



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 24.01.2023
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:39 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
Wolfrum, Erhard
Zeller, Stephan

Stellvertreter

Brandmüller, Wolfgang

Vertretung für Herrn Roland Meyer

Ortssprecher

Bauer, Wilfried
Eibner, Harald
Hecker, Johann
Köbl, Benjamin
Pfaller, Silvia
Schlierf, Martin
Waldmüller, Siegfried
Zaigler, Michael

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Weitere Anwesende

Anwesende Stadtratsmitglieder

Meissner, Christian

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Meyer, Roland

Ortssprecher

Beyer, Richard

Brizard, Antje

Fitz, Erna

Großhauser, Alois

Huber, Wolfgang

Lang, Tobias

Meil, Maria

Romano, Sven

Schmid, Christian

Seger, Joseph

Straubmeier, Konrad

Weidinger, Reinhard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 07.12.2022
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Bauantrag auf Errichtung eines Wohnmobil-Stellplatzes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 551/2 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2023/514**
- 2.2 Bauantrag auf Errichtung einer Güllegrube bei Wackersberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 310 der Gemarkung Altmannsberg - Beratung und Beschlussfassung **2023/521**
- 2.3 Bauantrag auf Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 190, 190/1 der Gemarkung Rudertshofen - Beratung und Beschlussfassung **2023/522**
- 3 Aufstellung einer Einbeziehungssatzung in Wallnsdorf auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 58 und 68 (Teilfläche) der Gemarkung Wallnsdorf - Beratungs- und Abwägungsbeschlüsse sowie Satzungsbeschluss **2023/515**
- 4 Anträge auf Befreiungen von der Ortsabrundungssatzung "Raitenbuch I" auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 67/2 der Gemarkung Raitenbuch - Beratung und erneute Beschlussfassung **2023/516**
- 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 07.12.2022

Mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 2

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.12.2022 wird genehmigt.

2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB

2.1 Bauantrag auf Errichtung eines Wohnmobil-Stellplatzes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 551/2 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung

Vorlagebericht:

Antragseingang: 30.11.2022
Antragsteller/-in: Meyer Markus
Flurnummer: 551/2
Gemarkung: Berching

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist zum Teil als Dauergrünland/Wiese und Uferbereich dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Errichtung eines Wohnmobil-Stellplatzes „Stampfermühle“ auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 551/2 der Gemarkung Berching. Auf den beiliegenden Plan und die Betriebsbeschreibung wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung kann die zur Nutzung als Wohnmobil-Stellplatz beantragte Fläche dem Innenbereich zugeordnet werden. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Vorhaben muss sich somit u.a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Hinweis:

Im Jahr 2022 wurde der Wohnmobil-Stellplatz bereits mehrere Monate betrieben. Das Landratsamt Neumarkt hatte am 26.07.2022 eine Baukontrolle durchgeführt und festgestellt, dass der Betrieb eines Wohnmobil-Stellplatzes mit dieser Anzahl im baurechtlichen Sinn ein Campingplatz ist und somit einer Genehmigung bedarf. Nach mehreren Gesprächen mit dem Betreiber und Antragsteller fand am 27.09.2022 im Rathaus Berching ein „Runder Tisch“ bezüglich der Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, der Erschließungssituation und des Wasserrechts statt. Teilnehmer an der Besprechung waren Vertreter des Landratsamtes Neumarkt (Frau Huber), des Wasserwirtschaftsamtes (Herr Plagemann), der Stadt Berching (Bürgermeister Eisenreich, Herr Amon, Herr Sammüller) und der Antragsteller Herr Meyer. Ergebnis dieses Gespräches war, dass das beantragte Grundstück dem Innenbereich zugeordnet werden kann (im Zuge der Sanierung

der Stampfermühle im Jahr 1997 wurden auch schon Stellplätze westlich des Mühlbaches genehmigt) und dass der Denkmalschutz nicht betroffen ist. Herr Plagemann hatte aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände. Der Rettungsdienst und Feuerwehr sind lt. Herrn Amon ebenfalls möglich.

Erschließungssituation

Wasser und Abwasser wird laut Betriebsbeschreibung nicht benötigt.

Durch die Flurstücke 353/12 (Stampfermühle), 1325 (Brücke) und 551/2 (Wohnmobil-Stellplatz) jeweils der Gemarkung Berching führt seit dem 02.11.1964 ein beschränkt-öffentlicher Weg, welcher für den Fußgängerverkehr beschränkt gewidmet ist. Die Flurstücke sind nicht im Eigentum der Stadt Berching. Die straßenmäßige Erschließung des Wohnmobil-Stellplatzes ist über die Bahnhofstraße und über die Stampfermühle sowie über die kleine Brücke über den Mühlbach geplant (siehe Betriebsbeschreibung). Bei dem Gespräch am 27.09.2022 wurde Herrn Meyer mitgeteilt, dass die Erschließung des Wohnmobil-Stellplatzes nur gesichert ist, wenn dem Bauantrag ein Nachweis zur Standsicherheit der Brücke beigelegt ist. Ein Nachweis ist nicht beigelegt, allerdings wurde in der Betriebsbeschreibung angegeben, dass die Tragfähigkeit der Brücke für die Campingfahrzeuge vor Nutzungsaufnahme statisch nachzuweisen ist. Wenn in die eventuelle Baugenehmigung als Auflage die Vorlage des statischen Nachweises vor der Nutzungsaufnahme aufgenommen wird, kann aus Sicht der Verwaltung die Erschließung als gesichert angesehen werden (ohne die Vorlage des Nachweises hat die Baugenehmigung dann keine Gültigkeit).

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen unter Beachtung der straßenmäßigen Erschließung vor.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Wohnmobil-Stellplatzes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 551/2 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung erteilt, dass in die eventuell zu erteilende Baugenehmigung vom Landratsamt Neumarkt als Auflage die Vorlage des Standsicherheitsnachweises der Brücke über den Mühlbach für Campingfahrzeuge vor der Nutzungsaufnahme des Wohnmobil-Stellplatzes erfolgen muss. Weiterhin sollte als Auflage aufgenommen werden, dass der Fußweg vom Betreiber des Wohnmobil-Stellplatzes stets sauber gehalten und für den Fußgängerverkehr in verkehrssicheren Zustand gehalten werden muss.

2.2 Bauantrag auf Errichtung einer Güllegrube bei Wackersberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 310 der Gemarkung Altmannsberg - Beratung und Beschlussfassung

Vorlagebericht:

Antragseingang: 13.12.2022
Antragsteller/-in: Pöringer Dominik
Flurnummer: 310
Gemarkung: Altmannsberg

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Acker dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Errichtung einer Güllegrube. Auf die beiliegende Beschreibung sowie den Plan 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). Aufgrund der Einführung des digitalen Bauantrags im Landkreis Neumarkt liegen der Stadt Berching bereits Informationen zum Verfahrensstand vor. Es wurden vom Landratsamt Unterlagen bezüglich des Immissionsschutzes und ein Eingrünungskonzept nachgefordert. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde bereits beteiligt und hat keine Einwendungen zu diesem Vorhaben geäußert. Somit ist aus Sicht der Verwaltung von einer Privilegierung auszugehen.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist über den Feldweg gesichert (siehe Lageplan).

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da von einer Privilegierung auszugehen ist.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Errichtung einer Güllegrube bei Wackersberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 310 der Gemarkung Altmannsberg wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.3	Bauantrag auf Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 190, 190/1 der Gemarkung Rudertshofen - Beratung und Beschlussfassung
------------	---

Vorlagebericht:

Antragseingang: 12.12.2022

Antragsteller/-in: Mendl Anja, Daum Maximilian

Flurnummer: 190, 190/1

Gemarkung: Rudertshofen

Flächennutzungsplan

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

Bauvorhaben

Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage. Auf die beiliegenden Pläne wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung ist die zur Bebauung beantragten Fläche dem Außenbereich zuzuordnen. Auch das Landratsamt Neumarkt ist der Ansicht, dass es sich um ein Vorhaben im Außenbereich handelt (siehe Schriftverkehr LRA/Verwaltung). 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).

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung mit Straße und Abwasser ist gesichert. Der Wasserzweckverband Jura-Schwarzach-Thalach-Gruppe wurde mit Mails vom 20.12.2022 und 18.01.2023 (Erinnerung) aufgefordert, Auskunft über die Erschließung mit Wasser zu geben. Leider lag diese Auskunft bis zur Sitzungsladung nicht vor.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen nicht vor.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 6 Nein: 5

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 190, 190/1 der Gemarkung Rudertshofen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

3	Aufstellung einer Einbeziehungssatzung in Wallnsdorf auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 58 und 68 (Teilfläche) der Gemarkung Wallnsdorf - Beratungs- und Abwägungsbeschlüsse sowie Satzungsbeschluss
----------	--

Vorlagebericht:

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 20.09.2022 den Entwurf der Einbeziehungssatzung in Wallnsdorf gebilligt und beschlossen, die förmliche Beteiligung einzuleiten und durchzuführen.

In der Zeit vom 14.11.2022 bis 16.12.2022 wurde die förmliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgerbeteiligung) durchgeführt. Ebenso wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.10.2022 bis 02.12.2022 beteiligt.

Im Rahmen dieser Verfahren sind die in der beiliegenden Ausarbeitung des Planungsbüros Lichtgrün angeführten Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen. In der beiliegenden Auswertung ist auch jeweils der entsprechende Beschlussvorschlag zu den Abwägungsrelevanten Stellungnahmen enthalten. Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange ergehen folgende Beschlüsse:

1. Dt. Telekom – Hr. Stieglbauer, Schreiben v. 17.10.2022

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Die Stellungnahme der Telekom werden zu Kenntnis genommen und an den späteren Bauherren weitergegeben. Änderungen werden nicht veranlasst.

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf. – Hr. Strehler, Schreiben v. 28.11.2022

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Die Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden zur Kenntnis genommen. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt das Risiko in Kauf, dass nur ein Wohnhaus, welches auch an Dritte verkauft werden könnte, entsteht und der Gartenbaubetrieb eventuell nicht realisiert wird. Änderungen werden nicht veranlasst.

3. Landratsamt Neumarkt, SG Umweltschutz, Heiselbetz, Schreiben v. 02.12.2022

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen werden nicht veranlasst. Der Nachweis über die eingehaltenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionsorten ist im Baugenehmigungsverfahren zur Staudengärtnerei nachzuweisen.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

4. Da durch die Abwägungsbeschlüsse eine wesentliche Änderung der Planung nicht mehr notwendig ist und somit eine Wiederholung der Auslegung entfällt, wird die Einbeziehungssatzung „Wallnsdorf“ in der Fassung vom 24.01.2023 als Satzung beschlossen. Das Planblatt und die Begründung sind Bestandteile des Beschlusses.

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

Vorlagebericht:

Am 20.09.2022 hat der Bau- und Umweltausschuss über Anträge auf Befreiungen bzgl. der Errichtung einer Garage außerhalb der Baugrenze und den Verzicht auf die südliche Grünfläche von der Ortsabrundungssatzung „Raitenbuch I“ auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 67/2 der Gemarkung Raitenbuch beraten und diese abgelehnt (siehe Beschlussvorlage 2022/453).

Am 23.09.2022 wurden die Anträge und der Beschlussbuchauszug des Bau- und Umweltausschusses von der Stadt Berching an das Landratsamt Neumarkt weitergeleitet (siehe Anhang).

Am 03.01.2023 erreichte die Stadt Berching in oben genannter Sache eine Mail von der Bauamtsleiterin Frau Huber des Landratsamtes Neumarkt mit dem Inhalt, dass im Zuge der Gleichbehandlung der Bauwerber die Angelegenheit nochmals an die Stadt Berching zur Behandlung im Gremium zurückgegeben wird (sieh angehängte Mail). Begründet wird die Rückgabe damit, dass das Landratsamt Neumarkt die Bau- und Genehmigungssituation im Bereich der Einbeziehungssatzung (=Ortsabrundungssatzung) Raitenbuch I beleuchtet hat und festgestellt wurde, dass mehrere nicht satzungskonforme Maßnahmen (genehmigt als auch ungenehmigt) umgesetzt worden sind (siehe angehängte Luftbildaufnahme und Aktenvermerk LRA).

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

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

wird nicht zugestimmt.

5	Berichte und Anfragen
----------	------------------------------

Es werden folgende Berichte vorgetragen bzw. Anfragen gestellt:

- Es wird auf das bestehende „Loch“ in der Mauer beim Badturm hingewiesen und nachgefragt, wie der Sachstand sei. Bürgermeister Eisenreich sagt eine Überprüfung und schriftliche Antwort an die Stadträte durch das Hochbauamt zu.

- Es wird auf ein entstandenes „Loch“ im Bereich der Ulmenstraße/Waldstraße hingewiesen und nachgefragt, wie die Sanierungspläne für diese Straßen aussehen. Bürgermeister Eisenreich weist auf die Auswertung des Straßenzustandsprogramms hin und merkt an, dass nicht alles auf einmal geht.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 19:39 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführung