



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 12.12.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:02 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses,
Pettenkoferplatz 12, 3. Stock, 92334 Berching

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

Ausschussmitglieder

Brandmüller, Wolfgang
Burger, Regina
Hollweck, Sieglinde
Leidl, Josef
Meyer, Roland
Rackl, Manfred
Stork, Werner

Stellvertreter

Dr. Christl, Jan-Joachim,
Mirwald, Günter

Vertretung für Herrn Andreas Höffler
Vertretung für Herrn Erhard Wolfrum

Ortssprecher

Huber, Wolfgang
Meil, Maria
Schlierf, Martin
Schmid, Christian
Waldmüller, Siegfried
Zaigler, Michael

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

König, Christian

Weitere Anwesende

Anwesende Stadtratsmitglieder

Bauer, Wilfried
Dr. Donhauser, Franz
Meissner, Christian
Stadler, Maximilian

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Höffler, Andreas
Wolfrum, Erhard

Ortssprecher

Beyer, Richard
Burger, Manuel
Eibner, Harald
Fitz, Erna
Großhauser, Alois
Hecker, Johann
Köbl, Benjamin
Lang, Tobias
Pfaller, Silvia
Romano, Sven
Seger, Joseph
Straubmeier, Konrad
Weidinger, Reinhard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 14.11.2023
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau von 5-6 gesplitteten Wohneinheiten mit kleinen Grundstücken auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 690 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2023/697**
- 2.2 Bauantrag auf Errichtung eines Mobillfunkmastes mit einer Höhe von 40 Metern südlich von Butzenberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 220/1 der Gemarkung Holnstein - Beratung und Beschlussfassung **2023/610**
- 2.3 Bauantrag auf Neubau eines Parkhauses mit ca. 1025 Stellplätzen in zwei Bauabschnitten (BA I 625 Stpl., BA II ca. 400 Stpl.) auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 522 und 523 der Gemarkung Erasbach - Beratung und Beschlussfassung **2023/703**
- 2.4 Bauantrag auf Errichtung eines Imkerwagens und Nutzung als Tierunterstand in Holzbauweise (mobil) bei Rappersdorf auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 585/1 der Gemarkung Ernersdorf - Beratung und Beschlussfassung **2023/701**
- 2.5 Bauantrag auf Errichtung einer Werkstatt für Holzbearbeitung und Aufenthaltsraum und Befreiungsantrag vom Bebauungsplan "Eglasmühle Süd" in Eglasmühle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 302 der Gemarkung Plankstetten - Beratung und Beschlussfassung **2023/612**
- 3 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 Satzungsbeschluss **2023/696**
- 4 Vorstellung Entwurf Erschließungsstraße KIGA Süd - Beratung und Beschlussfassung **2023/702**
- 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 14.11.2023

Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.11.2023 wird genehmigt.

2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB

2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau von 5-6 gesplitteten Wohneinheiten mit kleinen Grundstücken auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 690 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 27.10.2023

Antragsteller/-in: Graser-Ismail Irmgard (Handelsvertretung Fertighäuser/Verkaufsberater)

Flurnummer: 690

Gemarkung: Berching

Sachlage:

Im Frühjahr und Herbst 2022 lagen dem Bau- und Umweltausschuss bereits Anträge auf Vorbescheide bzgl. der Errichtung einer Wohnanlage mit 12 Wohneinheiten bzw. 4 Wohneinheiten (siehe Beschlussvorlagen 366/2022 und 451/2022) auf diesem Grundstück zur Beratung und Beschlussfassung vor. Zu beiden Anträgen wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Bauvorhaben:

Neubau von 5 – 6 Einfamilienhäusern mit Garagen oder Carports. Das Grundstück soll dabei gesplittet werden. Auf die beigefügten 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). Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert. Bei einer Splittung (Vermessung/Teilung) des Grundstücks muss die Erschließung für die neuen Grundstücke erhalten bleiben bzw. rechtlich gesichert sein. Ansonsten besteht kein Baurecht.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen unter Beachtung der gesicherten Erschließung erteilt werden.

Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Neubau von 5-6 gesplitteten Wohneinheiten mit kleinen Grundstücken auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 690 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen unter Beachtung der Erschließung erteilt.

2.2 Bauantrag auf Errichtung eines Mobilfunkmastes mit einer Höhe von 40 Metern südlich von Butzenberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 220/1 der Gemarkung Holstein - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 26.06.2023

Antragsteller/-in: ATC Germany Holdings GmbH
(Eigentümerin und Betreiberin von passiver Infrastruktur für Mobilfunkanlagen. Diese stellt die Mast- und Dachstandorte der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sowie weiteren Mobilfunknetzbetreibern für die Anbringung ihrer Mobilfunkanlagen zur Verfügung)

Flurnummer: 220/1

Gemarkung: Holstein

Bauort: südlich von Butzenberg

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Wiese dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Errichtung eines Mobilfunkmastes mit einer Höhe von 40 Metern. Auf die beiliegende Beschreibung sowie Pläne wird hingewiesen. Nach Aufforderung des Landratsamtes Neumarkt wurde vom Antragsteller die beigefügte Darstellung des Versorgungsgebietes (Versorgungsplot_vorher_nachher) nachgereicht. Auf den Vermerk „Kein Zugriff für Unberechtigte!“ auf dem Dokument 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).

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind Mobilfunkmasten im Außenbereich privilegiert (Telekommunikationsdienstleistung) und somit zulässig.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Hinweis:

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Berching. Im Dezember 2022 wurde mit dem Antragsteller ein Nutzungsvertrag geschlossen (siehe Beschlussvorlage 2022/501 des Haupt- und Finanzausschusses).

Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Mobilfunkmastes mit einer Höhe von 40 Metern südlich von Butzenberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 220/1 der Gemarkung Holstein wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.3 Bauantrag auf Neubau eines Parkhauses mit ca. 1025 Stellplätzen in zwei Bauabschnitten (BA I 625 Stpl., BA II ca. 400 Stpl.) auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 522 und 523 der Gemarkung Erasbach - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 13.11.2023
Antragsteller/-in: Firma Huber SE
Flurnummern: 522, 523
Gemarkung: Erasbach

Flächennutzungsplan

Die beantragte Fläche ist als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Neubau eines Parkhauses mit ca. 1025 Stellplätzen in zwei Bauabschnitten (BA I 625 Stpl., BA II ca. 400 Stpl.). Auf die beiliegenden Pläne wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Die zur Bebauung beantragte Fläche ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Es handelt sich aus Sicht der Verwaltung um eine bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes, die im Verhältnis zu den vorhandenen Gebäuden angemessen ist. Diese ist gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB zulässig.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens vor.

Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Parkhauses mit ca. 1025 Stellplätzen in zwei Bauabschnitten (BA I 625 Stpl., BA II ca. 400 Stpl.) auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 522 und 523 der Gemarkung Erasbach wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.4 Bauantrag auf Errichtung eines Imkerwagens und Nutzung als Tierunterstand in Holzbauweise (mobil) bei Rappersdorf auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 585/1 der Gemarkung Ernersdorf - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 07.11.2023
Antragsteller/-in: Plank Egid
Flurnummer: 585/1
Gemarkung: Ernersdorf bei Rappersdorf

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Dauergrünland dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Errichtung eines Imkerwagens und Nutzung als Tierunterstand in Holzbauweise (mobil). Auf den beiliegenden Lageplan, Ansichten und Fotos 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). Eine Privilegierung des Bauvorhabens ist lt. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nicht vorhanden (siehe beigefügtes Schreiben vom Landratsamt Anhörung_Ablehnung). Es handelt sich somit um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich, welches aber öffentliche Belange beeinträchtigt (u.a. Flächennutzungsplanung – siehe auch beigefügtes Schreiben vom Landratsamt Anhörung_Ablehnung).

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung durch eine Straße ist gesichert. Wasser und Abwasser wird nicht benötigt.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nicht vor.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 6 Nein: 4

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Imkerwagens und Nutzung als Tierunterstand in mobiler Holzbauweise bei Rappersdorf auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 585/1 der Gemarkung Ernersdorf wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

2.5	Bauantrag auf Errichtung einer Werkstatt für Holzbearbeitung und Aufenthaltsraum und Befreiungsantrag vom Bebauungsplan "Eglasmühle Süd" in Eglasmühle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 302 der Gemarkung Plankstetten - Beratung und Beschlussfassung
------------	---

Antragseingang: 15.06.2023, 07.08.2023, 20.11.2023

Antragsteller/-in: Preischl Matthias, Dütsch Josefa

Flurnummer: 302

Gemarkung: Plankstetten

Bauort: Eglasmühle

Hinweis:

Zu diesem Bauantrag ist im Vorfeld ein Einwand der Nachbarn mit der Fl.-Nr. 497/1 der Gemarkung Plankstetten eingegangen. Dieses Schreiben ist diesem Vorlagebericht zur Kenntnis beigefügt.

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als gemischte Baufläche (M) dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Neubau einer Werkstatt für Holzbearbeitung und Aufenthaltsraum. Auf die beigefügten Pläne (Urplan mit Hauptausfahrt nach Osten und aktueller Plan mit geänderter Ausfahrt und Betriebsbeschreibung) wird hingewiesen.

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. Es wurde vom Antragsteller nach Aufforderung des Landratsamtes Neumarkt ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten liegt zwischenzeitlich vor und ist zur Kenntnis beigefügt. Unter Punkt 8 kommt der Gutachter zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der vorgeschlagenen Nebenbestimmungen der Betrieb des Vorhabens möglich wäre.

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eglasmühle Süd“

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.

Dem Bauantrag ist ein Antrag auf Befreiung bzgl. der Überfahrt über die festgesetzte Grünfläche des (bis jetzt noch nicht umgesetzten) Bebauungsplanes „Eglasmühle Süd“ mit Begründung beigefügt. Ein Auszug des Bebauungsplans liegt ebenfalls bei. Aus Sicht der Verwaltung könnte dem geringfügigen Eingriff in die Grünfläche zugestimmt werden. Trotzdem weist die Verwaltung aber auf die Folgewirkung einer erteilten Befreiung hin, da sich jedermann dann bei vergleichbaren Fällen darauf berufen kann (Gleichbehandlungsgrundsatz).

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen/Antrag auf Befreiung

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

Mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 1

Zu dem Bauantrag auf Errichtung einer Werkstatt für Holzbearbeitung und Aufenthaltsraum in Eglasmühle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 302 der Gemarkung Plankstetten wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 2

Dem Befreiungsantrag zum Bebauungsplan „Eglasmühle Süd“ bzgl. der Einfahrt über die festgesetzte Grünfläche wird zugestimmt.

3	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 Satzungsbeschluss
----------	--

Am 25.10.2023 hat der Bau- und Umweltausschuss den Erlass einer Klarstellungssatzung im Westen von Rudertshofen beschlossen. Auf die Beschlussvorlage 2023/667 des Bau- und Umweltausschusses wird hingewiesen.

Zwischenzeitlich liegt der Verwaltung die vom Büro Lichtgrün ausgearbeitete Klarstellungssatzung (Planzeichnung und Begründung) vor. Diese deckt sich mit dem Vorschlag des Landratsamtes Neumarkt.

Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem 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 zu. Die vorliegende Planzeichnung und die Begründung zur Klarstellungssatzung „Rudertshofen West“ vom Dezember 2023 sind Bestandteile dieses Satzungsbeschlusses. Die Satzung ist auszufertigen und amtlich bekanntzumachen.

Auf Grundlage des Beschlusses der Sitzung des Stadtrates am 25.07.2023 weitere Planungen für die Erschließung des Grundstücks zu veranlassen, wurden mehrere Planungsbüros zu Angebotsabgabe aufgefordert.

Unter Berücksichtigung der HOAI legten vier Planungsbüros ein Angebot vor. Das annehmbarste Honorarangebot wurde mit 43.662,06 € Brutto vom Ingenieurbüro Behringer aus Lupburg abgegeben und setzt sich wie folgt zusammen:

- | | | | |
|-------------------|-------------|----------------------------------|--|
| • Verkehrsanlagen | 26.785,96 € | Anrechenbare Kosten 200.000,00 € | |
| • Abwasseranlagen | 16.876,10 € | Anrechenbare Kosten 125.000,00 € | |

Straßenbau

Die Erschließungsstraße zum Kindergarten Süd wird von der Südtangente auf einer Länge von 70,00 Meter und einer Breite von 5,50 Meter ausgebaut. Ein straßenbegleitender Gehweg mit 2,00 Meter Breite und ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 19,50 Meter sollen eine sichere Anlieferung der Kinder gewährleisten.

Abwasseranlage

Zur ordnungsgemäßen Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers ist der Anschluss an den bestehenden Freispiegelkanal in der Südtangente möglich. Das anfallende Oberflächenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken in die Sulz abgeleitet.

Wasserversorgung

Für die wasserseitige Erschließung der Bauparzellen ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Berching – Ittelhofener Gruppe verantwortlich. Der Anschluss an das bestehende Wasserleitungsnetz der Stadt Berching erfolgt an die bestehende Stichleitung DA 180 x 16,4 PE100 SDR11 im Gehweg der Südtangente.

Stromversorgung / Straßenbeleuchtung

Das Planungsgebiet wird von der Bayernwerk AG mit Strom versorgt. Die Neuverlegung von Leitungen ist Sache des Stromversorgers. Die entsprechenden Arbeiten werden in der Regel vom Versorgungsträger veranlasst.

Fernmeldeanlagen

Die erforderlichen Maßnahmen werden von der Stadt Berching geplant und im Zuge der Baumaßnahme mit ausgeführt.

Kosten der Baumaßnahme

- | | | | |
|------------------------|--|---------------------|--|
| • Straßenbau | | 207.340,00 € | |
| • Abwasseranlage | | 103.715,00 € | |
| • Straßenbeleuchtung | | 17.500,00 € | |
| • Baunebenkosten | | 36.690,76 € | |
| • Gesamt Netto | | 365.245,76 € | |
| • 19% MwSt. | | 69.396,69 € | |
| • Gesamt Brutto | | 434.642,45 € | |

Der Entwurf wird in der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vorgestellt.

Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0

A: Der Bauausschuss stimmt dem vorgelegten Entwurf des Ingenieurbüro Behringer aus Lupburg für die Erschließung des Kindergarten Süd zu.

B: Die Baumaßnahme wird ausgeschrieben und dem Bauausschuss erneut zur Vergabe der Bauleistungen vorgelegt.

5 Berichte und Anfragen

Es werden folgende Berichte vorgetragen bzw. Anfragen gestellt:

- Es wird nachgefragt, warum der Radweg von der B299 in Richtung Erasbach über die Brücke immer noch gesperrt ist. Dies wird durch die Verwaltung geprüft und geklärt.
- Es wird der schlechte Zustand des Wassergrabens hinter dem Anwesen Stephan in der Gredinger Straße 6 angesprochen. Die Verwaltung meldet dies an den Bauhof weiter.
- Es wird nachgefragt, warum auf dem neu asphaltierten Radweg Sollngriesbach/Erasbach neben dem Main-Donau-Kanal immer noch Schafe beweidet werden und den Weg verschmutzen. Die Verwaltung steht mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) in Kontakt und wird den Halter der Schafe anschreiben.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 20:02 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführung