



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 09.04.2024
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:59 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses,
Pettenkoferplatz 12, 3. Stock, 92334 Berching

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

Ausschussmitglieder

Brandmüller, Wolfgang
Burger, Regina
Höffler, Andreas
Hollweck, Sieglinde
Leidl, Josef
Rackl, Manfred
Wolfrum, Erhard
Zeller, Dietmar

Stellvertreter

Bauer, Wilfried
Donhauser, Franz, Dr.

Vertretung für Herrn Roland Meyer
Vertretung für Herrn Werner Stork

Ortssprecher

Beyer, Richard
Großhauser, Alois
Pfaller, Silvia
Romano, Sven
Schlierf, Martin
Schmid, Christian
Waldmüller, Siegfried
Zaigler, Michael

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

König, Christian
Lindner, Thomas

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Meyer, Roland
Stork, Werner

Ortssprecher

Burger, Manuel
Eibner, Harald
Fitz, Erna
Hecker, Johann
Huber, Wolfgang
Köbl, Benjamin
Lang, Tobias
Meil, Maria
Seger, Joseph
Straubmeier, Konrad
Weidinger, Reinhard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.03.2024
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagengebäude, Maschinenhalle mit Photovoltaikanlage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 206 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Beschlussfassung **2024/772**
- 2.2 Bauantrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1062 der Gemarkung Staufersbuch bei Hermannsberg - Beratung und Beschlussfassung **2024/768**
- 2.3 Bauantrag auf Einbau einer Betriebsleiterwohnung in eine bestehende PKW-Ausstellungshalle (Teilfläche) auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 620/1 und 620/4 der Gemarkung Ernersdorf in Rappersdorf - Beratung und Beschlussfassung **2024/769**
- 2.4 Bauantrag auf Errichtung eines Umspannwerks mit Freileitungsanbindung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 84 der Gemarkung Winterzhofen - Beratung und Beschlussfassung **2024/771**
- 3 Vorstellung der Planung Errichtung einer öffentlichen WC Anlage im Heimatmuseum der Stadt Berching - Beratung und Beschlussfassung **2024/770**
- 4 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 über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.03.2024

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.03.2024 wird genehmigt.

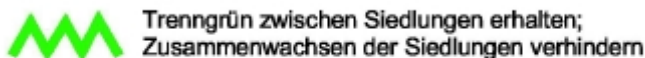
2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB

2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagengebäude, Maschinenhalle mit Photovoltaikanlage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 206 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 26.03.2024
Antragsteller/-in: Böhm Linda
Flurnummer: 206
Gemarkung: Pollanten

Flächennutzungsplan:

Die Fläche ist als Wiese und sonstige landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Anhang). An der Südwestecke des Grundstücks ist nachstehendes dargestellt:



Bauvorhaben:

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagengebäude sowie Maschinenhalle mit Photovoltaikanlage. Auf die beigefügten Pläne wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Neumarkt ist die baurechtliche Bereichslage ein Grenzfall (entweder Außenbereich, da die Errichtung nach der letzten Bebauung geplant ist oder Innenbereich, wenn es sich um eine „Baulücke“ handelt). Lt. Mail vom 14.03.2024 wartet das Landratsamt Neumarkt ab, wie die Stadt Berching (Bau- und Umweltausschuss) den Standort bewertet.

Hinweis:

Die Betreiber der südlich vorbeilaufenden 220 kV bzw. 110 kV Leitung werden im Verfahren beteiligt und können dann eine Stellungnahme abgeben (Schutzstreifen etc.).

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks durch Straße und Wasser ist gesichert. Eine Abwasserleitung liegt nicht am Grundstück an. Diese könnte aber bei entsprechender Kostenübernahme des Antragstellers (Sondereinbarung) verlängert werden (ca. 30 bis 35 Meter).

Gemeindliches Einvernehmen

Bedarf der Beratung und Beschlussfassung des Bau- und Umweltausschusses.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagengebäude und Maschinenhalle mit Photovoltaikanlage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 206 der Gemarkung Pollanten wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.2 Bauantrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1062 der Gemarkung Staufersbuch bei Hermannsberg - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 25.03.2024
Antragsteller/-in: Braun Stefan
Flurnummer: 1062
Gemarkung: Staufersbuch
Bauort: bei Hermannsberg

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Dauergrünland/Wiese dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle. 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). Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde vom Landratsamt Neumarkt bereits am Baugenehmigungsverfahren beteiligt, allerdings lag bis zur Sitzungsladung noch keine Stellungnahme bzgl. der Privilegierung vor.

Hinweis:

Bei dem Milchviehstall auf dem Grundstück 1062 Gemarkung Staufersbuch und dem Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1062/1 Gemarkung Staufersbuch handelt es sich um privilegierte Vorhaben des Antragstellers.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen unter dem Vorbehalt der Privilegierung erteilt werden.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle auf

dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1062 der Gemarkung Staufersbuch bei Hermannsberg wird das gemeindliche Einvernehmen unter dem Vorbehalt einer vorhandenen Privilegierung erteilt.

2.3 Bauantrag auf Einbau einer Betriebsleiterwohnung in eine bestehende PKW-Ausstellungshalle (Teilfläche) auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 620/1 und 620/4 der Gemarkung Ernersdorf in Rappersdorf - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 27.02.2024
Antragsteller/-in: Hierl Heike Franziska
Flurnummer: 620/1 und 620/4
Gemarkung: Ernersdorf
Ort: Rappersdorf

Flächennutzungsplan:

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

Bauvorhaben:

Einbau einer Betriebsleiterwohnung in eine bestehende PKW-Ausstellungshalle (Teilfläche). Auf die beigefügten Pläne und die Betriebsbeschreibung 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). Es handelt sich um ein Gewerbegebiet. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung können in Gewerbegebieten ausnahmsweise sogenannte Betriebsleiterwohnungen in untergeordneter Weise zugelassen werden. Eine entsprechende Begründung des Antragstellers ist in der beigefügten Betriebsbeschreibung enthalten.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Bedarf der Beratung und Beschlussfassung des Bau- und Umweltausschusses.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Einbau einer Betriebsleiterwohnung in eine bestehende PKW-Ausstellungshalle auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 620/1 und 620/4 der Gemarkung Ernersdorf in Rappersdorf wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.4 Bauantrag auf Errichtung eines Umspannwerks mit Freileitungsanbindung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 84 der Gemarkung Winterzhofen - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 19.02.2024
Antragsteller/-in: Anumar GmbH
Flurnummer: 84
Gemarkung: Winterzhofen

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Acker dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Errichtung eines Umspannwerks mit Freileitungsanbindung. Auf die beiliegenden Pläne sowie die Betriebsbeschreibung 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 u.a. Vorhaben privilegiert, welche der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität dienen. Die Bayernwerk Netz GmbH wurde vom Landratsamt Neumarkt bereits am Verfahren beteiligt und hat die beigefügte Stellungnahme abgegeben. Laut der Stellungnahme wurde vom Antragsteller keine technische Abstimmung sowie vertragliche Regelung mit dem Verteilnetzbetreiber bzgl. der Freileitungsanbindung getroffen. Ein Anschluss an die Gemeinschaftsleitung (Bayernwerk und DB Energie) ist gemäß der Stellungnahme ausgeschlossen. Nach Rücksprache der Verwaltung mit dem Landratsamt Neumarkt könnte dadurch die Privilegierung entfallen (wenn der Anschluss nicht möglich ist, dient das Vorhaben nicht der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität). Die Prüfung ist aber derzeit noch nicht abgeschlossen.

Hinweis:

Die Sachgebiete Wasserrecht, Umweltschutz und Naturschutz sowie die Bundeswehr wurden ebenfalls beteiligt und haben entsprechende Auflagen erteilt.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung könnte das gemeindliche Einvernehmen unter dem Vorbehalt der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB erteilt werden.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Umspannwerks mit Freileitungsanbindung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 84 der Gemarkung Winterhofen wird das gemeindliche Einvernehmen unter dem Vorbehalt einer vorhandenen Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch erteilt.

3 Vorstellung der Planung Errichtung einer öffentlichen WC Anlage im Heimatmuseum der Stadt Berching - Beratung und Beschlussfassung

In der Sitzung des Stadtrates am 28.02.2023 wurde beschlossen:

Das öffentliche WC im Heimatmuseum soll über die Südseite Variante 3 barrierefrei erschlossen werden. Auf eine Rampe an der Westfront des Gebäudes soll verzichtet werden. Die Gewährung von Städtebaufördermittel ist sicherzustellen.

Das Planungsbüro Lerzer Ing+Plan GmbH aus Neumarkt wird mit den LPH 1-9 für die Planung des öffentlichen WC im Heimatmuseum stufenweise beauftragt.

In der Planung des Planungsbüro Lerzer aus Neumarkt ist folgendes beinhaltet:

- Rollstuhlgerechte Toilette zugänglich mit Euroschlüssel
- Damentoilette mit drei Kabinen und zwei Waschbecken und Wickeltisch
- Herrentoilette mit drei Urinale, einer Kabine und zwei Waschbecken
- Abstellbereich für Putzutensilien

Der Eingangsbereich der Toiletten ist über die Terrasse auf der Südseite zu erreichen. Über die bestehende Eingangstür und vom Museum aus gelangt man in den Vorraum, wo sich wie an der Anlegestelle, Zahlautomaten zum Öffnen der Herren und Damentoilette befinden. Der Zutritt zum barrierefreien WC erfolgt mit einem Euroschlüssel. Die Entlüftung der Toiletten erfolgt über die Dachfläche. Es wird darauf geachtet, dass im Außenbereich keine Veränderungen an der Fassade vorgenommen werden (bestehende Fenster und Eingangstüren bleiben bestehen).

Im Zuge des Bauvorhabens könnten die Fassade und Fenster neu gestrichen werden um ein schöneres Gesamtbild zu erhalten. Nach Ansicht des Bauamts ist aber eine Grundsanierung des Heimatmuseums mit neuer Nutzung in den nächsten Jahren dringen notwendig, da sich das Dach in einem sehr schlechten Zustand befindet.

Aus Brandschutzvorschriften kann das Museum im Dachgeschoss nicht weiter für den öffentlichen Besucher freigegeben werden und muss daher ausgeräumt und für Besucher verschlossen werden.

Die großzügige Terrasse kann barrierefrei von Osten über eine Rampe und einer Treppenanlage von Süden erreicht werden. Es ist angedacht, auf der Terrasse für eventuelle Caterings einen Versorgungsschacht mit Wasser und Strom zu installieren. Als Geländer soll wie im Hans-Kufer-Park schon verbaut, ein Geländer aus Handlauf, Zwischenholm und Schrammbord entstehen. Da es im Außenbereich nicht zu 100% geregelt ist wie ein Absturzsicherung auszusehen hat, müsste laut Planer die Stadt Berching die Verantwortung und Haftung für eventuelle spätere Unfälle übernehmen oder ein geschlossenes Geländer verbauen.

Im August 2021 wurde der Zuwendungsantrag für die Baumaßnahme WC Anlage im Heimatmuseum mit Kosten in Höhe von 250.000 € beantragt. Mit Schreiben vom 20.12.2021 ging der Bewilligungsbescheid ein und eine Zuwendung in Höhe von 200.000 € wurden der Stadt Berching gewährt.

Nach aktueller Kostenberechnung vom März 2024 belaufen sich die Kosten wie folgt:

- WC Anlage Heimatmuseum mit Außenanlage 265.000 € brutto
- Sanierung der Fassade und Fenster 35.000 € brutto
- Planungskosten 40.000 € brutto

Somit betragen sich die Gesamtkosten für den Umbau des Heimatmuseums auf 340.000 €. Die Mehrkosten von 90.000 € werden bei der Regierung der Oberpfalz nach Beschlussfassung eingereicht.

Die Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 6 Nein: 5

A: Der Bauausschuss stimmt der Planung des Planungsbüro Lerzer Ing+Plan GmbH aus Neumarkt zu.

B: Es werden bei der Regierung der Oberpfalz Mehrkosten von 90.000 € beantragt.

4 Berichte und Anfragen

Es werden folgende Berichte vorgetragen bzw. Anfragen gestellt:

- Es wird an den Orkan vom 04.04.2024 bei den Ortsteilen Holnstein und Wackersberg erinnert und sich für die große Hilfsbereitschaft der Bürger bedankt.
- Es wird berichtet, dass der Kies beim Radweg am Neumarkter Tor sehr tief ist und ein Fahrradfahrer gestürzt ist. Die Verwaltung wird die Stelle überprüfen.

- Es wird an die Schäden beim Badturm und die instabile Wehrmauer hingewiesen bzw. erinnert. Für die Sanierung wird ein Gesamtkonzept für die Wehrmauer benötigt. Ein Statiker ist von der Verwaltung bereits eingeschaltet. Es wird zugesagt, dass die Stadträte von der Verwaltung per Mail über den Sachstand informiert werden.
- Es wird an die „zugepflasterte“ Fläche vor dem Pfarrhaus erinnert. Es sollen bitte wieder zwei Bäume eingepflanzt werden. Die Verwaltung sagt die Pflanzung der zwei Bäume zu.
- Es wird sich nach dem Sachstand bei der Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Beleuchtung erkundigt. In ca. zehn Tagen wird ein Termin der Verwaltung mit Herrn Leibl vom Bayernwerk diesbezüglich stattfinden.
- Es wird an die Pflege des Grabens hinter dem Anwesen Heizungsbau Stephan erinnert. Die Verwaltung wird den Graben vom Bauhof prüfen lassen.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 19:59 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführung