

Sitzungsniederschrift

Zur Sitzung wurde form- und fristgerecht geladen. Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

I. Öffentlicher Teil:

Punkt 1: Anerkennung des Protokolls der letzten öffentlichen Sitzung vom 25.01.2018 (Nr. 48/18)

Das Protokoll wird genehmigt.

Beschluss: 18 : 0

(Das bei dieser Sitzung nicht anwesende Gemeinderatsmitglied stimmt nicht mit ab.)

Punkt 2: Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Herr Bauernschmitt vom Planungsbüro TEAM 4 aus Nürnberg anwesend.

a) Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan - *Wohngebiet - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz)* - und Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg (Deckblatt Nr. 6) für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im Gemeindeteil Berg im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB
hier: Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zu den Vorentwürfen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Am 20.07.2017 hat der Gemeinderat sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg (Deckblatt Nr. 6) für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan - *Wohngebiet - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz)* - im Gemeindeteil Berg als auch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Vom 05.10.2017 bis einschließlich 06.11.2017 fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planaufgabe der beiden Vorentwürfe - jeweils in der Fassung vom 20.07.2017 - einschließlich Begründungen mit Umweltbericht sowie weiterer umweltbezogener Informationen statt.

Im Hinblick auf die sog. frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann - mit Schreiben vom 21.09.2017 hiervon unterrichtet und ihnen erstmalig Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Vorentwürfen bis spätestens 06.11.2017 gegeben. Ferner wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange um Hinweise zur Umweltprüfung gebeten.

Außerdem wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse www.berg-opf.de in der Rubrik „Bauleitplanung“ auf der Homepage der Gemeinde Berg eingestellt.

I. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Nachstehend aufgeführte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt:

- 1. Regierung der Oberpfalz (Höhere Landesplanungsbehörde), Sachgebiet 24 (Raumordnung, Landes- und Regionalplanung), 93039 Regensburg**
- 2. Regionaler Planungsverband Regensburg, Region 11, Postfach 14 05, 92304 Neumarkt**
- 3. Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Postfach 14 05, 92304 Neumarkt i.d.OPf.
- Sachgebiet 43 - (Übermittlung von 3 Ausfertigungen: Bauamt, Naturschutz, Immissionsschutz)**
- 4. Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Postfach 14 05, 92304 Neumarkt i.d.OPf.
- Kreisbrandinspektion, z. H. Herrn Kreisbrandrat Anton Bögl**
5. Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Postfach 14 05, 92304 Neumarkt i.d.OPf.
- Sachgebiet 24 - Tiefbauverwaltung (Kreisstraßen)
6. Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Postfach 14 05, 92304 Neumarkt i.d.OPf.
- Abteilung 60 - Gesundheitsamt
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, Hofgraben 4, 80539 München
- 8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Dr.-Grundler-Straße 3, 92318 Neumarkt**
- 9. Staatliches Bauamt, Straßenbau, Postfach 10 10 41, 93010 Regensburg**
- 10. Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Landshuter Straße 59, 93053 Regensburg**
- 11. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt, Woffenbacher Straße 32, 92318 Neumarkt**
- 12. Bayernwerk AG, Lupburger Straße 19, 92331 Parsberg**
13. Bayernwerk AG, Betriebszentrum Bamberg, Service Leitungen, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg
- 14. Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg**
- 15. Industrie- und Handelskammer, Dr.-Martin-Luther-Straße 12, 93047 Regensburg**
- 16. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Neumarkt, Bockwirtsgasse 2, 92318 Neumarkt**
17. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Neumarkt, Kreisgruppenvorsitzender Dr. Bernd Söhnlein, Am Hohlweg 1 A, 92361 Röckersbühl
- 18. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Neumarkt, Weinbergerstraße 18, 92318 Neumarkt**
- 19. Markt Lauterhofen, Marktplatz 11, 92283 Lauterhofen**
20. Gemeinde Pilsach, Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt, Bahnhofstraße 12, 92318 Neumarkt
21. Stadt Neumarkt i.d.OPf., Postfach 15 40, 92305 Neumarkt
22. Markt Postbauer-Heng, Centrum 3, 92353 Postbauer-Heng
23. Gemeinde Burgthann, Rathausplatz 1, 90559 Burgthann
- 24. Stadt Altdorf b. Nürnberg, Röderstraße 10, 90518 Altdorf**

Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen.

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich - sofern nachstehend nicht gesondert aufgeführt - jeweils auf beide Bauleitplanverfahren, weshalb die Abwägung für beide Bauleitplanverfahren gemeinsam erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit dient der Sammlung von Informationen zur Erstellung des Entwurfs des Bauleitplans. Der unter Einarbeitung der Stellungnahmen erarbeitete Entwurf ist vom Gemeinderat zu billigen.

Bevor Herr Bauernschmitt auf die einzelnen Stellungnahmen eingeht, gibt er bereits eine Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen zum Entwurf bekannt. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen - insbesondere aus der Öffentlichkeit - sollten die Bauleitpläne u. a. in folgenden Punkten geändert werden:

- Entfall des Wohngebietes im Westen
- Die Baugrenzen rücken teils weiter von den Nachbargrundstücken ab.
- Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung zu den Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden.
- Die Gebäudehöhe im Pflegeheim (SO 1) wird von 15 m auf 14 m reduziert.
- Im östlichen Sondergebiet (SO 2 - Ärztehaus) wird das Wohnen ausgeschlossen.
- Dachaufbauten müssen mindestens 3 m von der Außenwand eingerückt werden.
- Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird konkretisiert; Ladengeschäfte und Schank- bzw. Speisewirtschaftlichen sind insbesondere im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig.
- Die zulässigen Schallemissionen werden eingeschränkt.

Regierung der Oberpfalz (Höhere Landesplanungsbehörde), Sachgebiet 24 (Raumordnung, Landes- und Regionalplanung), 93039 Regensburg

Zu den beiden Bauleitplanverfahren erfolgt von Seiten der Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde keine Äußerung (vgl. E-Mail-Schreiben vom 06.11.2017 -Stellungnahme vom 02.11.2017).

Regionaler Planungsverband Regensburg, Region 11, Postfach 14 05, 92304 Neumarkt

Per E-Mail vom 09.11.2017 wurde der Gemeinde Berg die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Regensburg vom 02.11.2017 vorgelegt.

Wie dieser Stellungnahme zu entnehmen ist, bestehen sowohl gegen die Bebauungsplanaufstellung als auch gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.

Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Postfach 14 05, 92304 Neumarkt i.d.OPf.
- Sachgebiet 43 - (Übermittlung von 3 Ausfertigungen: Bauamt, Naturschutz, Immissionsschutz)

a) Stellungnahme des Bauamtes (Tobias Schneider, M.Eng. Technischer Sachbearbeiter)

Mit Schreiben vom 02.11.2017 ging folgende Stellungnahme des Bauamtes des Landratsamtes Neumarkt ein:

*„Damit sich die geplanten Gebäude in die umliegende Wohnbebauung besser einfügen, sollte die maximal zulässige Höhenfestsetzung beim SO 1 und SO 2 reduziert werden.
Die haustechnischen Anlagen sollten mehr als 2,0 m von der Außenwand zurückversetzt werden.
Damit bei den Baugrenzen Klarheit besteht, sind die Abstände der Baugrenzen zu den Grenzen des Geltungsbereichs zusätzlich mit einer Maßzahl anzugeben.
Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Ob das Gutachten vom IB Sorge in Zusammenhang mit Art. 6 (5) Satz 3 BayBO erstellt wurde, geht aus der Begründung zum Vorentwurf nicht hervor. Inwieweit das Gutachten bei einer fortschreitenden Bebauung auf Fl.Nr. 21 noch anzuwenden ist, ist in Frage zu stellen. Das Thema Abstandsflächen muss m. E. in Bezug zur BayBO genauer erläutert werden.
Ansonsten bestehen mit dem Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplanes aus technischer Sicht zum Bauordnungsrecht keine Einwände.“*

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Der Hinweis auf eine Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe im Sondergebiet 1 und Sondergebiet 2 wird zur Kenntnis genommen. Die zulässige Gebäudehöhe wird im SO 1 auf max. 14,0 m reduziert. Eine weitere Reduzierung ist nicht sinnvoll, da zum einen mit Grund und Boden sorgsam umgegangen werden soll, und haustechnisch sowie von der Pflegelogistik her eine größere Grundfläche zugunsten einer geringeren Zahl von Stockwerken erhebliche Nachteile mit sich brächte. Eine entsprechende Stellungnahme des künftigen Heimbetreibers - der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Nürnberger Land e.V. - liegt vor (Schreiben vom 31.01.2018).

Die Festsetzung zur Zurücksetzung der haustechnischen Anlagen wird entsprechend geändert. Es wird festgesetzt, dass haustechnische Anlagen mindestens 3 m von der Außenwand zurückversetzt werden müssen. Bei einer maximalen Höhe haustechnischer Anlagen von 3 m werden sie so hinsichtlich der Gesamthöhe des Gebäudes deutlich weniger wirksam.

Eine Bemaßung der Abstände der Baugrenzen zu den Grenzen des Geltungsbereiches wird ergänzt.

Hinsichtlich der Frage der Abstandsflächen ist festzustellen, dass die zulässige Bebauung im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Baugrenze und einer maximalen Wandhöhe geregelt ist. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird aber ergänzt, dass gegenüber den Nachbargrundstücken die Abstandsflächenregelung der BayBO gilt.

b) Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes (Lack)

Von Seiten des Technischen Umweltschutzes des Landratsamtes Neumarkt wird mit Schreiben vom 07.11.2017 zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan folgende Stellungnahme abgegeben:

„Unter Punkt 10 der Begründung zum Vorentwurf des B-Planes heißt es: Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf wird das Schallgutachten noch um die geplanten Lärmauswirkungen des Vorhabens, insbesondere in Verbindung mit dem südlich angrenzenden Schulzentrum, überarbeitet. Die Ergebnisse der Überarbeitung werden in den nächsten Verfahrensschritt eingearbeitet.

Mit dieser hier angesprochenen Ergänzung des Gutachtens ist ein früherer fachlicher Einwand zu der Planung berücksichtigt. Eine abschließende Äußerung erfolgt nach Vorliegen der Ergänzung.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Das entsprechende Gutachten wurde ergänzt (vgl. „Schallschutztechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens“ der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 16.02.2018).

Die Verkehrslärmeinwirkungen durch die St 2240 und die Schulstraße führen zu Beurteilungspegeln, die zur Tag- und Nachtzeit teils unter dem entsprechenden Orientierungswert liegen. Entlang der Schulstraße wird der Orientierungswert um bis zu 4 dB überschritten. Die höher liegenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts im gesamten Plangebiet noch eingehalten bzw. unterschritten. Aufgrund der nur geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes an einzelnen Fassadenabschnitten und der sicheren Einhaltung des Grenzwertes der 16. BImSchV werden die Verkehrslärmeinwirkungen aus fachtechnischer Sicht als hinnehmbar eingeschätzt und der an wenigen Fassadenabschnitten erforderliche Schallschutz kann durch passive Maßnahmen gewährleistet werden.

Die Berechnungen zu den planinduzierten Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation bezüglich der bestehenden, umliegenden Bebauung durch Erhöhung der Verkehrszahlen und ggf. Reflexionen an den neuen Gebäuden haben gezeigt, dass relevante Zunahmen des Verkehrslärms lediglich entlang der Schulstraße auftreten und nur 1 dB betragen. Durch den Bebauungsplan treten aber keine Erhöhungen der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm um 3 dB und keine Erhöhungen auf mindestens 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts auf. Durch den zusätzlichen Verkehr aufgrund des Bebauungsplans resultiert somit keine relevante Auswirkung auf die Bestandsbebauung.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass sich die geplanten Nutzungen im Sondergebiet aus schalltechnischer Sicht verträglich einfügen.

c) Stellungnahme der Hauptamtlichen Fachkraft für Naturschutz (Helga Huber)

Laut Stellungnahme vom 03.11.2017 teilt die Hauptamtliche Fachkraft für Naturschutz, Frau Helga Huber, mit, dass gegen die Bauleitplanverfahren keine Einwände bestehen.

Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Postfach 14 05, 92304 Neumarkt i.d.OPf. - Kreisbrandinspektion, z. H. Herrn Kreisbrandrat Anton Bögl
--

Am 19.10.2017 ging bei der Gemeinde Berg die Stellungnahme des Kreisbrandinspektors Betz vom 01.10.2017 zum abwehrenden Brandschutz in der Bauleitplanung für das Vorhaben „Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan“ ein:

*„1. Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der Feuerwehr:
Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Berg (LF 16, HLF 20, RW, u. a.) ist personell und materiell gut ausgestattet. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehr ist derzeit gegeben.*

*2. Einhaltung der Hilfsfrist:
Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Berg ist ca. 700 m vom Plangebiet entfernt. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist.*

*3. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges:
Aufgrund des vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung (Gebäude bis E+III) ist die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die vierteilige Steckleiter nicht gesichert. Bei Gebäuden, deren Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Rettungsweg baulich herzustellen.*

*4. Löschwasserversorgung:
Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 BauGB. Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.
Aus DVGW-Arbeitsblatt W 405 ergibt sich (in Verbindung mit der bestehenden Bebauung) eine erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.*

*5. Erschließung:
Das Plangebiet enthält keine öffentlichen Verkehrsflächen. Sofern Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m von der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche (Schulstraße) entfernt errichtet werden, so sind Feuerwehrezufahrten auf dem Grundstück zu errichten.
Die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ mit Anlage 7.4/1 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr sind dann zu beachten.“*

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. bei der Gebäudeplanung berücksichtigt. Die genannten Anforderungen können grundsätzlich in den genannten nachfolgenden Zulassungsverfahren erfüllt werden.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Dr.-Grundler-Straße 3, 92318 Neumarkt

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten teilt in seiner Stellungnahme vom 26.10.2017 mit, dass für den Bereich Forsten forstliche Belange nicht berührt sind.

Was den Bereich Landwirtschaft betrifft wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der benachbarte Betriebsleiter auf Flurnummer 21 seinen bisher verpachteten landwirtschaftlichen Betrieb wieder aufnehmen möchte und die ehemalige Hofstelle für die Haltung von Weidetieren (Alpakas) nutzen möchte. Hierzu wird auch mitgeteilt, dass in die Beratungen dieses Betriebes auch das Fachzentrum Kleintierhaltung des AELF Kitzingen miteingebunden wird. Außerdem wird auf die möglichen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung dieses landwirtschaftlichen Betriebes (unvermeidbare Lärm-Geruchsemissionen) hingewiesen. Ansonsten bestehen keine Einwände.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Der Hinweis auf die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung auf Fl. Nr. 21 wird zur Kenntnis genommen. Es ist aufgrund der konkreten Verhältnisse am Grundstück nicht davon auszugehen, dass eine Tierhaltung in einem Ausmaß erfolgen wird, das erhebliche Beeinträchtigungen für die umliegenden Nutzungen haben kann. Die ehemalige Hofstelle befindet sich innerhalb einer Gemengelage mit überwiegender und angrenzender Wohnnutzungen (in der bisher landwirtschaftliche Betriebe fehlen); eine mögliche landwirtschaftliche Nutzung wäre deshalb bereits jetzt zur Rücksichtnahme verpflichtet.

Im überarbeiteten Entwurf wird festgesetzt, dass bei der im Westen des Grundstückes heranrückenden Bebauung (SO 2) keine Wohnnutzung zulässig ist, so dass auch aus diesem Grund keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplante Tierhaltung zu erwarten ist. Auf die ohnehin erforderliche Rücksichtnahme der geplanten Tiernutzung gegenüber bestehender Wohnbebauung wurde bereits hingewiesen.

Staatliches Bauamt, Straßenbau, Postfach 10 10 41, 93010 Regensburg

Vom Staatlichen Bauamt - Straßenbau, Regensburg, wird mit Stellungnahme vom 09.10.2017 mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Landshuter Straße 59, 93053 Regensburg

Mit Schreiben vom 11.10.2017 teilt das Wasserwirtschaftsamt Regensburg mit, dass ihre Stellungnahme vom 20.04.2017 zum vorhergehenden Verfahren analog gilt.

Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Gesundheit, Pflege, Nahversorgung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg mit Schreiben vom 20.04.2017 mitgeteilt, dass zum vorgelegten Bebauungsplan keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Einwände bestehen. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die Niederschlagswasserentsorgung eine eigene Ableitung/Behandlung zu prüfen ist (Trennkanalisation).

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vorgesehen, dass die Entwässerung dieses Gebietes durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal erfolgt.

Für die Entwässerung vom im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterungsflächen wird in der Regel die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. In Gebieten, in denen die bestehende weiterführende Mischwasserkanalisation bereits für den Anschluss von Erweiterungsflächen entsprechend dimensioniert wurde, ist die Entwässerung weiterhin im

Mischwassersystem vorgesehen. Der Bereich des Bebauungsplanes mit dem Einzugsgebiet F051 bis F054 mit der Einleitungsstelle RÜB 05 - „Schwarzachweg“ ist mit den Erweiterungsgebieten dem Mischwasserkanalsystem zugeordnet. Nach den vorliegenden Berechnungen werden die Klärbedingungen entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 128 am Regenüberlaufbecken eingehalten.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt, Woffenbacher Straße 32, 92318 Neumarkt

Mit Stellungnahme vom 04.10.2017 erfolgte vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung keine Äußerung.

Bayernwerk AG, Lupburger Straße 19, 92331 Parsberg

Mit Schreiben vom 27.10.2017 wurde von der Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg, folgende Stellungnahme abgegeben:

„In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Erschließung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen. Wir werden hierzu mit allen Grundeigentümern Kontakt aufnehmen und eine Erschließungsvereinbarung anbieten. Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1.300 Euro je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserrstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im -Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen-, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse."

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg
--

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) hat als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Mit Schreiben vom 21.09.2017 teilt die Deutsche Telekom Technik GmbH u. a. Folgendes mit:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Die Gemeinde Berg wird zum Zweck der Koordinierung um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder der Gemeinde Berg bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Daher wird von der Telekom beantragt, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltlich und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Es wird besonders darauf aufmerksam gemacht, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit den Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Gemeinde Berg rechtzeitig - mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn - mit dem zuständigen Ressort (Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309747) in Verbindung setzt.

Weiter wird in der Stellungnahme angeführt, dass sich in den Randzonen des Planbereiches Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH befinden. Vor den Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Deutschen Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Ferner wird die Gemeinde Berg gebeten, der Telekom umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für das geplante Neubaugebiet zukommen zu lassen, da diese Angaben unbedingt notwendig sind, um zu gewährleisten, dass ein Kunde der Telekom rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann (Zusendung kann an zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg erfolgen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de).

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, wird außerdem um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros gebeten, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Industrie- und Handelskammer, Dr.-Martin-Luther-Straße 12, 93047 Regensburg

Per E-Mail vom 19.10.2017 teilt die IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim mit, dass seitens der IHK Regensburg keine Stellungnahme notwendig ist.

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Neumarkt, Bockwirtsgasse 2, 92318 Neumarkt

Mit Schreiben vom 08.11.2017 wurde von der Kreisgruppe Neumarkt des Bund Naturschutzes in Bayern e.V. eine Stellungnahme zu den beiden Bauleitplanverfahren abgegeben.

Es wird mitgeteilt, dass wie bereits in der Stellungnahme vom 19.05.2017 zur vorherigen Planung angeführt, das Gesundheitszentrum im Ortskern von Berg als nützliche Einrichtung begrüßt wird, weil dadurch die medizinische Versorgung der Gemeindebürger wohnortnah angeboten werden kann. Positiv angemerkt wird auch, dass für die Planung offenbar alle relevanten Auswirkungen umfangreich untersucht und dargestellt worden sind.

Ferner wird angeführt, dass aus naturschutzrechtlicher Sicht die mit der Maßnahme einhergehende Bodenversiegelung mit der ausgewiesenen Ausgleichsfläche abgegolten ist. Allerdings fehlt hier eine eindeutige zeitliche Festlegung für die Pflanzmaßnahmen sowie für das Erreichen des Entwicklungsziels. Es wird gebeten, dies noch zu ergänzen.

Ansonsten wird auf die Anregungen des Bundes Naturschutzes bezüglich begrünter Flachdächer, eventuell auch auf Begrünung der Fassaden, der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser und die Nutzung von Photovoltaik verwiesen.

Außerdem sollten die vorgesehenen Baumpflanzungen rechtsverbindlich im Grünordnungsplan festgelegt werden. Dies sollte auch für die Parkplätze gelten. Hierzu wird noch angemerkt, dass es hier mittlerweile üblich ist, die Flächen auch wasserdurchlässig zu befestigen und durch Bepflanzungen aufzulockern.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme ist spätestens bei Beginn der Erschließungs- bzw. Baumaßnahme erforderlich. Eine zeitliche Festlegung zur Erreichung des Entwicklungszieles wird ergänzt. Die weiteren Hinweise zur Begrünung der Fassaden, der Flachdächer und zur Nutzung von Regenwasser und Brauchwasser bzw. Photovoltaik werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Detailplanung geprüft. Die vorgesehenen Baumpflanzungen werden verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt, ein Hinweis auf die wasserdurchlässige Gestaltung von Parkplätzen ist bereits enthalten.

Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Neumarkt-Amberg, Weinbergerstraße 18, 92318 Neumarkt

Nachdem für die Eingrünung im Westen und im Norden des Bebauungsplanes die Pflanzung von Laubbäumen vorgesehen ist, wird mit Schreiben vom 27.10.2017 auf die geltenden Abstandsflächen nach § 47 ff ABGB verwiesen.

Außerdem wird vorgeschlagen, einen Hinweis in der Begründung auf mögliche Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Arbeiten auf den benachbarten Grundstücken aufzunehmen.

Hingewiesen wird ferner auf die in dem betreffenden Grundstück Fl.Nr. 1743 verlegten Drainagen. Hierzu wird mitgeteilt, dass bei der Umsetzung von Bautätigkeiten im Rahmen des Baugebietes sicherzustellen ist, dass keine Drainagen (bzw. jegliche Formen von bodenverbessernden Maßnahmen) beschädigt werden, die benachbarte Grundstücke entwässern. Falls die Drainagen, die laut Plan der Drainagengenossenschaft Berg von 1913 durch die Bebauung ihre Funktion verlieren, muss sichergestellt werden, dass die angeschlossenen Grundstücke - z. B. 2082, 2083, 2084 und 2085 - keine Nachteile z. B. durch Staunässe erfahren.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis auf mögliche Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Arbeiten auf benachbarten Grundstücken ist bereits auf dem Planblatt enthalten.

Der Hinweis zu den vorhandenen Drainagen wird im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung bzw. Erschließungsplanung beachtet.

Markt Lauterhofen, Marktplatz 11, 92283 Lauterhofen

Mit Schreiben vom 20.10.2017 teilt der Markt Lauterhofen mit, dass keine Einwände zu diesem Vorhaben bestehen.

Stadt Altdorf b. Nürnberg, Röderstraße 10, 90518 Altdorf

Mit Schreiben vom 04.10.2017 teilt die Stadt Altdorf mit, dass sie zum jetzigen Planungsstand weder Äußerungen noch Einwände vorzubringen hat.

II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden bei der Gemeindeverwaltung Berg nachstehend aufgeführte Stellungnahmen mit Einwendungen und Bedenken eingereicht:

Michael Nießbeck, Schulstraße 18, 92348 Berg

Mit Schreiben vom 10.10.2017 legt Herr Nießbeck Widerspruch gegen den Bebauungsplan sowie die Flächennutzungsplanänderung - wie nachstehend aufgeführt - ein:

„Im Zuge der klimatischen Veränderungen, sowie der örtlichen Gegebenheiten (schräg abfallendes landwirtschaftlich genutztes Gelände hinter dem Objekt Schulstr. 18) sehe ich bei der geplanten Umsetzung des Bebauungsplans eine deutliche Verschlechterung für mein Anwesen in Bezug auf Hochwasserschutz. Aufgrund dessen, dass das geplante Gebäude -Pflege und Wohnen- zusammen mit dem Transformatorgebäude eine Barriere bildet, kann es hier zum Rückstau kommen.

Des Weiteren sehe ich mein Anwesen beeinträchtigt durch die geringe Abstandsfläche von Transformatorgebäude zu dem geplanten Gebäude -Pflege und Wohnen-. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme aufgrund welcher gesetzlichen Regelung ein derart geringer Abstand zulässig sein soll.

Wir bitten o. g. Punkte im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Sehr gerne erläutere ich die genannten Punkte persönlich.

Des Weiteren halte ich mir rechtliche Schritte vor, sollte der Bebauungsplan wie im Gemeindeblatt Oktober 2017 veröffentlicht und in der Gemeinde ausgelegt in Kraft treten und umgesetzt werden.“

Aus Sicht der Gemeinde ist hierzu festzustellen:

Die Einwendungen werden durch Planänderung berücksichtigt. Das geplante Wohngebäude im Westen entfällt. Das Pflegeheim wird einen deutlich größeren Abstand zur Grundstücksgrenze haben (ca. 18 m), die zulässige Gebäudehöhe wird auf 14,0 m reduziert. Die Abstandsflächen werden nun problemlos eingehalten.

Das Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß abgeleitet, so dass durch die Bebauung keine erhebliche Verschlechterung für das genannte Anwesen zu befürchten ist. Die Baufläche befindet sich nicht in einem wassersensiblen oder für den Hochwasserabfluss besonders bedeutenden Bereich.

Polster, Dominik, Rosenbergstraße 17, 92348 Berg - vertreten durch KLX Rechtsanwälte PartG mbB, Ladehofstraße 28, 93049 Regensburg, Rechtsanwältin Dr. jur. Margarete Spiecker

Mit Schreiben vom 25.10.2017 wird folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Wohngebiet-Sondergebiet „Gesundheit/Pflege“ - An der Schulstraße (alter Festplatz) abgegeben:

„1. Ausblick:

Durch die Ausrichtung des Hauses unseres Mandanten (bodenhohe Fenster über die gesamte Westseite des Hauses, großzügig angelegter Balkon ebenfalls über die gesamte Westseite) wird ihm nun durch das geplante Bauvorhaben vollständig die Sicht genommen und durch den weiterhin massiven geplanten Bau verstellt. Dies hat eine rücksichtslose optisch bedrängende Wirkung zur Folge. Im Inneren des Wohnhauses unseres Mandanten kann man durch die Ausrichtung des Hauses diesem Anblick auch nicht entgehen (Küche, Essen, Wohnen).“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Durch die geplante Bebauung erfolgt aus Sicht der Gemeinde Berg keine bedrängende Wirkung gegenüber dem Wohnhaus des Mandanten. Mit einem Abstand zwischen der geplanten Bebauung und dem Wohnhaus des Mandanten von ca. 40 m (!) werden ausreichende Abstände eingehalten und eine bedrängende Wirkung ausgeschlossen. Dies wurde durch ein Gutachten zur Besonnung des gesamten Anwesens zweifelsfrei nachgewiesen. Es gibt keinen Rechtsgrundsatz, nachdem ein freier Ausblick vom Grundstück bzw. Gebäude eingefordert werden könnte.

„2. Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Die Berechnungen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind fehlerhaft, weil zu Unrecht auf den Bestand der überwiegend befestigten bzw. geschotterten Fläche des Festplatzes abgestellt wurde und damit eine geringe naturschutzrechtliche Wertigkeit der Bestandsfläche angenommen wurde. Nach dem Kenntnisstand der Unterzeichneten handelt es sich bei dem befestigten Festplatz um eine nicht genehmigte Anlage, mithin um einen ‚Schwarzbau‘. Für diesen Festplatz wurde nie ein naturschutzrechtlicher Ausgleich geschaffen. Dieser illegale Zustand kann dem jetzt geplanten Vorhaben aber nicht zu Gute kommen. Das jetzt geplante Vorhaben muss deshalb auch die Eingriffe noch kompensieren, die durch den Festplatz (Befestigung, Schotterung) verursacht wurden. Nur so wird die ökologische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz gewährleistet.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist nach den einschlägigen Vorgaben des Leitfadens des Umweltministeriums erfolgt. Auch die fachlich zuständige Untere Naturschutzbehörde hat die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs nicht bemängelt.

Der befestigte Festplatz ist bereits seit Jahrzehnten vorhanden, eine Verpflichtung zur Schaffung von Ausgleichsflächen hat zum Zeitpunkt der Erstellung des Festplatzes nicht bestanden und kann deshalb auch nachträglich nicht abgeleitet werden. Beim Festplatz handelt es sich zudem nicht um einen „Schwarzbau“.

„3. Sondergebiet mit Zweckbestimmung ‚Gesundheit, Pflege‘:

Die Festsetzung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung ‚Gesundheit, Pflege‘ einerseits und der folgenden Detailfestlegung, wonach insbesondere Pflegeeinrichtungen, Arztpraxen, Schank- und Speisewirtschaften, Ladengeschäfte, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind, wobei die Nutzung als Pflegeheim nur in SO 1 zulässig sein soll, ist sowohl zu unbestimmt als auch widersprüchlich. Die Kombination an Nutzungsarten, die widersprüchlich sind und überdies nicht abschließend aufgezählt sind, ist mittels eines Sondergebietes nicht festsetzbar. Zum einen unterfallen Schank- und Speisewirtschaften, Ladengeschäfte und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht oder nicht notwendig der Zweckbestimmung ‚Gesundheit, Pflege‘. Es gibt keine Einschränkung, dass die Ladengeschäfte der Versorgung des Gebietes dienen sollen. Es können Sortimente angeboten werden, die mit den Zwecken der Gesundheit oder Pflege nichts zu tun haben. Auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle oder soziale Zwecke haben mit Gesundheit und Pflege nichts zu tun. Auch hier gibt es schließlich keine Einschränkung dahingehend, ob diese Einrichtungen/Betriebe der Versorgung des Gebietes dienen sollen.

Schließlich ist der Katalog der zulässigen Nutzungsarten nicht abschließend (insbesondere), so dass unklar ist, welche nicht aufgezählten Nutzungsarten denn zulässig sein sollen. Dies darf aber nicht offen bleiben. Der Bebauungsplanentwurf genügt nicht den Anforderungen an das Bestimmtheitsgebot.

Schließlich ist nicht eindeutig, welche Pflegeeinrichtungen in SO 1 und SO 2 zulässig sind, nachdem ‚Pflegeheime‘ nur in SO 1 zulässig sind, aber sonstige Pflegeeinrichtungen offenbar auch in SO 2.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die festgesetzten Nutzungen sind typisch für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege“. Allein von den möglichen Stellplatzflächen ergibt es sich zwangsläufig, dass nur kleinere Schank- und Speisewirtschaften wie z. B. Cafés oder kleinere Ladengeschäfte möglich sind. Die Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit unterschiedlicher Nutzungen werden aber dahingehend konkretisiert, dass in den oberen Stockwerken ausschließlich der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege“ dienende Einrichtungen zulässig sind, im Erdgeschoß im Rahmen der Zweckbestimmung auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Ladengeschäfte bis zu einer Grundfläche von je max. 400 m² Grundfläche im SO1 und SO2. Damit werden auch Cafes, kleinere Läden, Friseurgeschäfte o. ä. möglich. Die geplante vorherrschende Nutzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege“ wird so eindeutig sichergestellt.

Aus Sicht der Gemeinde ist es aber durchaus sinnvoll, Ladengeschäfte oder ähnliche Einrichtungen im Gebiet zuzulassen, da diese die geplante zentrale Funktion des Baugebietes stärken. Auch in Benachbarung mit dem vorgesehenen Pflegeheim sind Einkaufsmöglichkeiten durchaus erwünscht, sie sichern die Belebung des Quartiers und verbessern die Teilhabe älterer, weniger mobiler Menschen am täglichen Leben.

„4. Festsetzungen durch Planzeichen:

Unter A.2. (Festsetzungen durch Planzeichen) wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Dies ist widersprüchlich, denn im Planteil gibt es Grundflächenzahlen von 0,4 und 0,8.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Nachdem das Wohngebäude entfällt, gilt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8.

„5. Stellplätze:

Aufgrund des Konfliktbewältigungsgebotes muss bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Abschätzung der notwendigen Stellplätze vorgenommen werden. Es muss weiter ermittelt werden, ob die voraussichtlich notwendige Zahl der Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können. In der Begründung zum Bebauungsplan findet man dazu nichts Substanzielles. Der bloße Verweis auf die Geltung der Garagen- und Stellplatzverordnung genügt nicht.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Da die konkrete Nutzung der Gebäude nicht feststeht bzw. festgesetzt wird (z. B. Zahl der Pflegeeinheiten, Art und Größe der Praxen etc.) können die notwendigen Stellplätze nur grob abgeschätzt werden. Im Planteil sind 55 Stellplätze festgesetzt. Damit wird deutlich, dass der voraussichtlich zu erwartende Stellplatzbedarf auf dem Grundstück sicher zur Verfügung gestellt werden kann. Umgekehrt bedeutet dies aber auch, dass Nutzungen mit erheblich größerem Stellplatzbedarf (z. B. größere Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe) im Geltungsbereich nicht realisiert werden können. Durch die Garagen- und Stellplatzverordnung ist zwingend gesichert, dass eine den späteren Nutzungen entsprechende und angemessene Anzahl von Stellplätzen im Geltungsbereich hergestellt werden muss.

„6. Sonneneinstrahlung:

Die Sonneneinstrahlung und Tageslichtversorgung auf das Wohnhaus unseres Mandanten wird massiv und unzulässig durch das geplante Vorhaben reduziert. Das Tageslicht-Gutachten des Büros Sorge vom 28.03.2017 ist fehlerhaft und nicht aktuell, weil es noch die alte Fassung des Bebauungsplanentwurfs betrifft und die neue Planung gar nicht begutachtet.

Entgegen der Darstellung im Gutachten wird außerdem nicht der worst-case betrachtet, weil die untergeordneten Gebäudeteile, die ausnahmsweise bis zu 3 m hervortreten dürfen, nicht simuliert wurden. In den Herbst- bis Frühjahrsmonaten verschwindet die Sonne nahezu über die gesamte Nachmittags-/Abendzeit hinter dem geplanten Bauwerk vom Grundstück unseres Mandanten aus betrachtet. Der Schatten erstreckt sich über den Großteil seines Grundstückes. Was dies für die Bepflanzung in seinem Nutz- und Rückzugsgarten für Auswirkungen hat, kann noch nicht genau abgeschätzt werden. Tatsache ist jedenfalls, dass seine Lebensqualität in enormer und unzulässiger Weise eingeschränkt sein wird.

Es ist vor allem auch nicht ersichtlich, ob der Umstand berücksichtigt wurde, dass die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante des geplanten Bauvorhabens in SO 2 bis zu 0,5 m über der Geländeoberkante der Schulstraße liegen kann, so dass sich die Gesamthöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut entsprechend erhöht. Im Text wird dies jedenfalls nicht erwähnt. Auszugehen ist daher davon, dass die Gutachter fälschlicherweise nur von einer Gesamthöhe bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut von 11,5 m ausgingen und dass die Höhe nicht - wie dies richtig gewesen wäre - um die zulässige Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante erhöht wurde.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Hierzu wird auf die umfangreiche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge, Nürnberg, vom 13.02.2018 verwiesen. Es ist festzustellen, dass die Berechnungen zutreffend erfolgt sind, und auch unter der Annahme von allseits 3 m hervortretenden massiven Anbauten (nicht zulässig, wäre nur ausnahmsweise, und untergeordnet zulässig) die Anforderungen an die Besonnung des genannten Gebäudes eingehalten werden.

„7. Privatsphäre:

Die Privatsphäre wird empfindlich gestört, da die Höhe des Bauwerks das Wohnhaus unseres Mandanten überragen wird (uneingeschränkte Einsicht in Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Balkon und Garten).“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf ungestörte Privatsphäre innerhalb des eigenen Gebäudes bzw. auf dem eigenen Grundstück. Durch den Abstand der geplanten Bebauung von ca. 40 m zum Wohnhaus des Einwenders ist sichergestellt, dass keine aufdrängende oder bedrängende Wirkung durch die geplante Bebauung erfolgen wird. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass in dem nächstgelegenen Gebäude (SO 2) keinerlei Wohnnutzungen zulässig sind, was die Gefahr von Störungen der Privatsphäre erheblich mindert. Letztendlich obliegt es dem Einwender, sich durch geeignete Maßnahmen gegen unerwünschte Einblicke in sein Grundstück zu schützen. Diese sind problemlos umsetzbar (Bepflanzung, Sichtschutz am Gebäude).

„8. Lärmbelästigung:

Nachdem unser Mandant seinen Lebensmittelpunkt absichtlich vom Straßenlärm abgewandt hat, ist zu erwarten, dass der Lärmpegel von der Straße nun durch die gegenüberliegende Wand reflektiert wird. Folge ist eine extrem hohe Lärmbelästigung (Rundumbeschallung), der man auf dem Grundstück nicht mehr entgehen kann. Dieser Gesichtspunkt wurde im Schallschutzgutachten vom 23.03.2017 nicht berücksichtigt, das sich nur mit dem Schutz des geplanten Vorhabens vor Lärm befasst, nicht aber mit den nachteiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens für die Nachbarschaft.

Die Lärmbelastung für unseren Mandanten, z. B. reflektierender Schall wurde - soweit ersichtlich - nicht untersucht. Dies soll im folgenden Bebauungsplanverfahren nach Angabe noch geschehen. Schon jetzt wird angekündigt, dass die entsprechenden künftigen Gutachten streng geprüft werden, insbesondere auch im Hinblick auf die Lärmeinwirkungen aufgrund des Verkehrslärms, der durch das Bauvorhaben auf dem Baugrundstück verursacht wird (Stellplätze), aber auch im Hinblick auf die Reflektion von sonstigen Verkehrslärm.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Das entsprechende Gutachten wurde ergänzt (vgl. „Schallschutztechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens“ der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 16.02.2018). Als Ergebnis ist festzustellen:

Die Verkehrslärmeinwirkungen durch die St 2240 und die Schulstraße führen zu Beurteilungspegeln, die zur Tag- und Nachtzeit teils unter dem entsprechenden Orientierungswert liegen. Entlang der Schulstraße wird der Orientierungswert um bis zu 4 dB überschritten. Die höher liegenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts im gesamten Plangebiet noch eingehalten bzw. unterschritten. Aufgrund der nur geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes an einzelnen Fassadenabschnitten und der sicheren Einhaltung des Grenzwertes der 16. BImSchV werden die Verkehrslärmeinwirkungen aus fachtechnischer Sicht als hinnehmbar eingeschätzt und der an wenigen Fassadenabschnitten erforderliche Schallschutz kann durch passive Maßnahmen gewährleistet werden.

Die Berechnungen zu den planinduzierten Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation bezüglich der bestehenden, umliegenden Bebauung durch Erhöhung der Verkehrszahlen und ggf. Reflexionen an den neuen Gebäuden haben gezeigt, dass relevante Zunahmen des Verkehrslärms lediglich entlang der Schulstraße auftreten und nur 1 dB betragen. Durch den Bebauungsplan treten aber keine

Erhöhungen der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm um 3 dB und keine Erhöhungen auf mindestens 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts auf. Durch den zusätzlichen Verkehr aufgrund des Bebauungsplans resultiert somit keine relevante Auswirkung auf die Bestandsbebauung. Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass sich die geplanten Nutzungen im Sondergebiet aus schalltechnischer Sicht verträglich einfügen.

„9. Tierhaltung:

Auf dem Grundstück unserer Mandanten ist ein Stadel genehmigt, den unser Mandant zur Tierhaltung insbesondere von Alpakas nutzen will. Unser Mandant sieht hier ein großes Konfliktpotential zwischen Tierhaltung und wohnbaulicher Entwicklung durch das geplante Bauvorhaben. Aus der neuen Planung sollten sich keine Einschränkungen oder Auflagen für die Tierhaltung unseres Mandanten ergeben. Aufgrund der an die Weideflächen heranrückenden Bebauung sieht unser Mandant die Nutzung dieser Fläche als Weidefläche und zum Auslauf gefährdet (Geruchs- und Lärmemissionen). Die Auswirkung auf die Alpakas unseres Mandanten ist noch nicht abzuschätzen, da diese sehr sensibel auf ihre Umwelt reagieren.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Der Hinweis auf die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung auf Fl. Nr. 21 wird zur Kenntnis genommen. Es ist aufgrund der konkreten Verhältnisse am Grundstück nicht davon auszugehen, dass eine Tierhaltung in einem Ausmaß erfolgen wird, das erhebliche Beeinträchtigungen für die umliegenden Nutzungen haben kann. Die ehemalige Hofstelle befindet sich innerhalb einer Gemengelage mit überwiegender und angrenzender Wohnnutzungen (in der bisher landwirtschaftliche Betriebe fehlen); eine mögliche landwirtschaftliche Nutzung wäre deshalb bereits jetzt zur Rücksichtnahme verpflichtet.

Im überarbeiteten Entwurf wird festgesetzt, dass bei der im Westen des Grundstückes heranrückenden Bebauung (SO 2) keine Wohnnutzung zulässig ist, so dass auch aus diesem Grund keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplante Tierhaltung zu erwarten ist. Auf die ohnehin erforderliche Rücksichtnahme der geplanten Tiernutzung gegenüber bestehender Wohnbebauung wurde bereits hingewiesen.

„10. Umgebungsbebauung und Abstandsflächen:

Die Gebäudekomplexe sind weiterhin zu hoch. Durch die exponierte Lage wirken sie übermächtig (im Norden, Osten und Westen lediglich von 1- bis 2-Familienhäusern umgeben). Dadurch, dass die Schule auf der anderen Straßenseite in die Umgebungsbebauung eingebettet ist, in einer Senke steht bzw. ein Satteldach hat, wirkt sie wesentlich kleiner als die geplanten Gebäude des Gesundheitszentrums. Der kubische Baustil lässt die Gebäude noch massiver und größer erscheinen. Es fehlen zulässige Regelungen zu den Abstandsflächen bzw. ein Abstandsflächenplan.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

In der Umgebungsbebauung sind mehrere Gebäude mit 2 Vollgeschossen vorhanden. Die im Geltungsbereich dem Einwender nächstgelegene Bebauung lässt 3 Vollgeschosse, der westliche Bereich 4 Vollgeschosse zu. Dies ist durchaus beabsichtigt, da mit der geplanten Bebauung ein städtebaulicher Mittelpunkt und Akzent im Ortskern von Berg geschaffen werden soll. Letztlich dient die Entwicklung in die Höhe auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch den großen Abstand von ca. 40 m zur vorhandenen Bebauung des Einwenders sind mit der geplanten Bebauung auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundstück bzw. das Gebäude des Einwenders verbunden (vgl. Gutachten zur Besonnung).

Eine Bemaßung der Abstände der Baugrenzen zu den Grenzen des Geltungsbereiches wird ergänzt. Hinsichtlich der Frage der Abstandsflächen ist festzustellen, dass die zulässige Bebauung im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Baugrenze und einer maximalen Wandhöhe geregelt ist. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird aber ergänzt, dass gegenüber den Nachbargrundstücken die Abstandsflächenregelung der BayBO gilt.

Ob sich durch die Festsetzungen der Baugrenze und der maximalen Gebäudehöhe erhebliche negative Auswirkungen auf benachbarte Gebäude ergeben (z. B. durch Einschränkung der Belichtung, Belüftung und Besonnung), wurde in einem eigenen Gutachten geprüft mit dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbargebäude zu erwarten sind.

„11. Ortsbild/Landschaftsbild:

Eine solche dichte und hohe Bebauung passt nicht ins Ortsbild von Berg, es entsteht der Eindruck einer städtischen Bebauung („urbanerer Charakter“). Dies gilt insbesondere für die hohe Bebauungsdichte. Hier liegen Abwägungsfehler vor.

Es trifft auch nicht zu, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nur von „mittlerer Erheblichkeit“ wären (vgl. S. 19 der Begründung zum Bebauungsplan). Dies deutet auf Abwägungsfehler hin.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die dichte und hohe Bebauung ist städtebaulich beabsichtigt. Sie dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Flächensparen, andererseits soll bewusst die Zentralität der Ortsmitte von Berg gestärkt und städtebaulich hervorgehoben werden.

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass es sich bei der geplanten Bebauung um eine Bebauung mit urbanem Charakter handelt. Auch dies ist gewollt und trägt der Tatsache Rechnung, dass sich der Ort Berg in den letzten Jahrzehnten von einem ländlichen Ort zu einem Siedlungsschwerpunkt mit mehr und mehr zentralen Funktionen entwickelt hat. Die vorliegende Planung dient dem Ausbau der zentralen Funktionen des Ortes und insbesondere der Stärkung und Aufwertung der Ortsmitte. Insofern hält der Gemeinderat die vorgesehene Gestaltung und städtebauliche Dichte für angemessen, sie entsprechen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Die Bewertung im Umweltbericht ist zutreffend. Die Bewertung erfolgt durch eine Risikoanalyse. Der Wertigkeit/Empfindlichkeit des betroffenen Bereichs werden die Wirkungen gegenübergestellt. Es ist kein landschaftlich oder für das Ortsbild wertvoller oder besonders empfindlicher Bereich von der Planung betroffen, so dass die Auswirkungen nur von mittlerer Erheblichkeit sind.

„12. Parkplatzsituation an der Turnhalle:

Außer Acht gelassen wurde, dass die aktuelle Turnhalle künftig auch verstärkt als Veranstaltungshalle genutzt werden soll und die dort maximal möglichen Stellplätze bei weitem nicht ausreichen werden. So müssen die Besucher auf den Straßen des anliegenden Wohngebietes parken, was zwangsläufig zu Ärger mit den Anwohnern und chaotischen Straßenverhältnissen führen wird, weil auf dem Festplatz Stellplätze entfallen.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Im Bereich der Turnhalle sind ausreichend Stellplätze vorgesehen, es ist nicht davon auszugehen, dass hier chaotische Straßenverhältnisse entstehen werden. So ist in den Zeiten, an denen Veranstaltungen stattfinden (in der Regel abends) im Bereich des Gesundheitszentrums eine geringere Frequentierung anzunehmen und umgekehrt.

Für beide Vorhaben - sowohl für das Sport- und Kulturzentrum wie auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes - werden ausreichend Stellplatzmöglichkeiten geschaffen.

„13. Wartebereich für Schüler:

Für die Busse sind auf der Schulstraße Haltebuchten geplant. Auf der Seite des ehemaligen Festplatzes wird jedoch kaum Platz für die auf den Bus wartenden Schüler vorgehalten. Dadurch entsteht erhöhtes Gefahrenpotential.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

In der Sitzung am 01.06.2017 wurde dem Gemeinderat das Verkehrskonzept für den Bereich „Schulstraße“ in Berg - welches vom Büro Petter Ingenieure GmbH, Neumarkt, erstellt worden ist -

vorgestellt. Für diese Planungsstudie „Busandienung Schule Berg“ für den Bereich „Schulstraße“ in Berg wurden insgesamt drei Varianten untersucht. Bei der Abstimmung fand die Variante 3 - welche das Wenden der Busse im Parkplatzbereich beinhaltet - mehrheitlich Zustimmung. Demnach wird die Busandienung der Schule Berg wie bisher im Parkplatzbereich mit dem Wenden der Busse erfolgen. Vorgesehen ist auch, dass dort im Bereich des Parkplatzes/Buswendeplatzes die Buswartehäuschen situiert werden.

„14. Ausbau Schule:

Durch eine derartig dichte Bebauung des ehemaligen Festplatzes wird der Schule jegliche Möglichkeit der Erweiterung genommen. Man sollte bedenken, dass die Geburtenrate wieder ansteigt und auch in Berg die letzten 5 Jahre die Zahlen stetig gestiegen sind (Quelle: Genesis Online). Außerdem wurde und wird bekanntlich zukünftig neues Bauland für junge Familien. Folglich ist in den nächsten Jahren wieder ein Anstieg der Schülerzahlen (aber auch von notwendigen Kindergartenplätzen) zu erwarten.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

An den beiden Schulen in der Gemeinde Berg (Chunradus-Grundschule Sindlbach und Schwarzachtal-Schule Berg) können gegenwärtig und auch in Zukunft alle Schulkinder beschult werden. Auch sind in Berg Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

Was die Kindergartenplätze anbelangt ist festzustellen, dass in diesem Jahr an anderer Stelle in Berg der Bau eines weiteren Kindergartens (6. Kindertageseinrichtung in der Gemeinde Berg) erfolgt und darüber hinaus wäre auch noch eine Erweiterung des Kindergartens in Loderbach möglich.

„15. Verkehrssituation:

Durch das Gesundheitszentrum kommt es zu einer Verschlechterung der bereits angespannten Verkehrssituation. Die Schulstraße ist aktuell schon stark befahren. Einerseits dient diese dem Schulverkehr (Busse und Privatfahrzeuge, mit denen Eltern ihre Kinder bringen und holen) andererseits ist die Schulstraße der Hauptzufahrtsweg zu den hinten liegenden Siedlungen und zum bereits bebautem Neubaugebiet. Aktuell ist eine Erweiterung der Bebauung in Vorbereitung. Diese ist ebenfalls hauptsächlich über die Schulstraße erreichbar. Ebenfalls müssen ansässige Landwirte mit ihren Traktoren auf diesem Weg zu ihren Äckern und Feldern gelangen, was derzeit schon durch die Enge dieser Straße problematisch ist.

Die Kombination aus Busverkehr, parkenden Autos, bereits existierenden baulichen Engpässen und dem zunehmenden Anwohner- und Landwirtschaftsverkehr führt unweigerlich zum Verkehrsinfarkt.

Auf S. 21 der Satzungsbegründung wird unter ff) die Kumulierung mit benachbarten Projekten angesprochen. Diesbezüglich wird es zu erheblichen Wechselwirkungen kommen, insbesondere was die Parkplatz- und Verkehrssituation betrifft. Nach dem Kenntnisstand unserer Mandanten wurden in einer der vergangenen Gemeinderatssitzung drei Verkehrskonzepte vorgestellt und sich für eines entscheiden. Keines der Verkehrskonzepte ist indes zufriedenstellend und alle bekommen das erhebliche Gefahrenpotential für die Schüler nicht in den Griff. Dies ist angesichts der geplanten Baudichte und dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen sowie den örtlichen Verhältnissen auch von vornherein gar nicht möglich. Nicht die Verkehrsleitplanung muss angepasst werden, sondern die Baudichte muss reduziert werden, um das Verkehrsaufkommen und den Stellplatzbedarf zu drosseln.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass sich besagte Engstelle in der Schulstraße weiter westlich befindet (4,35 m breit) und durch die Planung nicht berührt wird. Durch die gegenständliche Planung erfolgt keine Verengung der Schulstraße.

Es ist derzeit auch keine Baulandentwicklung im Bereich „Schulstraße“ bzw. „Berg-Am Ludwigskanal“ in Vorbereitung.

Zu dem in der Stellungnahme angeführten Verkehrskonzept ist festzustellen, dass dem Gemeinderat in der Sitzung am 01.06.2017 das Verkehrskonzept für den Bereich „Schulstraße“ in Berg - welches vom Büro Petter Ingenieure GmbH, Neumarkt, erstellt worden ist - vorgestellt wurde. Für diese

Planungsstudie „Busandienung Schule Berg“ für den Bereich „Schulstraße“ in Berg wurden insgesamt drei Varianten untersucht. Bei der Abstimmung fand die Variante 3 - welche das Wenden der Busse im Parkplatzbereich beinhaltet - mehrheitlich Zustimmung. Demnach wird die Busandienung der Schule Berg wie bisher im Parkplatzbereich mit dem Wenden der Busse erfolgen. Vorgesehen ist auch, dass dort im Bereich des Parkplatzes/Buswendeparkplatzes die Buswartehäuschen situiert werden.

„16. Entwicklungsgebot:

Sollte der Bebauungsplan und der geänderte Flächennutzungsplan entsprechend den Entwürfen geändert werden, verstieße der Bebauungsplan gegen das bauplanungsrechtliche Entwicklungsgebot. Denn die Flächenfestsetzung im Flächennutzungsplan ‚Sondergebiet - Gesundheit, Pflege‘ erfasst nicht sämtliche Nutzungsarten, die im Bebauungsplan für zulässig erklärt werden. Denn diese Nutzungsarten lassen sich nicht sämtlich unter die Zwecke ‚Gesundheit, Pflege‘ subsumieren, wie oben bereits dargestellt.

Laut der Begründung zum Flächennutzungsplan soll im Bereich der Sondergebiete ‚kein Wohnen oder Sonstiges Gewerbe‘ zugelassen werden. Im Bebauungsplan sind aber mit Speise- und Schankwirtschaften und Ladengeschäften gerade ‚sonstige Gewerbe‘ vorgesehen. Das passt nicht zusammen.

Laut Begründung zum Flächennutzungsplan müssen die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr im Bebauungsplan innerhalb des Baugebietes festgesetzt werden. Der Nachweis hierzu ist nicht erbracht.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Festsetzung der Zweckbestimmung des Bebauungsplanes entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die zulässigen Nutzungen dienen der Zweckbestimmung des Sondergebietes bzw. ergänzen diese sinnvoll. Die Festsetzung im Bebauungsplan wird dahingehend kritisiert, dass die zulässigen Nutzungen dem Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechen müssen. Die Begründung zum Flächennutzungsplan wird angepasst bzw. konkretisiert. Die „sonstige“ gewerbliche Nutzung ist sehr untergeordnet.

Der Stellplatznachweis erfolgt nicht im Bebauungsplan, sondern im Bauantrag. Im Bebauungsplan sind aber ausreichend Flächen für Stellplätze (55 Stück) vorgesehen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der künftige Stellplatznachweis innerhalb des Geltungsbereiches befriedigt werden kann. Klar ist aber auch, dass beispielsweise Einzelhandelsnutzungen mit erheblichem Stellplatzbedarf nicht realisiert werden können.

„17. Artenschutz:

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) ist ungenügend, weil der Auftrag im Juli 2017 erteilt wurde und das Gutachten allein auf der Basis einer Begehung am 5.7.2017 erstellt wurde. Gerade im Hinblick auf das Vorkommen von Vögeln wurden nicht alle Lebenszyklen (z. B. Brutsaison) abgewartet.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Begehung am 05.07.2017 war zur Einschätzung der möglichen Vorkommen höhlenbrütender Vogelarten oder in Höhlen oder Rindenspalten lebender Fledermäuse ausreichend. Es haben sich keinerlei Anzeichen ergeben, dass derartige Habitate im Geltungsbereich vorhanden wären, insofern waren keine weiteren Begehungen erforderlich (vgl. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung -saP- des Büros Genista, Neumarkt vom 05.07.2017). Dies wurde vom Gutachter mit Stellungnahme vom 18.01.2018 bestätigt.

„18. Satzungs begründung; Sonstiges:

Erwähnenswert erscheint noch, dass die Satzungs begründung teilweise falsch und ungenau ist und auf Abwägungsfehler hindeutet. Es trifft insbesondere nicht zu, dass es sich bei dem Bauvorhaben um eine ‚zentrale Lage für Senioren‘ handelt, denn die Flächen liegen ersichtlich im Außenbereich

und in Randlage. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind hier nicht vorhanden, sieht man einmal vom wöchentlichen Bauernmarkt mit zwei Ständen ab. Es handelt sich auch nicht um ein ruhiges, naturnahes Gebiet zum Wohlfühlen, denn es gibt kaum Grünflächen und statt Ruhe im Gegenteil sehr viel Verkehr.

Nach dem Kenntnisstand unserer Mandanten wurde im Nachhinein noch benachbarter Ackergrund hinzugekauft, aber eben nur so viel, wie nötig war, um die Grenzabstände einhalten zu können, nicht aber um das ganze Projekt über mehr Fläche zu verteilen und so zu entzerren. Die hohe Baudichte bleibt ein Abwägungsproblem. Unsere Mandanten haben zunehmend den Eindruck, dass die Flächen nur mit aller Gewalt bebaut werden sollen, da sie im Gemeindebesitz sind und verkauft werden sollen. Nach alternativen, besser geeigneten Standorten wurde nicht oder nicht im ausreichenden Maß gesucht. Auch dies stellt einen Abwägungsfehler dar.

Auf Seite 2 der Satzungsbegründung wird zudem fälschlicherweise behauptet, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Das Gegenteil ist der Fall. Hier werden Außenbereichsflächen i.S.d. § 35 BauGB überplant!

Unser Mandant hat zusammen mit seiner Ehefrau 300 Unterschriften gegen das Projekt gesammelt und übergeben. Er hat keine Reaktion erhalten und die grundlegenden Bedenken unseres Mandanten wurden fast ausnahmslos übergangen und nicht ausgeräumt.

Aus den dargelegten Gründen sollte das Bauleitplanverfahren nicht weiterverfolgt werden."

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler Lage des Ortes Berg. Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Ladengeschäfte des Lebensmittel-Einzelhandels (Bäcker, Metzger), der Marktplatz mit dem regelmäßigen Wochenmarkt und die Gemeindebücherei befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso mehrere Gaststätten. Hinzu kommen weitere öffentliche Einrichtungen wie die Schule und das Sport- und Kulturzentrum mit Hallenbad. Es ist nicht so, dass pflegebedürftige ältere Menschen völlig ruhige naturnahe und abgeschiedene Gebiete bevorzugen, vielmehr wird von Betreibern von Pflegeeinrichtungen regelmäßig bestätigt, dass die Teilhabe am täglichen Leben und eine belebte Umgebung gerade für Senioren sehr wichtig sind. Insofern ist durchaus auch die Benachbarung der Schule als positiv zu werten, neben den oben genannten Einrichtungen.

Der Gemeinderat bleibt dabei, dass es sich bei dem vorliegenden Standort um eine optimale Lage handelt, alternative und besser geeignete Standorte sind aus Sicht des Gemeinderates nicht vorhanden bzw. wären nur am Rand des Ortes denkbar, mit den entsprechenden Nachteilen. Auch die Einwender haben keinen besser geeigneten alternativen Standort genannt.

Die Gemeinde ist nach wie vor der Auffassung, dass das Vorhaben der Innenentwicklung dient. Innenentwicklung heißt nicht, dass es sich um eine Innenbereichsfläche handelt. Innenentwicklung ist gemeint im Sinne der Stärkung des Ortskernes und einer kompakten zusammenhängenden Siedlungsstruktur. Dies ist durch die vorliegende Planung gegeben.

Die Einwendungen des Mandanten gegen das Projekt wurden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und abgewogen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Bedenken des Mandanten zu einer wesentlichen Planänderung geführt haben: So wurden im Vorentwurf bei den zwei äußeren Baukörpern nur noch drei statt ursprünglich geplanter vier Vollgeschosse zugelassen.

Außerdem wird die Planung zum Entwurf erneut geändert: Das Wohngebäude im Westen ist entfallen und die Gebäudehöhe im SO 1 wurde auf 14,0 m reduziert. Dies ist eine wesentliche Anpassung der Planung und Berücksichtigung der vorgebrachten Einwendungen.

Ferner erfolgt mit diesem Schreiben vom 25.10.2017 auch eine gesonderte Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (Deckblatt Nr. 6) - wie nachstehend aufgeführt:

„Der Aufstellungsbeschluss ist unklar: Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (Deckblatt 6) wird zwar textlich beschrieben, es ist aber nicht eindeutig, was westlicher und östlicher Teil des Geltungsbereichs sein soll und welche Grundstücke sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs befinden. Es fehlt ein Plan im Aufstellungsbeschluss, der den Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (Deckblatt 6) umreißt.

Auch hinsichtlich des Flächennutzungsplans ist von einer fehlerhaften Berechnung des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs, da ein bloßer Ausgleichsflächenbedarf von nur ca. 0,3 ha angenommen wurde, obwohl die vorhandene Versiegelung und Schotterung des Festplatzes als ‚Schwarzbau‘ angesehen werden muss und ebenfalls noch kompensiert werden muss.

Der Immissionsschutz wurde im Flächennutzungsplanänderungsverfahren bisher nicht richtig ermittelt, weil die von den geplanten Vorhaben ausgehenden Immissionen bisher nicht geprüft wurden.

Es fehlt ein ordnungsgemäßer Umweltbericht zum Flächennutzungsplan. Die im Umweltbericht verwendete schalltechnische Untersuchung ist veraltet und betrifft nicht die aktuelle Fassung.

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren sollte aus den dargelegten Gründen auf der Basis der jetzt vorliegenden Entwürfe nicht fortgeführt werden.“

Aus Sicht der Gemeinde ist hierzu festzustellen:

Der Aufstellungsbeschluss ist inhaltlich richtig und vollständig. Der Geltungsbereich ist klar benannt, so dass für jeden Bürger erkennbar ist, wo sich das Änderungsgebiet befindet. Der Beschluss wurde auf der Grundlage des vorliegenden Plankonzeptes in der Fassung vom 20.07.2017 - auf welches im Aufstellungsbeschluss Bezug genommen wird - gefasst. Diesem Plankonzept können in der Karte „Planung Änderungsbereich“ die Darstellungen „WA“ und „SO“ entnommen werden.

Auch die Ziele der Planung sind genannt, so dass die notwendige Anstoßfunktion erreicht wird.

Weiterhin ist im Flächennutzungsplan keine Berechnung von Ausgleichsflächen erforderlich, sondern lediglich eine Abschätzung des künftigen Ausgleichsflächenbedarfs und die Prüfung, ob der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar ist. Beides ist ausreichend erfolgt, die unterstellte Tatsache, dass der Festplatz ein „Schwarzbau“ ist, wurde bereits bei der Abwägung zum Bebauungsplan behandelt.

Die Fragen des Immissionsschutzes werden bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes beim nächsten Verfahrensschritt aktualisiert. Dies betrifft auch den Umweltbericht zum Flächennutzungsplan.

Regine und Alois Hollweck, Von-Tanne-Straße 4, 92348 Berg

Mit Schreiben vom 03.11.2017 wird von den Eheleuten Hollweck vorgebracht, dass im Bebauungsplan vom 20.07.2017 im Bereich SO 1 eine Abstandsgrenze von 5 m und im Bereich des WA von 6 m bzw. 5 m zu ihrem Grundstück Fl.Nr. 2084 vorgesehen ist.

Hierzu wird ausgeführt, dass laut Bebauungsplan beide Baukörper jeweils eine Länge gegenüber ihrem Grundstück von 40 m haben dürften und daher bei einer vorgesehenen Höhe von 15 m im Bereich des SO 1 und 11,5 m im Bereich des WA diese Abstandsgrenzen einfach untragbar bzw. nicht akzeptabel sind.

Außerdem weisen die Eheleute Hollweck in der Stellungnahme ausdrücklich auf ihre bisherige Kooperationsbereitschaft in diesem Vorgang (Grundstückstausch) hin. Es wird auch angeführt, dass sie zu diesem frühen Zeitpunkt des Verfahrensablaufes auf eine juristische Begründung verzichten möchten und sie sehr an einer einvernehmlichen, ausgewogenen und für alle akzeptable Lösung interessiert sind.

Aus Sicht der Gemeinde ist hierzu festzustellen:

Die Einwendungen werden durch Planänderung berücksichtigt. Das geplante Wohngebäude im Westen entfällt. Das Pflegeheim wird einen deutlich größeren Abstand zur Grundstücksgrenze haben (mind. 6 m im Norden bzw. ca. 18 m im Westen), die zulässige Gebäudehöhe wird auf 14,0 m reduziert. Die Abstandsflächen werden nun problemlos eingehalten.

b) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg (Deckblatt Nr. 6) für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz) im Gemeindeteil Berg

hier: Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss

Alle vorgebrachten Stellungnahmen liegen dem Gemeinderat vor und werden durch das Gremium ausführlich beraten. Die Mitglieder des Gemeinderates haben hierzu das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit den jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung als Beschlussvorlage vorab erhalten.

Der Gemeinderat hat somit Kenntnis vom Ergebnis der frühzeitigen Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Entsprechend der in dieser Sitzung abgewogenen und erläuterten Inhalte wurde vom Planungsbüro TEAM 4, Nürnberg, eine Entwurfsfassung einschließlich Begründung mit Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg (Deckblatt Nr. 6) für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz) im Gemeindeteil Berg erstellt (Fassungen vom 01.03.2018).

Das Deckblatt Nr. 6 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg mit Begründung und Umweltbericht wird mit den zuvor erläuterten Änderungen gebilligt (Entwurf in der Fassung vom 01.03.2018) und gleichzeitig die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen. Es wird festgelegt, gemäß § 4a Abs. 2 BauGB die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschluss: 20 : 0

c) Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz)

hier: Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss

Alle vorgebrachten Stellungnahmen liegen dem Gemeinderat vor und werden durch das Gremium ausführlich beraten. Die Mitglieder des Gemeinderates haben hierzu das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit den jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung als Beschlussvorlage vorab erhalten.

Der Gemeinderat hat somit Kenntnis vom Ergebnis der frühzeitigen Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Entsprechend der in dieser Sitzung abgewogenen und erläuterten Inhalte wurde vom Planungsbüro TEAM 4, Nürnberg, eine Entwurfsfassung einschließlich Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz) erstellt (Fassungen vom 01.03.2018).

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz) mit Begründung und Umweltbericht wird mit den zuvor erläuterten Änderungen gebilligt (Entwurf in der Fassung vom 01.03.2018) und gleichzeitig die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen. Es wird festgelegt, gemäß § 4a Abs. 2 BauGB die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschluss: 20 : 0

Punkt 3: Vollzug der Baugesetze: Bebauungsplan „Unterölsbach-Ludwigskanalstraße - Erweiterung“
hier: Vorstellung des Vorentwurfs

Nachdem Herr Bauernschmitt vom Planungsbüro TEAM 4 in der heutigen Sitzung bereits zu TOP I.2 anwesend ist, erläutert er den Mitgliedern des Gemeinderates die wesentlichen Festsetzungen des vorliegenden Vorentwurfs zu dem noch aufzustellenden Bebauungsplan „Unterölsbach-Ludwigskanalstraße - Erweiterung“.

Anlass dieses Bauleitplanverfahrens ist die geplante Errichtung einer Lagerhalle durch einen örtlichen Gewerbetreibenden auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 542 der Gemarkung Oberölsbach in Unterölsbach. Um hier Baurecht schaffen zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In seinen Ausführungen geht er u. a. auch auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein. Zum einen wird dieser den Geltungsbereich der bereits bestehenden Ergänzungssatzung (Mischgebiet) umfassen und zum anderen - östlich anschließend - eine Erweiterung mit einem Misch- und einem Gewerbegebiet mit Einschränkungen.

Was die erforderliche Eingriffsregelung mit Schaffung von Ausgleichsflächen betrifft, wird dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen eine Fläche von 5.178 m² auf einem Grundstück des Antragstellers - welches in der Gemarkung Oberölsbach liegt - als externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

Die Angaben dienen zur Information. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes werden in der nächsten Gemeinderatssitzung erfolgen.

Punkt 4: Staatsstraße 2240: Verkehrsführung am vorgesehenen Baugebiet Richtheim / Ortsumgehung Berg

Bürgermeister Himmler gibt bekannt, dass parallel zur Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens „Baugebiet Richtheim“ auch die Vorplanungen zur Ortsumgehung Berg laufen.

Hierzu fanden im Monat Februar bereits zwei Fachgespräche statt.

Am 09.02.2018 traf man sich im Rathaus mit Herrn MdB Stefan Schmidt (Bündnis 90/Die Grünen), den Vertretern der Bürgerinitiative Richtheim, dem Planungsbüro TEAM 4 aus Nürnberg, den

Vertretern des Bund Naturschutzes -Kreisgruppe Neumarkt- sowie Herrn Baudirektor Alexander Bonfig und Herrn Josef Gilch (Leiter: Bereich Straßenbau) vom Staatlichen Bauamt Regensburg. Im Zuge der Erläuterung der beiden Zukunftsprojekte wurde vom Staatlichen Bauamt auch eine mögliche neue Straßenführung im Bereich Richtheim (Ortsumgehung/Baugebiet) vorgestellt. Mit der Aufgabenstellung, möglichst viel Verkehr aus der Ortsdurchfahrt Berg heraus zu bekommen und somit eine höchstmögliche Entlastung der Berger Ortsdurchfahrt zu erreichen, wurde eine Variante präsentiert, welche den Verkehr zwischen Berg und Neumarkt künftig durch das neue Baugebiet zwischen den beiden Bereichen „Handel“ und „Wohnen“ führen würde.

Im Rahmen des zweiten Gespräches am 20.02.2018, an welchem Herr Koch von der Regierung der Oberpfalz, Herr Gilch vom Staatlichen Bauamt Regensburg, Frau Huber vom Landratsamt Neumarkt (Leitung Bauamt), Herr Lack vom Landratsamt Neumarkt -Bereich Immissionsschutz- und Frau Huber vom Landratsamt Neumarkt -Untere Naturschutzbehörde sowie Vertreter des Planungsbüros TEAM 4 teilgenommen haben, wurde deutlich, dass vor allem aus immissionsschutzrechtlichen Erwägungen von dem Vorschlag des Staatlichen Bauamtes Regensburg Abstand genommen werden sollte.

Nachdem die vom Staatlichen Bauamt Regensburg vorgelegte Variante zwar die höchsteffiziente Entlastung für die Ortsdurchfahrt von Berg aufweisen würde, die Verkehrsproblematik zum Teil aber in das neue Baugebiet verlagert und hierdurch eine Entwertung des künftigen Wohngebietes entstehen würde, schlägt Bürgermeister Himmler vor, diese Variante des Staatlichen Bauamtes Regensburg vor allem auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht weiter zu verfolgen.

Das bedeutet, dass alternativ zum Vorschlag des Staatlichen Bauamtes nun eine neue Verkehrsanbindung des Verkehrs von und nach Berg an die vorgesehene Ortsumgehungstrasse bei Richtheim zu planen ist.

Zur Ortsumgehung Berg führt der 1. Bürgermeister noch aus, dass diese eine deutliche Entlastung für die Ortsdurchfahrt Berg bringen wird, da hierdurch der Verkehr um etwa die Hälfte reduziert werden kann. Aktuell liegt die Zahl der Fahrzeuge pro Tag bei 12.300 (Prognose bis 2030: 14.000 Fahrzeuge/Tag) mit einem Schwerverkehr-Anteil von täglich 600 Fahrzeugen in der Ortsdurchfahrt von Berg. Er weist aber darauf hin, dass die Verkehrszahlen für die Ortsdurchfahrt Berg auch nach dem Bau der Ortsumgehung weiter erheblich über dem Bayerndurchschnitt (4.200 Fahrzeuge/Tag) liegen werden.

Herr Bauernschmitt, welcher die Bauleitplanverfahren für das Baugebiet Richtheim durchführen wird, geht auf verschiedene erforderliche Schallschutzmaßnahmen (Baugebiet mit Handel, Gewerbe und Wohnen, Ortsumgehung) ein und stellt fest, dass im Hinblick auf den Immissionsschutz bereits zu Beginn der Verfahren entsprechende Lärmgutachten notwendig werden.

Zum Schluss wird die vom Staatlichen Bauamt vorgelegte Planung, welche bei der Umsetzung der Ortsumgehung Berg den Verkehr zwischen Berg und Neumarkt künftig durch das neue Baugebiet zwischen den beiden Bereichen „Handel“ und „Wohnen“ führen würde, zur Abstimmung hinsichtlich einer Weiterverfolgung dieser Variante gestellt:

Abstimmung zum Antrag auf Weiterverfolgung dieser Variante:
Beschluss: 0 : 20 (damit abgelehnt)

Punkt 5: Informationen zur Sperrung der Ortsdurchfahrt Berg für den überörtlichen Schwerlastverkehr und Gnadenberg

Nachdem sich die Gemeinde Berg an die Regierung der Oberpfalz zwecks Sperrung der Staatsstraße 2240 im Gemeindebereich Berg (Sperrung der Ortsdurchfahrt Berg für den überörtlichen Schwerlastverkehr, Sperrung der Ortsdurchfahrt Gnadenberg) gewandt hat, ist die Regierung der

Oberpfalz nach Würdigung der von der Gemeinde Berg vorgetragenen Argumente zu dem Ergebnis gekommen, dass die Voraussetzungen für diese Sperrungen vorliegen.

Wie dem Antwortschreiben der Regierung der Oberpfalz vom 08.02.2018 - welches dem Gemeinderat vorgetragen wird - zu entnehmen ist, wird das Landratsamt Neumarkt als zuständige Straßenverkehrsbehörde folgende verkehrsrechtliche Anordnungen erlassen:

- Ortsdurchfahrt Berg: Lkw-Fahrverbot nach lfd. Nr. 30 (Z 253) i. V. m. lfd. Nr. 30.1 der Anlage 2 (zu § 41 Abs. 1) StVO. Damit wird der Durchgangsverkehr (Ziele jenseits von 75 km) für Lkw mit einer zulässigen Gesamtmasse ab 12 t untersagt.
- Ortsdurchfahrt Gnadenberg: Verkehrsverbot für Lkw >3,5 t (Z 253 StVO), ggf. ergänzt durch weitere Zusatzzeichen (z. B. ZZ 1020-30 „Anlieger frei“).

Der 1. Bürgermeister teilt mit, dass sowohl der Anliegerverkehr als auch der landwirtschaftliche Verkehr von dieser Sperrung ausgenommen sein wird. Es wird aber auch darauf hingewiesen, dass es zu Problemen mit Verkehrsteilnehmern - welche Fahrzeuge über 3,5 t führen - kommen kann, da diese künftig nicht mehr durch den Ort Gnadenberg fahren dürfen.

In diesem Zusammenhang geht Bürgermeister Himmler auf die im 7. Ausbauplan für Staatsstraßen enthaltene Ortsumfahrung Gnadenberg näher ein. Aufgrund der sehr beengten Straßenverhältnisse im Ort Gnadenberg wird diese Ortsumfahrung von Gnadenberg erneut in die 1. Dringlichkeit des 8. Ausbauplanes im Jahr 2021 kommen, wenn keine andere Regulierungsmaßnahme (z. B. Sperrung) greift. Das bedeutet, die Gemeinde Berg wird dann nicht umhinkommen, die Ortsumfahrung Gnadenberg erneut für den 8. Ausbauplan anzumelden.

Er wirft daher die Frage auf, wer überhaupt eine Ortsumfahrung von Gnadenberg haben will, zumal zum einen mit der parallel verlaufenden Autobahn A 3 bereits eine Umgehung vorhanden ist, und zum anderen das Schwarzachtal durch eine Ortsumgehung Gnadenberg eine völlige Durchschneidung erfahren würde. Dieser Landverbrauch mit dem Eingriff ins Schwarzachtal wäre kaum zu rechtfertigen, da der Bau einer Umgehungsstraße durch andere Maßnahmen - wie z. B. die o. a. Sperrung der Ortsdurchfahrt Gnadenberg - vermeidbar ist. Zudem wäre der Bau einer Ortsumgehung von Gnadenberg mit einem gewaltigen Konfliktpotential - was die naturschutzrechtliche Seite betrifft - behaftet.

Es ist daher Aufgabe des Gemeinderates abzuwägen, wie hier weiter vorgegangen wird. Sofern die Sperrung der Ortsdurchfahrt Gnadenberg - wie oben ausgeführt - nicht aufrechterhalten wird, wird es in Zukunft zwangsläufig eine Ortsumgehung Gnadenberg geben. Ob mit der jetzigen Regulierung (Sperrung der Ortsdurchfahrt Gnadenberg) die Ortsumgehung von Gnadenberg obsolet gemacht werden kann, wird sich daher in den nächsten Jahren zeigen. Die Gemeinde Berg wird in den Jahren 2018 und 2019 ihre Erfahrungen mit der Sperrung der Ortsdurchfahrt sammeln und anschließend entscheiden müssen, ob die Maßnahme „Ortsumgehung Gnadenberg“ für den 8. Ausbauplan für Staatsstraßen beantragt werden soll bzw. sogar beantragt werden muss.

- Sport- und Kulturzentrum Berg - Außenanlagen und Parkflächen:

Der 1. Bürgermeister informiert den Gemeinderat von einem Gespräch mit dem Büro asp vom heutigen Tag, wonach das Büro asp nun eine Planung für die Gestaltung der Außenanlagen und Parkflächen im Bereich des Sport- und Kulturzentrums Berg erstellen wird.

Dieser Entwurf wird auf dem ehemaligen Schulbusparkplatz in der Schulstraße einen Wendeplatz für Busse, Buswartehäuschen, Parkplätze sowie einen sicheren Fußweg für Kinder beinhalten.

Neben der Planung einer ordentlichen Durchgrünung dieser Außengestaltungsflächen (Schaffung einer Baumallee) werden auch noch weitere Parkplätze auf dem Gelände des „Anwesens Schulstraße 3“ entstehen.

Sobald diese Außengestaltungsplanung vorliegt, wird diese dem Gemeinderat auch vorgestellt werden.

Punkt 6: Sport- und Kulturzentrum Berg.

a) Vergabe des Ausschreibungspaketes Nr. 5 für die Gewerke Türen/Tore, Schlosserarbeiten - Teil 2, GLT-Gebäudeautomation, Technische Dämmung

Ingenieur Birgmeier informiert über die Submissionsergebnisse vom 02.02.2018 und erläutert - wie nachstehend aufgeführt - die Vergabe der Bauleistungen.

aa) Gewerk: Türen/Tore

3.7 Stahltüren + Stahlzargen + Tore

Die Baumaßnahme beinhaltet u.a. folgende Maßnahmen:

- Mehrzwecktüren Stahl, Stahlzargen ca. 26,00 Stück
(Türen 1- und 2-flügelig)
- T 30 Stahltüren, Stahlzargen ca. 16,00 Stück
(Türen 1- und 2-flügelig)
- Glastüren ca. 4,00 Stück

307	Türen / Tore	158.650,80 €	02.02.2018		
	1 Angebot				
	>>> Keine Angebote erhalten!			16.11.2017	
	>>> Neuausschreibung im Februar 2018				
					167.733,47 € 9.082,67 € 5,72%
1.	Kratzer	Berg	167.733,47 €		

Den Auftrag für die Erstellung der Türen und Tore für das Sport- und Kulturzentrum erhält die Firma Kratzer aus Berg mit einer Auftragssumme von 167.733,47 €.

Beschluss: 20 : 0

bb) Gewerk: Schlosserarbeiten - Teil 2:

3.10-1 Schlosser-Metallbau

Die Baumaßnahme beinhaltet u.a. folgende Maßnahmen:

- Geländerkonstruktionen, Flachstahl ca. 65,00 lfm
- Staketengeländer, Flachstahl ca. 14,50 lfm
- Stahltreppen (Technik) ca. 2,00 Stück
- Bürgelgeländer, Stahlrohr ca. 9,00 lfm
- Sitzbänke, Tribüne ca. 124,00 lfm
- Sitzbänke, Umkleiden ca. 53,00 lfm

310	Schlosserarbeiten - Teil 2	113.692,60 €	02.02.2018		
	5 Angebote				
					107.564,66 € -6.127,94 € -5,39%
1.	Metallbau Weber GmbH	Schweinfurt	107.564,66 €		
2.	Englmeier GmbH	Michelsneukirchen	131.903,74 €	24.339,08 €	22,63%
3.	Metallbau Gebert GmbH	Seubersdorf	151.903,74 €	44.339,08 €	41,22%
4.	Metallbau Berchthold	Neumarkt	181.680,63 €	74.115,97 €	68,90%
5.	David Stahl- und Metallbau	Schaafheim	205.357,82 €	97.793,16 €	90,92%

Den Auftrag für die Erstellung der Schlosserarbeiten-Teil 2 für das Sport- und Kulturzentrum erhält die Firma Metallbau Weber GmbH aus Schweinfurt mit einer Auftragssumme von 107.564,66 €.

Beschluss: 20 : 0

cc) Gewerk: GLT-Gebäudeautomation

406	GLT – Gebäudeautomation 3 Angebote	44.420,56 €	02.02.2018			
				55.191,63 €	10.771,07 €	24,25%
1.	Heller + Siraunno Donauwörth	55.191,63 €				
2.	Kiebach & Peter Nürnberg	66.674,65 €	11.483,02 €	20,81%		
3.	Richter	69.756,63 €	14.565,00 €	26,39%		

Den Auftrag für die Erstellung der Gebäudeautomation für das Sport- und Kulturzentrum erhält die Firma Heller & Siraunno Regelungstechnik aus Donauwörth mit einer Auftragssumme von 55.191,63 €.

Beschluss: 20 : 0

dd) Gewerk: Technische Dämmung

408	Technische Dämmung 3 Angebote	40.308,22 €	02.02.2018			
				46.402,92 €	6.094,70 €	15,12 %
1.	Iso-Baseran GmbH Worms	42.091,61 €				
2.	Isoliertechnik Brömme GmbH Gotha	46.402,92 €	4.311,31 €	10,24%		
3.	Krapf & Lex Maschinenbau GmbH Weiden	157.313,57 €	115.221,96 €	273,74%		

Hierzu führt Ingenieur Birgmeier aus, dass die günstigst anbietende Firma vom Vergabeverfahren auszuschließen war, da diese die für eine Vergabe erforderlichen Unterlagen nicht fristgerecht nachgereicht hat.

Den Auftrag für die Erstellung der Technischen Dämmung für das Sport- und Kulturzentrum erhält somit die Isoliertechnik Brömme GmbH aus Gotha mit einer Auftragssumme von 46.402,92 €.

Beschluss: 20 : 0

Anschließend stellt Herr Birgmeier noch die Auftragssituation nach der Vergabe des Ausschreibungspaketes Nr. 5 dar:

Pakete	Submission	Vergabesumme	Vergleich: Vergabe- summe zur ersten Kostenschätzung
Paket 1	12.01.2017	8.696.221,42 €	- 99.472,60 € -1,13%
Pakete 1 + 2	20.04.2017 05.10.2017	9.117.428,06 €	321.734,04 € 3,66%
Pakete 1 + 2 + 3	10.08.2017	9.113.750,04 €	318.056,02 € 3,62%
Pakete 1 + 2 + 3 + 4	16.11.2017	9.398.942,40 €	603.248,38 € 6,86%
Pakete 1 + 2 + 3 + 4 + 5	02.02.2018	9.418.762,91 €	623.071,89 € 7,08%

b) Sport- und Kulturzentrum Berg: Submissionspaket 6

Ingenieur Birgmeier gibt bekannt, dass am 26.03.2018 die Submission der nachstehend aufgeführten Gewerke stattfinden wird.

Die Vergabe wird in der nächsten Gemeinderatssitzung im April 2018 durch den Gemeinderat erfolgen.

- Bodenbeschichtung (> 44.830,28 €)

Die Baumaßnahme beinhaltet u. a. folgende Maßnahmen:

Bodenbeschichtungen PU (Polyurethanharzsystem)

- Kugelstrahlen von Estrichen ca. 1.320,00 m²
- Bodenbeschichtungen, R 10 ca. 1.320,00 m²

- Malerarbeiten (> 38.675,00 €)

Die Baumaßnahme beinhaltet u. a. folgende Maßnahmen:

- staubbindender Anstrich Wände + Decken ca. 370,00 m²
- Lasur Wände + Decken ca. 840,00 m²
- Hydrophobierung Wände ca. 95,00 m²

- WC-Trennwände und Spindschränke (> 19.706,40 €)

Die Baumaßnahme beinhaltet u. a. folgende Maßnahmen:

- WC- und Dusch-Trennwände ca. 35 m
- WC-Türen ca. 13 Stück
- Ablageboards ca. 12 m
- Garderobehakenstange ca. 50 m
- Umkleidewände ca. 15 m
- Garderobeschränke mit 2 Spindfächern 63 Stück
- Taschenregale 4 Stück
- Föhnplätze 2 Stück

- Trennvorhänge (> 54.740,00 €)

Die Baumaßnahme beinhaltet u. a. folgende Maßnahmen:

- Trennvorhänge, Netz-/Kunstlederkombination, 2 Stück
- (je ca. 140 m², davon Kunstleder ca. 75 m²)

Danach verbleiben noch:

Pakete 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7	204.720,46 €
318 Beschilderung	11.900,00 €
319 Schließenanlage	9.520,00 €
320 Bauendreinigung	23.800,00 €
600 Ausstattung	159.500,46 €

c) Betonsanierungskonzept für den Innenbereich der Schwimmhalle (Vorstellung der Bereiche und Art der Betonkosmetik, Vorlage und Wertung der Angebotseinholung, Beauftragung der Bauarbeiten zur Betonsanierung)

Anhand von Fotos erläutert Ingenieur Birgmeier den Gemeinderatsmitgliedern den Ist-Zustand. Hierzu führt er aus, dass sich nach den Abbrucharbeiten einige Fehlstellen oder lockere Betonoberflächen, die abgeschlagen bzw. freigelegt worden sind, gezeigt haben. Im Bereich dieser „Schadstellen“ wurde die freiliegende Bewehrung gegen Korrosion geschützt und die Fehlstellen mit Reparaturmörtel verfüllt. Eine vollflächige Sanierung der Betoninnenteile im Hallenbad war aus statischen Gründen nicht erforderlich. Nach dieser „Grobsanierung“ sind die vorhandenen Oberflächen im Innenbereich des Hallenbades auf das Konzept des Entwurfes der „Sichtbetonflächen“ zu konzipieren.

Ferner geht er auf den derzeitigen Zustand der Stützen im Hallenbad sowie der Deckenträger und Deckenplatten ein.

Bei den Stützen wurde die bereits beschriebene Grobsanierung der Fehlstellen mit der Verspachtelung im Rahmen der Rohbauarbeiten in weiten Teilen durchgeführt. An den Stützen sind noch die Originalfarben und die Fugen erkennbar.

Die Deckenplatten und Träger liegen noch im Urzustand nach dem Abbau der abgehängten Decke vor. Diese Deckenstruktur soll in der vorgefundenen Struktur beibehalten werden. Es werden lediglich in etwa 1/3 der Deckenfläche Akustikelemente befestigt werden.

Anschließend stellt Herr Birgmeier den Umfang der Betonsanierung im Detail vor:

Teil 1: Grobsanierung:

- Freilegen und Entrosten der korrodierten Bewehrung an einigen verbliebenen Restflächen. Der Beton muss um die korrodierte Bewehrung umlaufend ca. 10 mm entfernt werden.
- Profilierung der entrosteten Fehlstellen mit 10 mm starken PCC- Reparaturmörtelschicht.
- Entfernung von bestehenden Deckenabhängern in den Deckenplatten

Teil 2: Betonkosmetik:

- Abstemmen und Anschleifen von Überständen, Farbresten und Sonstigem.
- Mehrmaliges Spachteln und Schleifen mit groben und feinen Spachtelmassen zur Herstellung eines ebenen Untergrundes und der gewünschten Betonästhetik.

21 Stück

Beschichtung Stützen OS-2

OS-2 Beschichtung der in der vorstehenden Position beschriebenen sanierten Stützen.

Die OS-2 Beschichtung besteht aus einer farblosen Hydrophobierung und einem transparenten Oberflächenschutz inkl. aller notwendigen Vorarbeiten wie entstauben etc.

Richtqualität Hydrophobierung: BAUCHEMIE Emcephob WM oder gleichwertig

320 m²

Lasuranstrich an bestehenden Betonträgern
innen, lufttrocken, zur Egalisierung der Betonverfärbungen mit
Lasuranstrich, matt

Farbton, grau oder hell getönt; mittlere Tönung
Farbton nach Wahl des Architekten

375 m²

Lasuranstrich an bestehenden Deckenplatten
innen, lufttrocken, zur Egalisierung der Betonverfärbungen mit
Lasuranstrich, matt

Farbton, grau oder hell getönt; mittlere Tönung
Farbton nach Wahl des Architekten

Vorstellung der Betonsanierungskosten (Kosmetik) - einschließlich der Gerüstkosten:

Nach Sichtung und Durchführung der Musterfläche wurden vier Fachfirmen im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung mit freihändiger Vergabe zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zum 19.02.2018 lagen drei Angebote vor:

Nr.	Bieter	Angebotssumme 1	Nachlass	Angebotssumme 2 Bruttosumme
1	Strotman & Partner	72.400,49 €	4,0 %	69.504,47 €
2	Visionen Hoher (ohne Gerüstbaukosten)	71.461,29 €		71.461,29 €
3	Basis-M-Bautenschutz	100.099,31 €		100.099,31 €

Die Angebote beinhalten die restliche Grobsanierung der Teilflächen, die vollflächige OS-2 Beschichtung aller Stützen sowie die Lasurtechnik für die Betonträger und Deckenelemente.

Die Kostensanierung für die Bearbeitung der bestehenden Betonflächen der Schwimmhalle im Hinblick auf die erforderliche Betonsanierung stellt sich folgendermaßen dar.

Betonsanierung und -kosmetik im Innenbereich der der Schwimmhalle an den Stützen und der Decke - lt. vorliegendem Kostenangebot:	69.500,00 €
Betongrobsanierung im Bereich des Hallenbades auf beiden Geschosebenen und in der Beckenumrandung im Rahmen der Rohbauarbeiten:	50.000,00 €
Voraussichtliche Gesamtkosten der Betonsanierung (brutto):	119.500,00 €
Hinweis:	
Sollte sich aus ästhetischen Gründen die angedachte Lasurtechnik für die Deckenelemente bzw. für die Deckenträger als nicht ausreichend zeigen, so würden sich aus dem vorliegenden Angebot folgende zusätzliche Mehrkosten ergeben:	
➤ Zulage Deckenträger mit OS 2-Beschichtung	15.000,00 €
➤ Zulage Deckenelemente mit OS 2-Beschichtung	15.000,00 €
D. h. die Gesamtkosten für die Betonsanierung würden dann auf insgesamt 149.500,00 € steigen.	

In diesem Zusammenhang weist Bürgermeister Himmler darauf hin, dass diese Kosten für die Betonsanierung in keiner Kostenberechnung berücksichtigt worden sind.

Daraufhin bittet Gemeinderat Mederer um Auskunft, warum hierfür keine Einstellung in die Kostenberechnung erfolgt ist, zumal von Anfang an eine Ausführung in Sichtbeton vorgesehen war. Ingenieur Birgmeier erklärt, dass man hierfür keine Kosten in die Kostenberechnung eingestellt hat, da zum Zeitpunkt der Erstellung der Kostenberechnung nicht bekannt war, in welchem Ausmaß eine Sanierung zu erfolgen hat und in welcher Höhe Kosten für diese Betonsanierung anfallen werden.

Der Gemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Den Auftrag für die Betonsanierung im Hallenbadbereich erhält die Firma Strotman und Partner aus Siegburg mit einer Auftragssumme von 69.504,47 €.

Bei Erfordernis kann der Auftrag zur OS 2-Beschichtung der Deckenteile um die o. a. Kosten erweitert werden.

Beschluss: 20 : 0

Punkt 7: Vollzug der Baugesetze; Bauanträge und Bauvoranfragen

a) Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 669/4 der Gemarkung Sindlbach in Bischberg

Der Antragsteller plant den Neubau eines 2-geschossigen Wohnhauses mit den Grundrissmaßen L x B = 11,99 m x 10,93 m mit einer Doppelgarage. Das Wohnhaus erhält ein 18°-geneigtes Zeltdach und die Garage ein Flachdach.

Das Bauvorhaben liegt nach § 35 BauGB im planungsrechtlichen Außenbereich und ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt hierbei insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Dies ist hier gegeben.

Hinsichtlich der Erschließung ist festzustellen, dass das zu bebauende Grundstück rechtlich und tatsächlich nicht erschlossen ist, da die auf der Fl. Nr. 670/2, Gemarkung Sindlbach, lastenden Geh- und Fahrrechte, welche zugunsten einiger Grundstücke bestehen, das Baugrundstück Fl.Nr. 669/4 nicht umfassen. Die Erschließung ist somit auch nicht gesichert.

Bei der Prüfung, ob für den vorliegenden Bauantrag die Erschließung gesichert ist, war zu eruieren, ob sich die auf dem Grundstück Fl.Nr. 670/2 lastenden Geh- und Fahrrechte auf dieses Grundstück Fl.Nr. 669/4 erstrecken oder hierfür erst noch ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt werden müsste, damit eine gesicherte Erschließung für das vorliegende Bauvorhaben gegeben ist.

Hierzu trägt der 1. Bürgermeister das Schreiben einer Rechtsanwaltskanzlei - welche die Grundstückseigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 670/2 vertritt - vor.

U. a. ist dieser Stellungnahme zu entnehmen:

- Nach Einsicht in das Grundbuch, ist die Ausübung des Geh- und Fahrrechts über das Grundstück Fl.Nr. 670/2 beschränkt auf eine Teilfläche von 180 m².
- Bei der Beurkundung des Geh- und Fahrrechts im Jahr 1959 wies das Grundstück Fl.Nr. 669 (alt) eine Fläche von 1.457 m² auf (vgl. VN 24/1959). Der dem VN beigefügten Karte kann entnommen werden, dass die später abgeteilten Flächen allesamt außerhalb dieser Fläche

- (Fl.Nr. 669 alt) lagen. Auch hatte die Ursprungsfläche eine eigene Flurnummer und die Erschließung erfolgte über einen Feldweg, welcher östlich des Flurstücks 670/2 verlief.
- Ca. 10 Jahre später fand in Bischberg die Flurbereinigung statt (1968 – 1970). In dieser Zeit wurde das damalige Wiesengrundstück (heutige Flurstücke 669, 669/2, 669/3, etc.) offenbar zum Flurstück 669 (alt) hinzuerworben und verschmolzen, so dass das Grundstück Fl.Nr. 669 (alt) nun nicht mehr 1.457 m² aufwies, sondern eine Fläche von 10.332 m², also fast das Zehnfache (vgl. VN 258 vom 12.09.1974).
 - Da sich bei der Teilung 669/1 das Geh- und Fahrrecht noch nicht einmal auf die gesamte Fläche des neuen Grundstücks mit der Fl.Nr. 669/1 erstreckte, war ein erneutes Geh- und Fahrrecht einzuräumen (vgl. VN 258/1974). Dieses wurde mit notarieller Urkunde vom 20.05.1974 bestellt und im Grundbuch eingetragen.
 - Bei der Teilung des Grundstücks 669/2 (VN 343 vom 10.07.1986) wurde der Notar vom Vermessungsamt ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Geh- und Fahrrecht zu bestellen ist. Dieses ist aber bis heute nicht beurkundet worden und - aus Sicht der Eigentümer des dienenden Grundstücks - zu Unrecht im Grundbuch eingetragen. Das gleiche gilt für die weiteren Teilungen 669/3, 669/4 und 669/5. Nach Ansicht der Kanzlei ist der oben dargelegte, etwas komplexere Sachverhalt hierbei übersehen worden.
 - Es besteht zwar eine formale Eintragung dieses Geh- und Fahrrechts im Grundbuch, materiell-rechtlich ist diese aber falsch. Daher wird von Seiten der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 670/2 beim Grundbuchamt eine Grundbuchberichtigung dahingehend beantragt, die zu Unrecht eingetragenen Geh- und Fahrrechte zur Löschung zu bringen.
 - Abschließend wird von der Rechtsanwaltskanzlei noch darauf hingewiesen, dass für die Hinterliegergrundstücke keine Erschließung besteht und jedwede weitere bauliche Entwicklung in dieser Richtung eine krasse Fehlplanung wäre.

Nachdem der Gemeinde Berg die entsprechenden Veränderungsnachweise vorliegen ist von Seiten der Verwaltung festzustellen, dass dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden kann, da das Bauvorhaben zum einen im planungsrechtlichen Außenbereich liegt und zum anderen die Erschließung nicht gesichert ist.

Bürgermeister Himmler erklärt außerdem, dass nach Aussage des Landratsamtes Neumarkt auch keine Baugenehmigung erteilt werden kann, sofern die Erschließung des Baugrundstücks nicht gesichert ist.

Es kann zur Herstellung von Baurecht auch kein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden, da hierfür ebenso die Voraussetzungen nicht gegeben sind (Fehlen einer gesicherten Erschließung).

Nach der Sachverhaltsdarstellung schließt sich eine umfangreiche Diskussion an, in welcher es vor allem um die rechtliche Gültigkeit dieser Grundbucheintragungen geht, zu denen es dem Anschein nach keine notariellen Bestellungen von Geh- und Fahrrechten gibt.

Im Rahmen der Aussprache im Gemeinderat wird auch den beiden Parteien des dienenden und des herrschenden Grundstücks das Wort erteilt.

Da es sich in Bezug auf das Bestehen eines Geh- und Fahrrechts für das Grundstück Fl.Nr. 669/4 zu Lasten des dienenden Grundstücks Fl.Nr. 670/2 um eine zivilrechtliche Angelegenheit der beiden Parteien handelt, und die Angelegenheit derzeit bezüglich der beantragten Grundbuchberichtigung beim Grundbuchamt liegt, schlägt der 1. Bürgermeister vor, den Bauantrag zunächst zurückzustellen und somit in der heutigen Sitzung keinen Beschluss über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu fassen. Nachdem der Bauantrag am 13.02.2018 bei der Gemeindeverwaltung eingegangen ist, läuft die zweimonatige Einvernehmensfiktion erst am 13.04.2018 ab.

Der Gemeinderat ist mit der Vorgehensweise einverstanden.

b) Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf den Grundstücken Fl-Nrn. 837/7, 837/10 und 837/13 der Gemarkung Berg in Berg

Die Antragsteller planen den Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Carport. Das Hauptgebäude hat rechnerisch zwei Vollgeschosse und ein Satteldach mit 45 Grad-Dachneigung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Innere Sandn“.

Aus den Antragsunterlagen ergeben sich folgende Abweichungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan:

- Überschreitung der Baugrenze nach Norden und Lage der Garage bzw. des Carports außerhalb der dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen
- Abstand des Hauptgebäudes zur östlichen Nachbargrenze 3 m statt min. 4 m
- Firstrichtung Nord-Süd statt Ost-West mit Satteldach 45 Grad rot statt 28-34 Grad in dunklen Farben
- Dachform der Garage: Flachdach statt Satteldach mit 10-15 Grad Dachneigung
- Wandhöhe der Garage: 2,62 statt 2,5 Meter

Es ist zudem noch darauf hinzuweisen, dass die geplante Bebauung u. U. zwei statt ein Hauptgebäude auf der im Bebauungsplan vorgesehenen Parzelle ermöglicht. Der Sachverhalt zu einer hierzu notwendigen Befreiung ist allerdings erst beim Eingang eines Eingabeplanes für ein zweites Gebäude zu beurteilen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 01.04.2015 eine entsprechende Bauvoranfrage behandelt und grundsätzlich eine verdichtete Bebauung auf den damaligen Fl-Nrn. 837/2, 837/3 und 837/4 unter dem Hinweis auf eine vollständige Nachbarbeteiligung befürwortet.

Zu den weiteren Befreiungen ist anzumerken:

- Östlicher Nachbarabstand und Wandhöhe der Garage: Der angrenzende Eigentümer hat dem Vorhaben zugestimmt und die Bestimmungen der BayBO hierzu werden erfüllt.
- Dachform der Garage: Es gibt bereits Bezugsfälle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Baukörper wird durch ein Flachdach an der Grenze optisch niedriger.
- Firstrichtung und Dachfarbe: Es gibt bereits Bezugsfälle im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Anwesen Bachstraße 7 und 15 sind ebenfalls in Richtung Nord-Süd ausgerichtet.
- Dachneigung: Nachdem die Traufhöhe mit Ausnahme des Erkers weit unter der zulässigen Traufhöhe laut Bebauungsplan liegt, kann eine steilere Dachneigung zugelassen werden.

Die Nachbarbeteiligung ist vollständig und die Erschließung gesichert.

Der Gemeinderat erteilt dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen und stimmt den nötigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Innere Sandn“ zu.

Beschluss: 20 : 0

c) Anbau und Erweiterung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl-Nr. 578/1 der Gemarkung Oberölsbach in Unterölsbach.

Die Antragsteller planen die Erweiterung eines Wohnhauses durch einen Anbau mit zugehöriger Garage auf der Ostseite des Gebäudes.

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplanes „Unterölsbach Im See II“.

Aus den eingegebenen Planunterlagen ergeben sich folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Der Anbau ist außerhalb der östlichen Baugrenze.
- Dachfarbe: Grau statt natur- bis ziegelrot.

Die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Bauleitplanung werden durch die benötigten Befreiungen nicht verletzt.

Die Erschließung ist gesichert. Die Nachbarbeteiligung ist vollständig.

Durch das Vorhaben erstrecken sich Abstandsflächen auf das gemeindliche Grundstück Fl-Nr. 575/1. Hierzu ist eine Abstandsflächenübernahme notwendig. Dieser Teilbereich der Fl-Nr. 575/1 ist aktuell an Fam. Gubesch verpachtet.

Der Gemeinderat erteilt dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen und stimmt den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterölsbach Im See II“ sowie der Abstandsflächenübernahme als Grundstückseigentümer zu.

Beschluss: 20 : 0

d) Neubau eines Dreifamilienwohnhauses mit Gewerbeeinheit auf den Grundstücken Fl-Nrn. 755/1 und 755/2 der Gemarkung Haimburg in Oberwall

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist auf Grund seiner Lage nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Ort Oberwall ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der tatsächliche Gebietscharakter entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Daher ist die Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO zu beurteilen. Wohnnutzung ist in Dorfgebieten zulässig [die Anzahl der Wohneinheiten kann nur in einem Bebauungsplan geregelt werden] und es können nicht wesentlich störende Gewerbe betrieben werden. Laut Betriebsbeschreibung ist ein Großteil der Gewerbeflächen für Lagertätigkeiten eingeplant, ein kleinerer Bereich für Büroflächen. Der zusätzliche gewerbliche Anfahrtsverkehr wird die bisherige Nutzung der bestehenden Gebäude lt. Betriebsbeschreibung max. geringfügig überschreiten. Es kann daher ausgehend von den eingereichten Unterlagen unabhängig von immissionsrechtlichen Prüfungen davon ausgegangen werden, dass die Gewerbenutzung das Dorfgebiet nicht wesentlich stört.

Auch das Maß der baulichen Nutzung muss dem Einfügungsgebot entsprechen. Der Ort Oberwall ist durch seine landwirtschaftliche Vergangenheit und Gegenwart geprägt von einer Mischung aus Wohngebäuden und einigen größeren Gebäudekörpern.

Der versetzt gebaute Baukörper ist in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet, wobei das Gebäude je nach Ansicht bedingt durch den Geländeverlauf unterschiedlich wirkt. Das Gebäude wird grundsätzlich mit einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss gebaut. Das Untergeschoss ist je nach Geländeverlauf - insbesondere auf der Süd- und Westseite - sichtbar. Auf der Südseite ist dies auf Grund der Bestandsgebäude kaum ersichtlich. Der Baukörper ist im Bereich des EG und OG zum UG zurückgesetzt. Zudem ist er nach Westen versetzt abgestuft. Die max. Höhe beträgt 7,00 m ab OK FB des Erdgeschosses, hinzu kommt wie genannt je nach Ansicht das Untergeschoss über dem jeweiligen Gelände.

Der Baukörper hat zeichnerisch im UG der Westseite ca. 25 Meter und auf der Ostseite ca. 37 Meter Kantenlänge. Im Hauptgebäudekörper beträgt die westliche Wand ca. 17,5 Meter und die östliche Wand inkl. Loggia ca. 25 Meter.

Die Eingabeplanung wurde gegenüber einem zurückgezogenen Antrag aus dem Jahr 2017 hinsichtlich Baumasse und Höhen zurückgenommen und anders gegliedert.

Die Grundstücksfläche der beiden Fl-Nrn. 755/1 und 755/2 beträgt in der Summe 1.784 m². Die überbaute Fläche inkl. dienender Verkehrsflächen beträgt auf beiden Grundstücken 982 m² (entspricht 55% bezogen auf 1.784 m²).

Die direkte Nachbarbeteiligung ist vollständig.

Die Erschließung ist gesichert. Eine Ausfahrt soll u. a. im Nordosten erfolgen. Hierzu ist die Grundstücksausfahrt so zu planen, dass die Sichtverhältnisse beim Einfahren in die öffentliche Verkehrsfläche ausreichend sind. Dies ist auch im Zusammenhang mit dem beigefügten Freiflächengestaltungsplan zu beachten.

Eine immissionsrechtliche Prüfung (z. B. An- und Abfahrtsverkehr) sowie eine bauordnungsrechtliche Prüfung der Abstandsflächen oder Stellplätze (12 Stellplätze dargestellt; Berechnung: 11 erforderliche Stellplätze) erfolgt aus Gründen der sachlichen Zuständigkeit nicht durch die Gemeinde Berg.

Der Gemeinderat erteilt dem vorgelegten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Beschluss: 20 : 0

e) Bauangelegenheiten in laufender Verwaltung - Gemeinderat zur Kenntnis

Lfd. Nr.	Name, Anschrift	Bauvorhaben	Einvernehmen erteilt
Nr. 04-2018		Neubau eines Einfamilienhauses mit Dreifachgarage auf dem Grundstück Fl-Nr. 33/2 der Gemarkung Berg in Berg	ja
Nr. 05-2018		Anbau an und Umbau und Nutzungsänderung einer Scheune zu einer Spenglereiwerkstatt auf dem Grundstück Fl-Nr. 26 der Gemarkung Loderbach in Loderbach	ja
Nr. 06-2018		Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl-Nr. 54/2 der Gemarkung Stöckelsberg in Stöckelsberg	ja
Nr. 07-2018		Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl-Nr. 70/3 der Gemarkung Stöckelsberg in Stöckelsberg	ja
Nr. 08-2018		Tektur zu BV 2017-0755: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl-Nr. 130 der Gemarkung Stöckelsberg in Stöckelsberg	ja
Nr. 09-2018		Antrag auf isolierte Befreiung: Einfriedung eines Grundstückes auf der Fl-Nr. 840/9 der Gemarkung Berg in Berg	ja
Nr. 10-2018		Neubau eines Einfamilienhauses auf einer Teilfläche der Fl-Nr. 43 der Gemarkung Oberölsbach	ja

f) Verwaltungsstreitsache - Klage einer Grundstückseigentümerin gegen die Gemeinde Berg wegen Erschließung eines Grundstücks in Sindlbach

Der 1. Bürgermeister informiert den Gemeinderat über ein Urteil des Verwaltungsgerichtes Regensburg vom 22.02.2018, wonach die Klage einer Grundstückseigentümerin gegen die Gemeinde Berg abgewiesen worden ist.

Begründet wurde diese Klageabweisung damit, dass es sich hier um ein Außenbereichsgrundstück handle, so dass nicht im Ansatz eine Diskussion über eine etwaige Erschließungspflicht eröffnet sei.

Des Weiteren wurde vom Gericht festgestellt, dass hier grundsätzlich kein Anspruch auf Schaffung von Baurecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht.

g) Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Halle in eine Unterkunftsstätte auf dem Grundstück Fl.Nr. 245 der Gemarkung Haimburg in Gebertshof

Der Gemeinderat wird davon in Kenntnis gesetzt, dass der Antragsteller seinen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für o. g. Bauvorhaben zurückgenommen hat.

Punkt 8: Bestätigung der gewählten Feuerwehrkommandanten sowie der gewählten Stellvertreter der Feuerwehrkommandanten

Gemäß Art. 8 Abs. 4 Satz 1 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes bedarf der jeweils gewählte Feuerwehrkommandant der Bestätigung durch die Gemeinde im Benehmen mit dem Kreisbrandrat.

a) Freiwillige Feuerwehr Hausheim

Am 02.02.2018 fanden die Neuwahlen des 1. und 2. Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Hausheim statt.

aa) Der Gemeinderat bestätigt Herrn Matthias Kürzinger jun., Hausheim, Doktorshofstr. 5, 92348 Berg als 1. Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Hausheim.

Beschluss: 20 : 0

bb) Der Gemeinderat bestätigt Herrn Maximilian Odörfer, Hausheim, Husenweg 16, 92348 Berg als 2. Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Hausheim.

Beschluss: 20 : 0

b) Freiwillige Feuerwehr Loderbach

Am 16.02.2018 fanden die Neuwahlen des 1. und 2. Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Loderbach statt.

aa) Der Gemeinderat bestätigt Herrn Thomas Feihl, Richtheim, Richtheimer Hauptstr. 7, 92348 Berg als 1. Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Loderbach.

Beschluss: 20 : 0

bb) Der Gemeinderat bestätigt Herrn Johannes Heumann, Richtheim, Richtheimer Hauptstr. 26, 92348 Berg als 2. Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Loderbach.

Beschluss: 20 : 0

Punkt 9: Berg - Blumenstraße: Erweiterung der Straßenbeleuchtung

Von Gemeinderat Feihl wurde in einer der letzten Sitzungen die Aufstellung von bislang fehlenden Straßenlampen im Bereich der Blumenstraße in Berg angeregt.

Seitens der Verwaltung wurden entsprechende Angebote für die Erweiterung der Straßenbeleuchtung um zwei Lampen eingeholt, welche sich wie folgt darstellen:

- Angebot des Energieversorgers Bayernwerk:

Erweiterung der Straßenbeleuchtung mit zwei Schreder Pilzeo LED 19 W 10J mit 75 m Kabelverlegung und Anschluss an das bestehende Straßenbeleuchtungssystem. Für die Erweiterung der Straßenbeleuchtung entstehen Bruttokosten in Höhe von 15.776,73 €.

- Angebot der Firma Rego GmbH aus Berg:

Erweiterung der Straßenbeleuchtung mit zwei Solarleuchten. Für die Erweiterung der Straßenbeleuchtung mit zwei Solarleuchten der Bezeichnung „Potinus“ entstehen Kosten in Höhe von 4.688,60 € und für die Leuchte „Mercur“ 5.878,60 €.

Der 1. Bürgermeister führt hierzu aus, dass im Rahmen der Erschließung diese zwei Lampen nicht errichtet worden sind; aus Sicherheitsgründen diese jedoch hätten gesetzt werden müssen. Es wird daher vorgeschlagen - insbesondere auch aus sicherheitsrechtlichen Aspekten - in der Blumenstraße zwei weitere Lampen aufzustellen. Er weist darauf hin, dass eine Abrechnung nach öffentlichem Recht nicht möglich ist, da im Jahr 1990 der endgültige Erschließungsbeitrag ohne Kostenspaltung festgesetzt worden ist. Daher kann die jetzige Erweiterung der Straßenbeleuchtung nicht mehr nach dem Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet werden.

Nach längerer Diskussion hinsichtlich über die Art der Leuchten, welche in der Blumenstraße aufgestellt werden sollen, kommt der Gemeinderat letztendlich zu dem Ergebnis, zwei Solarleuchten der Marke „Mercur“ aufzustellen.

Der Gemeinderat beschließt für die Erweiterung der Straßenbeleuchtung in der Blumenstraße in Berg zwei Solarleuchten der Bezeichnung „Mercur“ - entsprechend dem Angebot der Firma Rego GmbH aus Berg zum Preis von 5.878,60 Euro brutto - anzuschaffen.

Beschluss: 18 : 2

Punkt 10: Sindlbach - Bischberger Straße: Verlängerung des Gehweges

Hinsichtlich der Erstellung eines Gehweges liegt ein Bürgerantrag vom 10.08.2017 vor. Diesbezüglich haben in der Zwischenzeit auch mehrere Gespräche über mögliche „abgespeckte“ Varianten mit Kosten von rund 20.000 Euro stattgefunden. Da aber die Belange der Nutzung für Rollstuhlfahrer zu

berücksichtigen sind, soll der Gehweg nunmehr entsprechend den Regeln der Technik ausgebaut werden.

Es ist geplant, den Gehweg in der Bischberger Straße in Sindlbach von der Abzweigung Höllbühlstraße bis zur letzten Bebauung am nördlichen Ortsende von Sindlbach zu verlängern.

Die Herstellungskosten für diese Verlängerung des Gehweges werden nach der durchgeführten Kostenschätzung maximal 46.000 Euro betragen.

Zur Abrechnung dieser Maßnahme teilt der 1. Bürgermeister mit, dass diese nach der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Berg erfolgen wird.

Der Gemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Angebotseinholung (Beteiligung von drei Firmen) durchzuführen. Die Angelegenheit ist dem Gemeinderat zur Auftragsvergabe wieder vorzulegen.

Beschluss: 20 : 0

Punkt 11: Bekanntgaben der Verwaltung, Anfragen der Gemeinderatsmitglieder und Verschiedenes

a) Anschaffung von Defibrillatoren

In der Gemeinderatssitzung am 25.01.2018 hat der Gemeinderat beschlossen, für die Orte Stöckelsberg, Hausheim und Loderbach je einen Defibrillator anzuschaffen.

Hierzu wurde von der Verwaltung eine Angebotseinholung durchgeführt. Nach Wertung der vorliegenden Angebote der Firmen Medi-Pro GmbH (Bruttokosten: 7.504,71 Euro) und Juramed GmbH (Bruttokosten: 5.640,60 Euro) wurden drei Defibrillatoren mit den dazugehörigen Wandkästen bei der Firma Juramed GmbH angeschafft.

Nachdem die Lieferung dieser Geräte bereits erfolgt ist, werden die drei Defibrillatoren umgehend an den drei Standorten - Feuerwehrgerätehäuser in Stöckelsberg, Hausheim und Loderbach - aufgestellt werden.

Die Angaben dienen zur Information.

b) Sanierung der Schulsportanlagen an der Schwarzachtal-Schule Berg

Der 1. Bürgermeister teilt mit, dass von der Verwaltung die Unterlagen für eine Förderung der Sanierungsmaßnahme der Schulsportanlagen mit Kosten von rund 600.000 Euro vorbereitet werden. Die Bewerbung zur Aufnahme in das Förderprogramm „Kommunalinvestitionsprogramm Schulinfrastruktur“ ist bei der Regierung der Oberpfalz einzureichen.

Außerdem wird die Gemeinde Berg auch eine Förderung für die Erweiterung des Pausenhofes an der Schwarzachtal-Schule Berg beantragen. Hierzu gibt Bürgermeister Himmler bekannt, dass noch eine Fläche des Pausenhofes von 231 m² förderfähig ist.

c) Schülerzahlen

Der 1. Bürgermeister informiert die Mitglieder des Gemeinderates über die neuesten Schülerzahlen der Schuljahre 2017/2018 bis 2023/2024 für die Schwarzachtal-Schule Berg sowie die Chunradus-Grundschule Sindlbach.

Zahl der Kinder, welche derzeit ihren gewöhnlichen Aufenthalt

- A) im Gebiet der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. mit Ausnahme der zum Sprengel der Chunradus-Grundschule Sindlbach gehörenden Gemeindeteile (vgl. B)
 B) im Sprengel der Chunradus-Grundschule Sindlbach, das sind die Gemeindeteile Bischberg, Burkertshof, Gebertshof, Häuselstein, Haimburg, Irleshof, Langenthal, Mauertsmühle, Mitterrohrenstadt, Oberrohrenstadt, Reicheltshofen, Sindlbach, Stöckelsberg, Unterrohrenstadt und Würricht der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.,

haben:

Geburtszeitraum	Beginn der Schulpflicht	Zahl	
		A)	B)
01.10.2010 - 30.09.2011	Schuljahr 2017/2018	58	9
01.10.2011 - 30.09.2012	Schuljahr 2018/2019	55	23
01.10.2012 - 30.09.2013	Schuljahr 2019/2020	63	19
01.10.2013 - 30.09.2014	Schuljahr 2020/2021	61	22
01.10.2014 - 30.09.2015	Schuljahr 2021/2022	56	20
01.10.2015 - 30.09.2016	Schuljahr 2022/2023	59	20
01.10.2016 - 30.09.2017	Schuljahr 2023/2024	47	20

Ferner gibt er die Geburtenzahlen der Gemeinde Berg für die Jahre 2011 bis 2017 bekannt:

Jahr	Anzahl der Geburten
2011	53
2012	54
2013	59
2014	67
2015	62
2016	62
2017	63

d) Kindertageseinrichtungen in der Gemeinde Berg - Belegung der Betreuungsplätze

Zur Betreuungssituation in den Kindertageseinrichtungen in der Gemeinde Berg informiert der 1. Bürgermeister die Mitglieder des Gemeinderates davon, dass sich nach den Anmeldetagen bei den Betreuungseinrichtungen ein Überhang von 27 Anmeldungen für den Bereich „Kindergarten“ ergeben hat. Das heißt, wie im letzten Jahr ist ab dem Kindergartenjahr 2018/2019 erneut eine weitere Kindergartengruppe einzurichten.

Bei einem Gespräch am 22.02.2018 wurde den Leiterinnen bereits signalisiert, dass diese 27 angemeldeten Kinder ab 01.09.2018 alle einen Kindergartenplatz in der Gemeinde Berg erhalten werden. Nachdem die Katholische Kirchenstiftung St. Vitus Berg hierzu auch die Übernahme der Betriebsträgerschaft erklärt hat, wird bereits am kommenden Montag, 05.03.2018 ein Termin mit dem Landratsamt Neumarkt zwecks Einrichtung einer weiteren Kindergartengruppe stattfinden. Als optimale Übergangslösung würde sich die Einrichtung einer zusätzlichen Gruppe im bestehenden eingruppigen Kindergarten St. Georg Loderbach durch Nutzung des vorhandenen Gymnastikraumes erweisen.

e) Beseitigung von Hecken – Bericht im Mitteilungsblatt der Gemeinde Berg (Februar-Ausgabe)

Gemeinderat Fürst geht auf einen Bericht in der Februar-Ausgabe von „Berg aktuell“ ein und erklärt, dass sich die gerodeten Hecken auf Privatgrund befunden haben und kein öffentlicher Grund hiervon betroffen war.

Bei diesem Artikel ging der 1. Bürgermeister auf die immer wieder vorkommende radikale und nicht fachgerechte Beseitigung oder „Auf-Stock-Setzung“ von Hecken auf Gemeindegrund oder von Erlenbeständen an Bachläufen ein, welche ohne Absprache mit der Kommune erfolgen.

Bürgermeister Himmler nimmt zu der Äußerung von Gemeinderat Fürst Stellung und teilt mit, dass sich ein Teil dieser Hecken sehr wohl auf Gemeindegrund befand. Er weist darauf hin, dass ein Tätigwerden auf Flächen der Gemeinde Berg nur in und nach vorheriger Absprache mit der Kommune erfolgen darf.

Im Hinblick auf mögliche Verstöße gegen das Bayerische Naturschutzgesetz - welches sowohl für Arbeiten auf Privatgrund als auch im öffentlichen Bereich gilt - empfiehlt er, vor Beginn der geplanten Maßnahmen stets mit der Gemeinde Berg bzw. der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Rücksprache zu nehmen.

f) Feldkreuz

3. Bürgermeister Bergler erkundigt sich nach dem Feldkreuz, welches in der Nähe der Röthbrücke bei Berg aufgestellt war. Der 1. Bürgermeister teilt hierzu mit, dass dieses nach der Restaurierung des Korpus noch im Frühjahr an seinem ursprünglichen Platz aufgestellt wird.

g) Geschwindigkeitsmessung

Eine weitere Nachfrage des 3. Bürgermeisters betrifft die Durchführung von Geschwindigkeitsmessungen in der Waller Straße in Berg. Hierzu gibt der 1. Bürgermeister bekannt, dass diese demnächst erfolgen werden.

h) Gemeinderat Nutz teilt mit, dass in der Prälat-Kürzinger-Straße in Oberölsbach vor dem Anwesen Nutz der Kanaldeckel tiefer liegt (Ring gebrochen).

i) Gemeinderat Kreuzer berichtet, dass die Straße vor dem Anwesen Kreuzer (Wiesenstraße in Berg) Risse aufweist.

gez.
H i m m l e r
1. Bürgermeister

gez.
G ö t z
Schriftführerin