



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 24.10.2023
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 18:47 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses,
Pettenkoferplatz 12, 3. Stock, 92334 Berching

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

Ausschussmitglieder

Brandmüller, Wolfgang
Burger, Regina
Höfler, Andreas
Hollweck, Sieglinde
Leidl, Josef
Rackl, Manfred
Stork, Werner
Wolfrum, Erhard
Zeller, Stephan

Stellvertreter

Bauer, Wilfried

Vertretung für Herrn Roland Meyer

Ortssprecher

Burger, Manuel
Großhauser, Alois
Hecker, Johann
Meil, Maria
Romano, Sven
Schmid, Christian
Waldmüller, Siegfried
Zaigler, Michael

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

König, Christian
Lang, Manfred
Lindner, Thomas
Meixner, Markus

Weitere Anwesende

Anwesende Stadtratsmitglieder

Dr. Donhauser, Franz
Meissner, Christian
Mirwald, Günter
Stadler, Maximilian

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Meyer, Roland

Ortssprecher

Beyer, Richard
Eibner, Harald
Fitz, Erna
Huber, Wolfgang
Köbl, Benjamin
Lang, Tobias
Pfaller, Silvia
Schlierf, Martin
Seger, Joseph
Straubmeier, Konrad
Weidinger, Reinhard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 19.09.2023
- 2 Erlass einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB im **2023/667**
Westen von Rudertshofen auf den Fl.-Nrn. 194 (TF), 195, 196, 197, 198
(TF), 190 (TF) und 190/1 der Gemarkung Rudertshofen - Beratung und
Aufstellungsbeschluss
- 3 Vorstellung und Umsetzung der Änderung des Bebauungs- und **2023/643**
Grünordnungsplans "Rappersdorf West" Beratung und Beschlussfassung
- 4 Berichte und Anfragen

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

Die Bau- und Umweltausschussmitglieder Frau Burger und Herr Rackl nehmen ab 18:33 Uhr an der Sitzung teil.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift vom 19.09.2023

Einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.09.2023 wird genehmigt.

2 Erlass einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB im Westen von Rudertshofen auf den Fl.-Nrn. 194 (TF), 195, 196, 197, 198 (TF), 190 (TF) und 190/1 der Gemarkung Rudertshofen - Beratung und Aufstellungsbeschluss

Am 24.01.2023 hat der Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 190, 190/1 der Gemarkung Rudertshofen erteilt. Auf die Beschlussvorlage 2023/522 wird hingewiesen. Mit Schreiben vom 06.02.2023 teilte das Landratsamt Neumarkt den Bauherren mit, dass das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig ist. Daraufhin nahmen die Bauherren mit Schreiben vom 05.03.2023 den Antrag zurück. Am 13.07.2023 reichten die Bauherren einen neuen Bauantrag beim Landratsamt Neumarkt auf Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses mit Doppelgarage ein. Das Gebäude wurde somit verkleinert und die Lage wurde etwas in Richtung Norden verschoben. Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Vorhaben wurde am 18.07.2023 im Wege der laufenden Verwaltung erteilt. Eine Genehmigung bzw. Ablehnung wurden bisher vom Landratsamt Neumarkt nicht erteilt.

Am 20.06.2023 hat der Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 196 der Gemarkung Rudertshofen erteilt. Auf die Beschlussvorlage 2023/597 wird hingewiesen. Eine Genehmigung bzw. Ablehnung wurden bisher vom Landratsamt Neumarkt nicht erteilt.

Am 19.09.2023 erreichte die Verwaltung eine Nachricht von Frau Huber (Leiterin des Bauamtes im Landratsamt Neumarkt) mit dem Hinweis, dass die o.g. Bauvorhaben in der derzeitigen Situation mit Einzelbaugenehmigung nicht genehmigt werden können. Allerdings wäre eine Genehmigung möglich, wenn die Stadt Berching eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB für diesen Bereich erlassen würde. Ein entsprechender Vorschlag vom Landratsamt Neumarkt liegt dieser Beschlussvorlage bei.

Erläuterung der Verwaltung zu einer Klarstellungssatzung

Der § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bestimmt, dass die Stadt Berching durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen kann (sog. Klarstellungssatzung).

Voraussetzung für den Erlass der Satzung ist somit das Vorhandensein eines Ortsteils, die Grenzen ergeben sich aus dem Bebauungszusammenhang. Die Satzung hat insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen. Dies bedeutet, dass lediglich Grundstücke mit Innenbereichsqualität in die Satzung aufgenommen werden können. Sinn und Zweck der Satzung ist, Unklarheiten bei der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich zu beseitigen. Für das Gebiet im Westen von Rudertshofen liegen aus Sicht der Verwaltung die Voraussetzungen vor. Es könnte mit der Klarstellungssatzung die Abgrenzungsfrage zwischen Innen- und Außenbereich klarstellend geklärt werden.

Bei einer Klarstellungssatzung braucht nicht das Verfahren (Beteiligung Öffentlichkeit, Beteiligung Träger öffentlicher Belange, Abwägung etc.) durchgeführt werden, da diese lediglich deklaratorische Wirkung hat. Es genügt also ein Planungsbüro mit der Erstellung der Satzung zu beauftragen und danach den Satzungsbeschluss zu fassen und diese dann mit der Bekanntmachung rechtskräftig zu machen.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Erlass einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB im Westen von Rudertshofen auf den Fl.-Nrn. 194 (TF), 195, 196, 197, 198 (TF), 190 (TF) und 190/1 der Gemarkung Rudertshofen. Es soll ein Planungsbüro mit der Erstellung eines Entwurfs der Klarstellungssatzung beauftragt werden. Nach Erstellung des Entwurfs wird dieser dem Bau- und Umweltausschuss zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

3	Vorstellung und Umsetzung der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Rappersdorf West" Beratung und Beschlussfassung
----------	---

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.09.2021 wurde Folgendes beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Rappersdorf West“ im Hinblick auf die Anpassung der Straßenführung und die Anpassung an die höhere Lage der Erschließungsstraße. Weiterhin werden vier Regenrückhaltebecken aufgenommen und die gestalterischen Festsetzungen werden zeitgemäß geändert. Der vorgestellte Plan soll als Grundlage für die Erstellung des Vorentwurfs mit den textlichen Festsetzungen durch das Ingenieurbüro BBI dienen.

Im Baugebiet „Rappersdorf West“ wurden nun folgende Änderungen vorgenommen:

- Übernahme Bodendenkmal
- Neue Parzellierung (kleinere Bauplätze)
- Änderung Grünordnung (Überpflanzung von bestehendem Kanal wird vermieden)
- Änderungen von Baugrenze (3 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze)
- Herausnahme von Baulinien
- Zusätzliche Verbindung durch Fahrrad- und Fußweg vom südlichen Kreisverkehr bis südlich des Lärmschutzwalls
- Einfügen eines Unterhaltungswegs für den Lärmschutzwall
- Kürzung des nördlichen Flurwegs bis Höhe des RRB
- Darstellung Bestandskanäle und geplante Kanäle
- Neue Festlegung zu erhaltenden Bäumen
- Neue Bestandsgebäude (Parzelle 1)
- Ergänzende Regelungen zum passiven Lärmschutz
- Geänderte Zufahrtssituation bei Parzelle 2 und 3 (ehemals Parzelle 3 und 4)
- Ergänzung der zulässigen Gebäudetypen

Im Baugebiet „Rappersdorf West“ sollen künftig 23 Parzellen (16 städtisch und 7 privat) mit einer Parzellengröße von ca.490m² bis ca. 1.600m² für Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung erschlossen werden.

Verkehrsanlagen/ Straßenbau

Die verkehrstechnische Anbindung des Baugebiets erfolgt im Osten über die Erschließungsstraße „Erlenweg“ und im Westen über den bestehenden Radweg entlang des Ludwig-Donau-Main-Kanal. Die künftige Linienführung der Straßen und Wege wird durch den bestehenden Bebauungsplan definiert. Die Straße ist 4,50 Meter breit und hat zusätzlich einen straßenbegleitenden Mehrzweckstreifen aus Rasenfugenpflaster.

Entwässerung

Bei der Entwässerung wurde insbesondere auf einen sensiblen Umgang mit dem Regenwasser geachtet. In dem geplanten Baugebiet soll mit verschiedenen Maßnahmen versucht werden, dass anfallende Regenwasser sensibel zu bewirtschaften.

Auf Grund der geringen Versickerungsraten und der undurchlässigen Bodenschichten kann eine ortsnahe Versickerung des Oberflächenwassers nicht umgesetzt werden. Es ist daher erforderlich, zentrale Anlagen zur Sammlung und Behandlung des Oberflächenwassers zu errichten. Dabei werden dennoch die nachfolgenden Prinzipien der Regenbewirtschaftung umgesetzt:

- Ausreichende Vorbehandlung des Oberflächenwassers
- Retention und Verdunstung in den Rückhaltebecken
- Gedrosselter und verlangsamter Abfluss in den Vorfluter

Das anfallende Schmutzwasser wird über Freispiegelkanäle gesammelt und in westlicher Richtung zum bestehenden Pumpwerk abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über die Quer- und Längsneigung der Verkehrsanlagen in seitlich angeordnete Entwässerungsrinnen gesammelt und in vorgesehenen Sinkkästen abgeleitet. Diese sind an die geplante Regenwasserkanalisation angebunden. Die Bauparzellen werden ebenfalls an den in der Anliegerstraße verlaufenden Regenwasserkanal angebunden.

Trinkwasser und Löschwasserbereitstellung

Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung bzw. zur Bereitstellung des Löschwasserbedarfs wird das Baugebiet an die bestehende Trinkwasserversorgungsanlage in der Erlengasse angebunden.

Kostenentwicklung und Kostenberechnung

Die Baukosten für den Straßen- und Kanalbau der Baumaßnahme betragen nach Kostenberechnung vom 15.09.2023:

• Schmutzwasserkanal	208.000 €
• Regenwasserkanal	208.000 €
• Regenwasserbehandlung	127.000 €
• Verrohrung Dorfbach	30.000 €
• Straßenbau	524.000 €
• <u>Lärmschutzwall</u>	<u>180.000 €</u>
Baukosten netto	1.277.000 €
Baukosten brutto	1.520.000 €
einschl.12% Baunebenkosten	1.702.500 €

Die Baukosten für die Wasserversorgung der Baumaßnahme betragen nach Kostenberechnung inklusive Baunebenkosten 265.000 €

Der Entwurf wird in der Sitzung vorgestellt.

Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 11 Persönlich beteiligt: 1

A: Der Bauausschuss stimmt dem vorgelegten Entwurf des Ingenieurbüros BBI aus Regensburg für die Erschließung des Baugebietes „Rappersdorf West“ zu.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

B: Die Maßnahme ist in einem ersten Bauabschnitt für zehn Bauparzellen auszuschreiben und zur Vergabe der Bauleistungen dem Bauausschuss erneut vorzulegen.

Abstimmungsvermerke:

Bau- und Umweltausschussmitglied Herr Wolfrum ist beim Beschluss A persönlich beteiligt.

4 Berichte und Anfragen

Es werden folgende Berichte vorgetragen bzw. Anfragen gestellt:

Es wird nachgefragt, wie lange die Eröffnung des Radweges von Erasbach kommend in Richtung der Bundesstraße noch dauert. Diese steht kurz bevor, es werden noch Restarbeiten erledigt.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 18:47 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführung