



Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf.

Niederschrift

über den öffentlichen Teil der

63. Sitzung des Gemeinderates

Datum: 13. Februar 2025
Uhrzeit: 18:02 Uhr - 18:16 Uhr
Ort: in der Aula der Schwarzsachtal-Schule Berg
Schriftführer/in: Tanja Warda

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Bergler Peter	
2. Bürgermeister	Lehmeyer Christian	18:03 Uhr anwesend zur Begrüßung
3. Bürgermeister	Nießlbeck Norbert	
Gemeinderat	Bogner Hans	
Gemeinderat	Braun Alois	
Gemeinderat	Dengler Daniel	18:03 Uhr anwesend zur Begrüßung
Gemeinderat	Frauenknecht Thomas	
Gemeinderat	Fürst Johann	
Gemeinderat	Haas Stefan	
Gemeinderat	Hierl Johannes	
Gemeinderat	Himmeler Florian	
Gemeinderat	Lehmeyer Simon	18:15 Uhr anwesend zu TOP I.1. nach Beschlussfassung
Gemeinderat	Lutz Manfred	
Gemeinderat	Sichert Alois	
Gemeinderätin	Späth Erna	
Gemeinderätin	Zaschka Karin	

Entschuldigt:

Gemeinderat	Geitner Josef
Gemeinderat	Hierl Michael
Gemeinderätin	Hierl Susanne
Gemeinderat	Mederer Markus
Gemeinderat	Pöhner Manuel

Zusätzliche Teilnehmer:

Herr Hans Stepper, Neumarkter Tagblatt

I TOP Öffentliche Sitzung

Der 1. Bürgermeister Peter Bergler eröffnet um 18:02 Uhr die öffentliche Sitzung.
Die Gemeinderatsmitglieder sind ordnungsgemäß geladen und mehrheitlich erschienen.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

1. Änderung des Bebauungsplans "Äußere Sandn" durch das Deckblatt Nr.3 - Änderungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Äußere Sandn“ wurde im Jahr 1994 aufgestellt und setzt in großen Teilen ein Allgemeines Wohngebiet fest. Für die erste Häuserreihe an der Staatsstraße liegend sieht der Bebauungsplan ein Mischgebiet vor. U. a. auch für die Tankstelle und die Kfz-Werkstatt des Herrn Marx.

Im Jahr 2021 wurde vom Inhaber der Firma „Auto Marx“ die Erweiterung der bestehenden Werkstatt in Richtung Osten beantragt. Die beantragte Werkstatt-Erweiterung lehnte das Landratsamt Neumarkt im Jahr 2022 ab. Da Herr Marx das Vorhaben der Werkstatt-Erweiterung weiterverfolgte wurde sich beim Landratsamt erkundigt, unter welchen Voraussetzungen ein „Nebeneinander“ der Wohnnutzung und der Werkstatt-Erweiterung möglich erscheint.

Das Landratsamt informierte, dass das Bauvorhaben ggf. nur genehmigt werden könnte, wenn die bauplanungsrechtliche Basis dafür geschaffen würde. Einer Genehmigung steht derzeit entgegen, dass die Kfz-Werkstatt grundsätzlich in dem festgesetzten Mischgebiet bzw. die Werkstatt-Erweiterung in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist.

Daraufhin wurden von einem Planungsbüro 3 Varianten zur weiteren Abstimmung erarbeitet.

- Gesamter „Block“ Mischgebiet (Variante 1)
- Bestands-Mischgebiet bis Gehweg + Erweiterungs-Grundstück mit angrenzendem Grundstück im eingeschränkten Gewerbegebiet (Variante 2)
- Bestands-Betrieb Marx Gewerbegebiet | „Hinterlieger-Reihe“ Mischgebiet (Variante 3)

Das Landratsamt (Bauamt und Umweltschutz) teilte mit, dass mit der „Variante 3“ weitergearbeitet werden soll, da diese dem im Immissionsschutz-Recht normierten Trennungsgrundsatz entsprechen würde. Dort heißt es auszugsweise, dass für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. (damit: eingeschränktes Gewerbegebiet – Mischgebiet – Wohngebiet).

In Absprache mit dem Landratsamt erarbeitete die Verwaltung noch einen weiteren Vorschlag, der den Trennungsgrundsatz beinhaltet, jedoch die Art der baulichen Nutzung, nämlich die Allgemeine Wohnnutzung so wenig als rechtlich nötig tangiert. Demnach könnte für die Grundstücke des Bestands-Betriebs ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, das Grundstück mit der geplanten Erweiterung könnte mit den umgebenden Grundstücken als eine Art „Puffer“ zum Allgemeinen Wohngebiet dienen.

Die Anwohner und Grundstückseigentümer im Gebiet „Äußere Sandn“ wurden am 30. Januar 2025 in einer Bürgerinformationsveranstaltung über die geplante Baumaßnahme und das dafür notwendig werdende Bauleitplanverfahren informiert.

Gefühlt wurden bei dieser Veranstaltung Missverständnisse ausgeräumt und kursierende Gerüchte beseitigt.

Bürgerschaft und Behörden können weiterhin im Bauleitplanverfahren Bedenken äußern oder Hinweise geben, die dann im nächsten Schritt vom Gemeinderat gerecht abzuwägen wären. Insofern wären bei einer kommunalpolitischen Entscheidung für eine Änderung des Bebauungsplans etwaige rechtliche Schwierigkeiten oder Hemmnisse noch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu ermitteln und abzuwägen.

Diskussionsverlauf:

Bürgermeister Peter Bergler informiert den Gemeinderat über die Ergebnisse der kürzlich stattgefundenen Bürgerinformationsveranstaltung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans im Bereich „Äußere Sandn“. An der Veranstaltung nahmen auch Vertreter der Firma Auto Marx sowie interessierte Anwohner und Gemeinderatsmitglieder teil.

Bürgermeister Bergler erläutert, dass die angestrebte Änderung des Bebauungsplans auf Wunsch nach Weiterentwicklung und Erweiterung des Unternehmens Auto Marx zurückzuführen sei. Dabei wurden verschiedene Varianten der Bebauungsplanänderung geprüft.

In der vorgeschlagenen Variante sei geplant, drei Bauparzellen als Mischgebiet auszuweisen. Ein dazugehöriges Schallschutzgutachten hat gezeigt, dass durch den geplanten Anbau weniger Emissionen entstehen würden als ohne diesen.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans hat sich aufgrund einer längeren Erkrankung einer zuständigen Kollegin im Landratsamt verzögert. Herr Marx hat eine Frist gesetzt, da andernfalls ein alternativer Standort in Betracht gezogen werden müsse. Gemeinderat Johannes Hierl stellt – wie auch bereits in der Bürgerinformationsveranstaltung – die Frage, warum das unbebaute Grundstück ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen werden soll. Er äußert die Befürchtung, dass statt des ursprünglich angedachten Wohngebäudes dort ein weiterer Anbau mit gewerblicher Nutzung entstehen könnte.

Bürgermeister Bergler erläutert daraufhin, dass die Möglichkeit, die geplante Mischgebietsfläche weitestgehend auf „Wohnnutzung“ zu beschränken, derzeit geprüft werde.

Johannes Hierl fragt daraufhin, warum dieser Punkt nicht im Beschlussvorschlag berücksichtigt wurde. Bürgermeister Bergler erklärt, dass das Planungsbüro „Team 4“ und die Verwaltung diese Möglichkeit im Bauleitplanverfahren prüfen und dem Gemeinderat entsprechende Information geben werden. Das laufende Verfahren soll die offenen Fragen klären und die endgültige Nutzung der Flächen festlegen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplans „Äußere Sandn“ durch das Deckblatt Nr. 3 und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 22 in dem durch den Bebauungsplan zu ändernden Bereich.

Abstimmungsergebnis: Ja 15 : Nein 0

Abstimmungsbemerkung:

Gemeinderatsmitglied Simon Lehmeyer ist zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

2. Bekanntgaben der Verwaltung, Anfragen der Gemeinderatsmitglieder und Verschiedenes

2.1 Teilnahme Freizeit Touristik & Garten Messe Nürnberg

Sachverhalt:

Bürgermeister Bergler informiert den Gemeinderat über die Teilnahme der Gemeinde Berg an der Freizeit, Touristik & Garten Messe, die vom 12. bis 16. März 2025 in Nürnberg stattfindet. Die Gemeinde wird am 15. März 2025 in der Zeit von 14:00 bis 18:00 Uhr vor Ort vertreten sein. Für die Repräsentation der Gemeinde werden drei Personen benötigt:

- Norbert Nießlbeck
 - Karin Zashka
 - Stefan Haas
- stellen sich zur Verfügung.

Peter Bergler
1. Bürgermeister

Tanja Warda
Schriftführerin