landratsamt Neumarkt beabsichtigt den Antrag abzulehnen. Begründet ist dies damit, dass sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Im August fand ein Gespräch mit dem Landratsamt Neumarkt, dem Antragsteller und dem Planungsbüro statt. Ergebnis war die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung auf die jetzt eingereichte Planung mit 4 Wohneinheiten.

Bauvorhaben:

Neubau einer Wohnanlage mit 4 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 16 Stellplätzen. Auf den beigefügten Plan 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). Das (mit dem Landratsamt vorbesprochene) Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

In der Sitzung:

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Anschließend findet eine kurze Diskussion bezüglich der Stellplätze und der Einfahrt zur Tiefgarage statt.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Neubau einer Wohnanlage mit 4 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 16 Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 690 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.3 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 683 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung

Vorlagebericht:

Antragseingang: 13.07.2022

Antragsteller/-in: Kraus Fritz

Flurnummer: 683

Gemarkung: Berching

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Streuobstbestand, Untergrund: mesophiles (artenreiches) Grünland dargestellt. (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Neubau eines Einfamilienhauses. Auf den beiliegenden Lageplan wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung ist die zur Bebauung beantragte Fläche dem Außenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Eine Privilegierung des Bauvorhabens ist nicht erkennbar. Es handelt sich somit um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich, welches aber öffentliche Belange beeinträchtigt (u.a. Flächennutzungsplanung).

Der Antragsteller hat den Unterlagen eine Vereinbarung bezüglich der Bezahlung von Herstellungsbeiträgen aus dem Jahr 1993/1994 beigelegt. In dieser Vereinbarung gehen die Stadt Berching und der Antragsteller übereinstimmend davon aus, dass eine Beitragspflicht für den nördlichen Grundstücksteil (der Gegenstand des aktuellen Antrages auf Vorbescheid zum Neubau des Einfamilienhauses ist) wegen der derzeitigen Außenbereichslage nicht entstanden ist (d.h. für den nördlichen Teil wurden keine Herstellungsbeiträge bezahlt). Da sich aus Sicht der Verwaltung an der baurechtlichen Situation in diesem Bereich nichts geändert hat, liegt der nördliche Teil des Grundstücks (immer noch) im Außenbereich. Dem Antragsteller ist die Außenbereichslage durch die vorhandene Unterschrift aus dem Jahr 1993 auch durchaus bewusst.

Schutzzone des Naturparks Altmühltal (informativ)

Am 14.11.2019 wurde auf Antrag der Stadt Berching die Verordnung vom Landkreis Neumarkt u.a. im Bereich des Wasserwerks und südlich davon geändert. Die Flächen wurden aus der Schutzzone herausgenommen. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 683 der Gemarkung Berching war nicht Gegenstand des Antrages und der Änderung. Gemäß dem Geoinformationssystem der Stadt Berching liegt der beantragte Bereich (knapp) in der Schutzzone des Naturparks Altmühltal. Die letztendliche Beurteilung wird aber das Landratsamt Neumarkt (Untere Naturschutzbehörde) im Verwaltungsverfahren vornehmen.

Verlauf Leitungen im Nahbereich des Bauvorhabens (informativ)

Im Nahbereich des Bauvorhabens verlaufen zwei Brunnenleitungen und ein Strom- und Steuerkabel. Laut Auskunft des Grundbuchamtes ist sowohl für die Stadt Berching als auch für den Zweckverband zur Wasserversorgung der Berching-Ittelhofener Gruppe ein Rohrleitungsrecht eingetragen.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen nicht vor.

In der Sitzung:

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Anschließend findet eine Diskussion über den baurechtlichen Außen- bzw. Innenbereich statt.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 2

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 683 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.4	Bauantrag auf Errichtung eines Hausmoduls als Musterhaus zum Probewohnen und Befreiungsantrag von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Industriepark Erasbach-Nord" auf Grundstück Fl.-Nr. 454/7 der Gemarkung Erasbach - Beratung und Beschlussfassung
------------	---

Vorlagebericht:

Antragseingang: 21.07.2022

Antragsteller/-in: Avelux Haus GmbH vertreten durch Herrn Josef Schmidt

Flurnummer: 454/7

Gemarkung: Erasbach

Bauvorhaben

Errichtung eines Hausmoduls als Musterhaus zum Probewohnen (siehe Pläne und Beschreibung im Anhang).

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriepark Erasbach-Nord“. Die Zulässigkeit beurteilt sich somit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Als Art der baulichen Nutzung ist ein eingeschränktes Industriegebiet (GI/E) festgesetzt. Dieses dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Somit sind Wohngebäude unzulässig. Bei dem beantragten Musterhaus handelt es sich aus Sicht der Verwaltung nicht um ein Wohngebäude, da die Bewohnung des Hauses dauerhaft nicht möglich ist (Übernachtungen je Interessenten auf max. zwei beschränkt). Weiterhin bestehen aus Sicht der Verwaltung hier Gewinnabsichten (Gewerbe). Auf die beigefügte Nutzungsbeschreibung wird hingewiesen.

Antrag auf Befreiung

Das beantragte Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein. Siehe beigefügten Antrag auf Befreiung.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach Art. 63 Abs. 2 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB u.a. dann erteilt werden, wenn die Befreiung vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt, städtebaulich vertretbar ist und wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Ein Befreiungsantrag ist auch zu begründen.

Alle drei beantragten Befreiungen (Überbau Baugrenze, Überbau Pflanzgebot und Nachweis Schalleistungspegel) wurden in diesem Bebauungsplan schon mehrfach befreit. Aus Sicht der Veraltung kann den Befreiungen somit zugestimmt werden.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

In der Sitzung:

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt kurz die Einzelheiten.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Hausmoduls als Musterhaus zum Probewohnen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 454/7 der Gemarkung Erasbach wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Dem Befreiungsantrag (Baugrenze, Pflanzgebot, Schalleistungspegel) wird zugestimmt.

2.5	Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 5/2 der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Beschlussfassung
------------	--

Vorlagebericht:

Antragseingang: 27.06.2022

Antragsteller/-in: Grill Martina und Norbert

Flurnummer: 5/2

Gemarkung: Weidenwang

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Wiese dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (siehe Pläne im Anhang).

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Unter Ausschluss des Feuerwehrhauses und des Sportheims (beide unbewohnt) in die Beurteilung des baurechtlichen Bereichs befindet sich das zur Bebauung beantragte Grundstück aus Sicht der Verwaltung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Bebauung mit dem beantragten Vorhaben wäre somit nicht zulässig.

Bezieht man das Feuerwehrhaus und das Sportheim mit ein, handelt es sich aus Sicht der Verwaltung um eine Fläche im Innenbereich gemäß § 34 BauGB (Baulücke). Das Vorhaben würde sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Bedarf der Diskussion und der Entscheidung des Bau- und Umweltausschusses.

In der Sitzung:

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das

Wort an Herrn Ortssprecher Eibner. Dieser begrüßt, wenn junge Menschen in Weidenwang bleiben.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 5/2 der Gemarkung Weidenwang wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.6	Bauantrag auf Errichtung einer PV-Anlage und Befreiungsantrag von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Berching West Erweiterung Stadtgelenk" auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 571 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung
------------	---

Vorlagebericht:

Antragseingang: 22.07.2022
Antragsteller/-in: Kühnlein Architektur
Flurnummer: 571
Gemarkung: Berching

Bauvorhaben

Errichtung einer PV-Anlage (siehe Pläne im Anhang).

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Berching West Erweiterung Stadtgelenk“. Die Zulässigkeit beurteilt sich somit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Antrag auf Befreiung

Das beantragte Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein. Siehe beigefügten Antrag auf Befreiung.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach Art. 63 Abs. 2 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB u.a. dann erteilt werden, wenn die Befreiung vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt, städtebaulich vertretbar ist und wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Ein Befreiungsantrag ist auch zu begründen.

Die beantragte Befreiung (Überbau Grünfläche) wurde in diesem Bebauungsplan schon einmal erteilt (Kindergarten und Krippe St. Josef).

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Berching ist Eigentümerin der Fläche.

Gemeindliches Einvernehmen und Befreiungsantrag

Bedarf der Diskussion und Entscheidung des Bau- und Umweltausschusses.

In der Sitzung:

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

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Errichtung einer PV-Anlage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 571 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Dem Befreiungsantrag (Überbau Grünfläche) wird zugestimmt.

2.7	Bauantrag auf Neubau von Garagen und Heizraum sowie Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit Schaffung einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 565/3 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung
------------	--

Vorlagebericht:

Antragseingang: 12.07.2022
Antragsteller/-in: Schels Andreas
Flurnummer: 565/3
Gemarkung: Berching

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Neubau von Garagen und Heizraum sowie Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit Schaffung einer Einliegerwohnung (siehe Pläne im Anhang).

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Die beantragte Fläche befindet sich aus Sicht der Verwaltung im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das Vorhaben muss sich somit u.a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Da sich hier die Frage stellt, ob sich das Vorhaben bezüglich der geplanten Grenzbebauung im Osten des Grundstücks an der öffentlichen Straße einfügt, hat die Verwaltung Rücksprache mit dem Bauamt des Landratsamtes Neumarkt gehalten. Bei dem Termin im Landratsamt am 18.07.2022 wurde der Stadt Berching empfohlen, auch die gegenüberliegenden Nachbarn mit den Flurnummern 565/10, 565/9, 565/8, 565/7, 565/6 der Gemarkung Berching zu beteiligen und eine Visualisierung vom Antragsteller anzufordern. Dieser Empfehlung kam die Verwaltung mit Schreiben vom 26.07.2022 an den Antragsteller nach. Am 09.08.2022 reichte der Antragsteller eine 3D-Zeichnung und die Nachbarunterschriften der o.g. Flurnummern nach (siehe Anhang). Es haben somit alle Nachbarn (unmittelbar und gegenüberliegend) auf den Plänen unterschrieben.

Bauordnungsrecht (Informativ)

Gemäß § 2 Abs. 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahren von mindestens 3 Metern Länge vorhanden sein. Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Nach Rücksprache der Verwaltung mit der Verkehrsbehörde bestehen keine Bedenken.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Bedarf der Diskussion und der Entscheidung des Bau- und Umweltausschusses.

In der Sitzung:

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Herr Sammüller ergänzt die Einzelheiten.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1

Zu dem Bauantrag auf Neubau von Garagen und Heizraum sowie Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit Schaffung einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 565/3 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.8	Bauantrag auf Neubau einer Produktionshalle in der Wegscheid auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 614 und 615 der Gemarkung Ernersdorf - Beratung und Beschlussfassung
------------	--

Vorlagebericht:

Antragseingang: 01.09.2022

Antragsteller/-in: Fuchs Wegscheid Besitz GmbH & Co. KG

Flurnummer: 614 und 615

Gemarkung: Ernersdorf

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Gewerbegebiet neu dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Neubau einer Produktionshalle mit Produktionsbereich, Werkstatt, Meisterbüro und Lager. Auf die beiliegenden 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). Nach der Art der baulichen Nutzung ist eine Produktionshalle im Gewerbegebiet allgemein zulässig.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

In der Sitzung:

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

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Neubau einer Produktionshalle in der Wegscheid auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 614 und 615 der Gemarkung Ernersdorf wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3 Anträge auf Befreiungen von der Ortsabrundungssatzung "Raitenbuch I" auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 67/2 der Gemarkung Raitenbuch - Beratung und Beschlussfassung

Vorlagebericht:

Antragseingang: 11.07.2022
Antragsteller/-in: Schuster Erika und Josef
Flurnummer: 67/2
Gemarkung: Raitenbuch

Am 07.04.2021 ging ein Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 67/2 der Gemarkung Raitenbuch bei der Stadt Berching ein. Im Rahmen des Bauantrages wurde eine Befreiung von der Ortsabrundungssatzung „Raitenbuch I“ hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse (II statt I+D) beantragt, ebenso eine Abweichung hinsichtlich der Überschreitung der mittleren Wandhöhe der Garage. Der Bauantrag wurde im Rahmen der laufenden Verwaltung mit dem gemeindlichen Einvernehmen am 04.05.2021 an das Landratsamt Neumarkt weitergeleitet. Die beantragte Baugenehmigung wurde mit Bescheid vom 05.07.2021, AZ: 43-2021-0523, inklusive der beantragten Befreiungen und Abweichungen vom Landratsamt Neumarkt erteilt.

Am 29.03.2022 ging ein Tekturantrag bei der Stadt Berching ein, da die Höhenlage des Wohnhauses und der Garage erhöht werden und die Dachform der Garage in ein Pultdach geändert werden sollte. Weitere Befreiungen wurden im Rahmen der Tektur nicht beantragt, lediglich eine Abweichung hinsichtlich der im Vergleich zur Ursprungsgenehmigung noch größeren Überschreitung der mittleren Wandhöhe der Garage. Der Tekturantrag wurde im Rahmen der laufenden Verwaltung mit dem gemeindlichen Einvernehmen am 06.04.2022 an das Landratsamt Neumarkt weitergeleitet. Die Tekturgenehmigung wurde mit Bescheid vom 27.04.2022, AZ: 43-2022-0312 vom Landratsamt Neumarkt erteilt.

Nach Art. 64 Abs. 2 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind mit dem Bauantrag/Tekturantrag alle für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Eine vollständige Bauvorlage beinhaltet somit alle Abweichungs- und Befreiungsanträge die notwendig sind.

Die Garage soll laut den Plänen außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Weiterhin kann durch die vollständige Versiegelung der Fläche südlich des Wohnhauses die private Grünfläche der Ortsabrundungssatzung „Raitenbuch I“ nicht mehr realisiert werden. Da diese notwendigen Befreiungen (Überschreitung Baugrenze, private Grünfläche) nicht beantragt waren, wurden diese auch nicht genehmigt. Es fehlt somit die rechtliche Grundlage für die Errichtung der Garage.

Anmerkung:

Für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit des Entwurfs (Eingabeplan) ist der Entwurfsverfasser verantwortlich (vgl. Art. 51 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Gemäß Art. 50 Abs. 1 Satz 1 BayBO hat der Bauherr zur Vorbereitung eines nicht verfahrensfreien Bauvorhabens geeignete Beteiligte nach Maßgabe des Art. 51 BayBO zu bestellen; das Fehlen der notwendigen Befreiungsanträge ist somit dem Bauherrn zuzurechnen.

Am 28.06.2022 hat das Landratsamt Neumarkt aufgrund der fehlenden Genehmigung der Garage eine Ortseinsicht auf o.g. Grundstück durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass mit den Bauarbeiten bereits begonnen worden ist. Zum Zeitpunkt der Ortseinsicht war das Wohnhaus bis zur Oberkante des Obergeschosses gemauert, bei der Garage waren die Betonfundamente gesetzt.

Am 01.07.2022 wurde dem Bauherrn vom Landratsamt Neumarkt der Bau der Garage mündlich

eingestellt. Die Baueinstellung wurde mit Bescheid vom 07.07.2022 schriftlich bestätigt.

Am 11.07.2022 gingen zwei Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen der Ortsabrundung „Raitenbuch I“ mit Begründung bei der Stadt Berching ein:

- Errichtung der Garage außerhalb der Baugrenze
- Verzicht auf die südliche Grünfläche

Die Befreiungsanträge sind dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Da durch die beantragten Befreiungen die Grundzüge der Planung der Ortsabrundung „Raitenbuch I“ berührt sein könnten, liegt die Entscheidung in der Zuständigkeit des Bau- und Umweltausschusses.

Die Unterschriften der angrenzenden Nachbarn (Fl.-Nrn. 67 und 67/6 Gemarkung Raitenbuch) sind auf den Befreiungsanträgen vorhanden.

In der Sitzung:

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort zunächst an Herrn Sammüller. Dieser erklärt die baurechtlichen Einzelheiten. Anschließend wird Herrn Ortssprecher Rackl das Wort erteilt. Herr Rackl erläutert anhand von Bildern des Straßenzuges, warum der Grünstreifen aus seiner Sicht nicht bebaut bzw. versiegelt werden sollte. Anschließend findet eine ausführliche Diskussion statt.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Den Anträgen auf Befreiungen von der Ortsabrundung „Raitenbuch I“ auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 67/2 der Gemarkung Raitenbuch bezüglich

- 1. Errichtung der Garage außerhalb der Baugrenze**
- 2. Verzicht auf die südliche Grünfläche**

wird nicht zugestimmt.

4	Festlegung der näheren Umgebung im Sinn von § 34 Abs. 1 BauGB bezogen auf die Wohnanlage des Siedlungs- und Wohnungswerks Beilngries-Berching eGmbH auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 752/25 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung
----------	---

Vorlagebericht:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 10.05.2022 das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheid auf Neubau einer Wohnanlage mit zwölf Wohneinheiten und Tiefgarage mit 23 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 690 der Gemarkung Berching erteilt (siehe Beschlussvorlage 2022/366). Der Antrag wurde von der Verwaltung mit dem gemeindlichen Einvernehmen am 12.05.2022 an das Landratsamt Neumarkt weitergeleitet.

In der Sitzung vom 01.06.2022 wurde das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 659 der Gemarkung Berching vom Bau- und Umweltausschuss erteilt (siehe Beschlussvorlage 2022/374). Der Antrag wurde von der Verwaltung mit dem gemeindlichen Einvernehmen am 03.06.2022 an das Landratsamt Neumarkt weitergeleitet.

Grundlage für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens war jeweils u.a. die Einbeziehung der Wohnanlage des Siedlungs- und Wohnungswerks Beilngries-Berching eGmbH auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 752/25 der Gemarkung Berching in die nähere Umgebung der oben genannten beantragten Vorhaben.

Am 18.07.2022 fand bezüglich beider Anträge ein Gespräch mit dem Landratsamt Neumarkt (Abteilungsleiterin Frau Boßle, Sachgebietsleiterin Frau Huber) und der Stadt Berching (Bürgermeister Eisenreich, Sachbearbeiter Sammüller) statt. Bei diesem Gespräch wurde die Stadt Berching darauf hingewiesen, dass die nähere Umgebung um die Wohnanlage des Siedlungs- und Wohnungswerks von der Stadt Berching anhand eines Lageplans genau definiert werden sollte.

Die Verwaltung hat auf Grundlage der Beschlüsse des Bau- und Umweltausschusses (für beide Vorhaben wurde der Rahmen soweit gezogen, dass diese in der näheren Umgebung zur Wohnanlage des Siedlungs- und Wohnungswerks sind) einen Entwurf eines Lageplans für die nähere Umgebung erstellt. Dieser ist beigelegt.

In der Sitzung:

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Herr Sammüller ergänzt die Einzelheiten. Anschließend findet eine Diskussion über den vorgestellten Entwurf des Lageplans im Bereich des Wasserwerks statt. Der Rahmen soll laut den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses noch leicht in nördliche Richtung vergrößert werden, damit an dieser Stelle kein Eck entsteht.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der vorgestellte Entwurf zum Lageplan zur Festlegung der näheren Umgebung im Sinn von § 34 Abs. 1 BauGB bezogen auf die Wohnanlage des Siedlungs- und Wohnungswerks Beilngries- Berching eGmbH auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 752/25 der Gemarkung Berching vom 01.09.2022 wird beschlossen. Der Lageplan ist an das Landratsamt Neumarkt mit der vom Bau- und Umweltausschuss festgelegten Erweiterung beim Wasserwerk Berching weiterzuleiten.

5	Erlass einer Einbeziehungssatzung in Wallnsdorf auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 58 und 68 (Teilfläche) der Gemarkung Wallnsdorf - Beratung und Billigungsbeschluss
----------	---

Vorlagebericht:

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 10.05.2022 auf Antrag die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung in Wallnsdorf auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 58 und 68 (Teilfläche) der Gemarkung Wallnsdorf beschlossen. Der Antragsteller hat lt. Beschluss die gesamten Kosten für das Verfahren und für die Ausgleichsflächen zu tragen.

Der Antragsteller hat das Büro Lichtgrün aus Regensburg mit der Ausarbeitung des Entwurfs der Satzung beauftragt. Zwischenzeitlich liegt der abgestimmte Entwurf der Satzung in der Fassung vom 20.09.2022 vor (siehe Anhang).

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Entwurf zugestimmt werden und auf dieser Grundlage die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

In der Sitzung:

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den vorgestellten Entwurf der Einbeziehungssatzung Wallnsdorf vom 20.09.2022. Auf dieser Grundlage ist die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten und durchzuführen.

6	Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1/4 der Gemarkung Berching (Badturmstraße 2) - Beratung und Beschlussfassung
----------	---

Vorlagebericht:

Auf Grundlage der städtebaulichen Beratung sowie der zwischenzeitlich erteilten denkmalrechtlichen Erlaubnis vom 06.05.2022 des Landratsamtes Neumarkt beantragt der Bauherr Alberto Seda für die Außensanierung des Gebäudes Badturmstraße 2 eine Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm.

Eine Förderung aus dem kommunalen Fassadenprogramm ist nach Prüfung des Zuwendungsantrages vom 28.04.2022 in Höhe von 6.115,00 € möglich.

Dem Antragsteller wurde ein vorzeitiger Baubeginn erteilt.

In der Sitzung:

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und der Zustimmung der Regierung der Oberpfalz wird für die Sanierung des Anwesens Badturmstraße 2 auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1/4 der Gemarkung Berching ein Zuschuss in Höhe von 6.115,00 € in Aussicht gestellt.

7	Antrag auf Sanierung der Ortsstraße in Grubach - Beratung und Beschlussfassung
----------	---

Vorlagebericht:

Auf Antrag des Ortssprechers von Grubach Reinhard Weidinger, die Ortsstraße von Ortsmitte bis zum Ortsschild nach Altmannsberg zu sanieren, wurde der bestehende Oberflächenkanal mit einer Kamera befahren und die Straße begutachtet.

Die Ortsstraße in Grubach ist in einem sehr schlechten Zustand und weist im Winter durch nicht ablaufendes Oberflächenwasser eine erhebliche Gefahrenstelle im Kurvenbereich dar. Die Anschlüsse auf den Oberflächenkanal sind teilweise stark beschädigt und nicht mehr funktionsfähig.

2020 wurde vom Bauamt ein Leistungsverzeichnis erstellt und Angebote zur Sanierung der Straße eingeholt. Das Angebotsergebnis ergab, dass ein Beschluss des Bau- und Umweltausschusses nötig ist. Eine Rücksprache mit den Baureferenten ergab, dass die Maßnahme nur unter Berücksichtigung von Förderstellen durchgeführt werden sollte. Auf der Fraktionssprechersitzung am 19.03.2020 waren die anwesenden Fraktionssprecher mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

Nach mehrfachen Anfragen beim Amt für Ländliche Entwicklung und bei der Regierung der

Oberpfalz ist eine Förderung nicht möglich.

Es ist jetzt angedacht ein Planungsbüro auf Stundenbasis zu beauftragen, um eine Planung und ein Leistungsverzeichnis zu erstellen. Die Bauleitung wird vom Bauamt übernommen. Eine erste Kostenschätzung hat ergeben, dass mit Kosten in Höhe von ca. 200.000€ inkl. Nebenkosten zu erwarten sind.

In der Sitzung:

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort zunächst an Herrn König. Dieser stellt die Maßnahme vor, bei welcher auch ein Glasfaseranschluss für die Grundstücke vorgesehen wird. Anschließend wird Herrn Ortssprecher Weidinger das Wort erteilt. Dieser begründet den Antrag aufgrund des Alters der Straße von 60 Jahren. Anschließend findet eine kurze Diskussion statt.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Bauausschuss stimmt der Sanierung der Ortsstraße in Grubach zu. Die Baumaßnahme wird dem Bauausschuss zur Vergabe der Bauleistungen erneut vorgestellt.

8 Berichte und Anfragen

Es werden folgende Berichte vorgetragen bzw. Anfragen gestellt:

- Es wird von einer geplanten Erweiterung des Hackschnitzelheizwerks am Festplatz berichtet.
- Aufgrund der aktuellen Lage im Energiebereich wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Berching in den letzten Jahren bezüglich Energieeinsparung schon viel unternommen hat (PV-Anlagen auf Dächern, Rufbus, Energiemonitoring). Weiterhin wurde die Verwaltung zu diesem Thema sensibilisiert und die öffentlichen Gebäude werden nur noch mit maximal 19° Celsius geheizt.
- Aufgrund der Energiekrise wird auf die geplante Reduzierung der Weihnachtsbeleuchtung (weniger und kürzere Brenndauer) hingewiesen.
- Es wird nachgefragt, wie der Sachstand bei der durch einen LKW beschädigten Brücke bei Gsöllnhof ist. Die Brücke ist so stark beschädigt worden, dass diese nicht mehr haltbar ist. Es wird eine neue Radfahrbrücke mit einer Breite von drei Metern vom staatlichen Bauamt erstellt.
- Es wird die Frage nach dem Sachstand eines eventuellen Heizwerks im Süden von Berching beantwortet (Planungen sind nicht nötig, da der Wärmeverlust beim aktuellen Standort nicht so groß ist wie zunächst vermutet).
- Es wird die Frage nach dem Sachstand bezüglich der Zulässigkeit von PV-Anlagen im Altstadtbereich beantwortet (wird in der nächsten Stadtratssitzung am 27.09.2022 behandelt).
- Es wird die Frage bezüglich der Verschiebung der Stadtratsklausur beantwortet (Krankheit). Neuer Termin ist voraussichtlich Ende November 2022.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 20:46 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführung