



Niederschrift

über den öffentlichen Teil der

66. Sitzung des Gemeinderates

Datum: 29. April 2025
Uhrzeit: 19:04 Uhr - 21:55 Uhr
Ort: in der Aula der Schwarzachtal-Schule Berg
Schriftführer/in: Tanja Warda

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Bergler Peter	
2. Bürgermeister	Lehmeyer Christian	19:06 Uhr während der Begrüßung
3. Bürgermeister	Nießlbeck Norbert	
Gemeinderat	Bogner Hans	
Gemeinderat	Braun Alois	
Gemeinderat	Frauenknecht Thomas	19:43 Uhr während I.TOP 3.1.
Gemeinderat	Fürst Johann	
Gemeinderat	Geitner Josef	
Gemeinderat	Haas Stefan	
Gemeinderat	Hierl Johannes	
Gemeinderat	Hierl Michael	
Gemeinderätin	Hierl Susanne	
Gemeinderat	Himmler Florian	
Gemeinderat	Lehmeyer Simon	
Gemeinderat	Lutz Manfred	
Gemeinderat	Mederer Markus	19:09 Uhr während I.TOP 2
Gemeinderat	Pöhner Manuel	
Gemeinderat	Sichert Alois	
Gemeinderätin	Späth Erna	19:12 Uhr während I.TOP 3.1.
Gemeinderätin	Zaschka Karin	

Entschuldigt:

Gemeinderat Dengler Daniel

Zusätzliche Teilnehmer:

Herr Thomas Stepper, Kämmerer Gemeindeverwaltung
Frau Jutta Riedl, Neumarkter Nachrichten
Herr Hans Stepper, Neumarkter Tagblatt
Herr Christoph Zeiler, Team 4
Frau Kerstin Schuster, Greenovative
Herr Christian Sachs, Sachs Regenerative Energie GmbH
Herr Peter Mederer, JB Architekten
Herr Christopher Nienemann, JB Architekten

I TOP Öffentliche Sitzung

Der 1. Bürgermeister Peter Bergler eröffnet um 19:04 Uhr die öffentliche Sitzung.
Die Gemeinderatsmitglieder sind ordnungsgemäß geladen und mehrheitlich erschienen.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

1. Anerkennung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 27.03.2025

Abstimmungsergebnis: Ja 16 : Nein 0

Abstimmungsbemerkung:

Die Gemeinderatsmitglieder Erna Späth und Johann Fürst waren zu dieser Sitzung nicht anwesend.

Zum Zeitpunkt der Abstimmung sind die Gemeinderatsmitglieder Thomas Frauenknecht, Markus Mederer und Erna Späth nicht anwesend.

2. Vorlage der Jahresrechnung 2024 gemäß Art. 102 Abs. 2 GO

Gemäß Art. 102 Abs. 2 GO wird dem Gemeinderat die Jahresrechnung 2024 vorgelegt.

Zur Haushaltsrechnung 2024 – welche die tatsächliche Abwicklung des Gemeindehaushalts im Jahr 2024 darstellt – geht der Erste Bürgermeister kurz auf einige wichtige Kennzahlen ein:

>Gesamthaushalt: 41.426.841,88 Euro

>Verwaltungshaushalt: 20.324.158,37 Euro

>Vermögenshaushalt: 21.102.683,51 Euro

>Investitionen und Investitionszuschüsse: 9.819.376,87 Euro

>Zuführung vom Verwaltungshaushalt in den Vermögenshaushalt (aktuell gleichbedeutend mit der sog. freien Finanzspanne, da keine ordentlichen Tilgungen erforderlich): 4.097.945,44 Euro

>Zuführung zur allg. Rücklage am Jahresende 2024 (Soll-Überschuss nach § 79 Abs. 3 Satz 2 KommHV-K): 11.277.560,14 Euro

>Rücklage-Entnahme am Jahresbeginn 2023: 11.375.129,06 Euro

Weiter wird auf die Anmerkungen im Rechenschaftsbericht als Anlage zur Jahresrechnung verwiesen. Hier wird auch dargestellt, warum die Zuführung vom Verwaltungshaushalt in den Vermögenshaushalt erfreulicherweise erheblich über den Planwerten liegt.

Die Vorlage der Jahresrechnung (hier vorliegend: Auszug aus der Haushaltsrechnung) dient dem Gemeinderat zur Kenntnis (Art. 102 Abs. 2 GO). Nunmehr kann vom Rechnungsprüfungsausschuss der Gemeinde Berg die örtliche Rechnungsprüfung des Jahres 2024 durchgeführt werden.

Diskussionsverlauf:

Bürgermeister Bergler richtet das Wort an den Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses, Johann Fürst, wann die Rechnungsprüfung geplant sei. Gemeinderatsmitglied Johann Fürst spricht sich für den Zeitpunkt nach der Sommerpause aus.

3. Gemeindehaushalt 2025

3.1 Vorstellung des Verwaltungsentwurfs und Beratung

Den Mitgliedern des Gemeinderats liegt ein kompletter Entwurf des Gemeindehaushalts 2025 vor. Außerdem fand am 14. April 2025 vorab mit den Fraktionsvorsitzenden und einigen Gemeinderatsmitgliedern eine Besprechung zum Thema „Gemeindehaushalt 2025“ statt.

Bürgermeister Bergler informiert, dass bei der Vorbesprechung des Haushaltes am 14. April 2025 Thomas Stepper allen anwesenden Mitgliedern des Gemeinderats ausführlich den Haushalt und die aktuelle Finanzsituation erklärt hat.

Das kommunale Haushaltsumfeld werde zunehmend komplexer und anspruchsvoller. Ein einfaches „Weiter so“ sei unter diesen Voraussetzungen nicht mehr möglich.

Trotz dieser Herausforderungen stehe die Gemeinde Berg weiterhin finanziell solide da – schuldenfrei und mit dem klaren Ziel, diesen Zustand auch zukünftig bewahren zu wollen. Dennoch steigen die Belastungen spürbar: Die Kreisumlage erhöhe sich deutlich, während gleichzeitig die Einnahmen aus der Gewerbesteuer in diesem Jahr spürbar zurückgehen. Die Zuführung vom Verwaltungs- in den Vermögenshaushalt fällt dadurch geringer aus als in den Vorjahren. All dies zeigt: Umsichtiges Wirtschaften und eine sorgfältige Abwägung aller Investitionsvorhaben werden wichtiger denn je.

Der Haushaltsplan für das laufende Jahr umfasst ein Volumen von rund 38 Millionen Euro im Vermögenshaushalt. Damit investiert die Gemeinde Berg gezielt in zentrale Zukunftsprojekte, darunter

- der Neubau des Feuerwehrhauses in Hausheim,
- die Sanierung und Erweiterung der Chunradus-Grundschule in Sindlbach,
- der Umbau des Rathauses I mit integriertem Bürgersaal, Jugendtreff und Seniorencafé,
- die Entwicklung der Baugebiete in Berg und Stöckelsberg,
- sowie der Ausbau der Infrastruktur – von Straßenbau bis hin zur Modernisierung der Kläranlage.

Auch Maßnahmen zum Hochwasser- und Katastrophenschutz sowie die Förderung der Dorfgemeinschaften und Vereine werden weiterverfolgt. Diese Investitionen seien nicht nur als bauliche Maßnahmen, sondern als Beitrag zu Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunft – mit einem realistischen Blick auf die finanziellen Möglichkeiten zu verstehen.

Die Haupteinnahmequelle bleibt die Einkommensteuerbeteiligung mit rund 6,6 Millionen Euro, gefolgt von der Gewerbesteuer mit 2,45 Millionen Euro und der Grundsteuer mit etwa 750.000 Euro. Angesichts der angespannten Lage verfolge die Gemeinde Berg einen strikten Haushaltskurs. Pflichtaufgaben wie der kommende Rechtsanspruch auf Ganztagesbetreuung sowie Klimaschutzmaßnahmen und kommunale Wärmeplanung haben klaren Vorrang. Gleichzeitig müssen freiwillige Leistungen – etwa die Unterstützung von Vereinen – finanziell tragbar und langfristig abgesichert gestaltet werden.

Der Erste Bürgermeister bedankt sich an dieser Stelle bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung, dem Kämmerer Thomas Stepper sowie den Kolleginnen und Kollegen im Gemeinderat. Die Erstellung des Haushaltes sei nur durch eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit möglich.

Gemeinsam solle sichergestellt werden, dass die Gemeinde Berg auch unter herausfordernden Bedingungen lebenswert bleibt. Die kommenden Jahre würden kein Selbstläufer – aber mit

Weitblick, Verlässlichkeit und gemeinsamer Verantwortung könne man die Zukunft erfolgreich gestalten.

Der erste Bürgermeister erteilt Kämmerer Thomas Stepper das Wort.

Der Haushaltsplan 2025 der Gemeinde Berg zeigt eine weiterhin solide Haushaltslage. Der Verwaltungshaushalt umfasst Einnahmen und Ausgaben in Höhe von rund 19,45 Mio. EUR, der Vermögenshaushalt liegt bei jeweils 18,16 Mio. EUR, sodass sich ein Gesamthaushalt von etwa 37,61 Mio. EUR ergibt. Im Vergleich zu den beiden Vorjahren ist damit eine stabile Entwicklung auf leicht gesunkenem Niveau zu erkennen – insbesondere im Vermögenshaushalt, der 2023 noch über 27 Mio. EUR umfasste.

Die Zuführung vom Verwaltungs- an den Vermögenshaushalt beträgt im Haushaltsjahr 2025 rund 2,06 Mio. EUR. Diese sogenannte „freie Finanzspanne“ liegt damit zwar über dem Vorjahreswert (2024: 1,51 Mio. EUR), bleibt jedoch deutlich unter dem Ergebnis von 2023 (3,72 Mio. EUR). Dies verdeutlicht eine rückläufige finanzielle Beweglichkeit, was sich auch auf zukünftige Investitionsspielräume auswirken kann.

Die Gemeinde ist weiterhin schuldenfrei. Seit mehreren Jahren beträgt die Pro-Kopf-Verschuldung 0 EUR – ein erheblicher Unterschied zum bayernweiten Durchschnitt vergleichbarer Gemeinden, der Ende 2023 bei 787 EUR je Einwohner lag. Auch Kassenkredite wurden in den letzten Jahren nicht in Anspruch genommen, sodass die Liquidität gesichert ist.

Die Rücklagen der Gemeinde entwickeln sich positiv, steigen bis zum Jahresbeginn 2025 auf etwa 158.000 EUR. Damit bleibt man jedoch knapp unter dem gesetzlichen Mindestbetrag, sodass eine entsprechende Aufstockung erfolgen muss.

Für 2025 sind umfassende Investitionen in Höhe von über 12 Mio. EUR geplant. Größere Vorhaben sind u.a. der Umbau des Rathauses I in ein Bürgerhaus (1,86 Mio. EUR), Sanierungsmaßnahmen an Schulen (über 1,1 Mio. EUR), der Neubau eines Feuerwehrhauses (1,24 Mio. EUR) sowie Investitionen in die Breitbandversorgung (904.000 EUR) und Wohnungsbauförderung (955.000 EUR). Auch in Umweltmaßnahmen, Wasserversorgung und Freizeitangebote wird investiert.

Die Kreisumlage steigt auf 4,36 Mio. EUR, was einem Hebesatz von 42,8% entspricht. Dies bedeutet eine Erhöhung gegenüber 2024 um rund 383.000 EUR, bleibt im bayernweiten Vergleich aber moderat. Die Schlüsselzuweisungen betragen etwa 2,5 Mio. EUR und liegen damit über den Vorjahreswerten, beruhen aber auf etwas niedrigeren Steuerkraftmesszahlen des Jahres 2023.

Beim Gemeindeanteil an der Einkommensteuer wird für 2025 mit rund 6,84 Mio. EUR gerechnet, wobei vorsorglich ein konservativer Haushaltsansatz von 6,6 Mio. EUR eingeplant ist. Diese Vorsicht ist angesichts wirtschaftlicher Unwägbarkeiten und politischer Unsicherheiten geboten. Auch bei der Gewerbesteuer wurde ein Risikopuffer einberechnet – die Einnahmeerwartung liegt deutlich unter dem Vorjahreswert.

Die Hebesätze für Realsteuern bleiben mit 165% für Grundsteuer A und B sowie 300% für die Gewerbesteuer stabil und im Landkreisvergleich niedrig. Der Höchstbetrag für Kassenkredite wird auf 2 Mio. EUR festgesetzt, rein vorsorglich zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit – eine tatsächliche Inanspruchnahme ist derzeit nicht vorgesehen.

Der Haushaltsplan 2025 zeigt, dass sich die Gemeinde auch weiterhin in einer insgesamt soliden Haushaltslage befindet. Dennoch ist durch steigende Umlagen, rückläufige Einnahmen aus Grundstücksverkäufen und sinkende Zuführungen eine zunehmende Notwendigkeit zur Priorisierung künftiger Investitionen gegeben. Auch ohne aktuelle Kreditaufnahme sind mittelfristig –

bei zusätzlichen Großprojekten oder steigenden Kosten – Fremdmittel nicht ausgeschlossen. Die Finanzplanung bleibt realistisch, vorsichtig und betont die Notwendigkeit einer vorausschauenden Steuerung von Projekten und Einnahmen.

Die Gemeinde Berg wird in Zukunft stärker als bisher priorisieren müssen, da ein geringerer Handlungsspielraum bei den Investitionsmöglichkeiten vorgezeichnet ist. Des Weiteren sind Kostensteigerungen bezüglich der Personalkosten im Verwaltungshaushalt im Vergleich zu den Vorjahren zu verzeichnen. Dies bezieht sich auf den derzeitigen Tarifabschluss sowie bedingten Nachzahlungen aus der Endabrechnung im Rahmen des BayKiBiG.

Abschließend bedankt sich Kämmerer Thomas Stepper bei seinen Kolleginnen und Kollegen, die bei der Haushaltsaufstellung mitgewirkt haben. Weiter spricht er seinen Dank den Mitgliedern des Gemeinderates sowie dem Ersten Bürgermeister und der Geschäftsleitung aus.

3.2 Erklärungen der Fraktionssprecher

Nach der Vorstellung des Entwurfs „Gemeindehaushalt 2025“ nehmen die fünf Fraktionssprecher, vertreten durch Susanne Hierl (CSU), Hans Fürst (LBG), Stefan Haas (Bündnis90/Die Grünen), Florian Himmeler (SPD) und Hans Bogner (FWG) zum vorliegenden Verwaltungsentwurf Stellung.

Die Fraktionen des Gremiums stehen dem von der Verwaltung vorgelegten Entwurf des Gemeindehaushalts 2025 grundsätzlich positiv gegenüber und empfehlen die Zustimmung zum vorliegenden Haushaltsentwurf. Das Zahlenwerk ist solide geplant und konzentriert sich auf das wirklich erforderliche.

Das Gremium bedankt sich für die frühzeitige Bereitstellung des Haushaltsentwurfs. Dies sei insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell herausfordernden finanziellen Rahmenbedingungen hervorzuheben. Trotz steigender Belastungen, wie etwa der erhöhten Kreisumlage sowie der allgemeinen Kostensteigerungen, befinde sich die Gemeinde Berg weiterhin in einer stabilen und geordneten Haushaltslage. Auch für das kommende Haushaltsjahr ist keine Kreditaufnahme erforderlich. Dennoch müssen die Ausgaben kontrolliert bleiben, damit eine weiterhin schuldenfreie Haushaltsführung möglich sei.

Im Rahmen der Haushaltsaufstellung zeigt sich erneut, dass viele Investitionen grundsätzlich wünschenswert und fachlich begründet wären. Dennoch sei eine Konzentration auf wesentliche und verpflichtende Aufgaben notwendig. Die Priorisierung von Maßnahmen wurde in der Vergangenheit wiederholt thematisiert, bislang jedoch im Gremium nicht konsequent umgesetzt. Eine strukturierte Gewichtung und Bewertung nach Dringlichkeit, Pflichtigkeit und Zukunftsrelevanz sei daher anzustreben.

Für die kommenden Jahre sollten insbesondere die Handlungsfelder Hochwasserschutz, Umweltschutz und Klimaanpassung, Digitalisierung der Verwaltung sowie Ortsentwicklung und Verkehrsberuhigung stärker in den Fokus rücken. Maßnahmen im Bereich des Hochwasserschutzes sind vorausschauend zu planen und nicht erst im Schadensfall zu ergreifen. Umweltschutz und Klimaanpassung seien bislang unterrepräsentiert, obwohl Extremwetterlagen zunehmend eine Herausforderung darstellen. Die Digitalisierung, unter Einbeziehung neuer Technologien wie Künstlicher Intelligenz, könne langfristig zur Effizienzsteigerung in der Verwaltung beitragen. Ortsentwicklung und Verkehrsberuhigung sind zentrale Faktoren für die Lebensqualität in allen Ortsteilen und sollten daher ebenfalls strategisch betrachtet werden. Ebenso sei der Aufbau nachhaltiger Energie- und Wärmeversorgungskonzepte frühzeitig anzugehen.

Zur strukturierten Bearbeitung dieser Themenbereiche wird angeregt, bereits zu Beginn der nächsten Gemeinderatsperiode eine Klausurtagung durchzuführen. Ziel soll es sein, zentrale Zukunftsfragen gebündelt zu diskutieren.

Darüber hinaus ist auch der demografische Wandel verstärkt in die Überlegungen einzubeziehen. Die bestehende Infrastruktur im Bereich Pflege – mit derzeit nur einem Pflegeheim – sei langfristig nicht ausreichend. Seniorenarbeit sollte, neben der in den vergangenen Jahren gestärkten Familien- und Kinderförderung, stärker in den Fokus rücken. Auch der Umgang mit Leerständen in Hofstellen aller Gemeindeteile verdiene frühzeitig Aufmerksamkeit, um einer eventuellen Übernahme durch Investoren vorzubeugen.

Angesichts steigender Bau- und Energiekosten sei mit einer weiteren Verengung der finanziellen Spielräume zu rechnen. Daraus ergebe sich die Notwendigkeit einer besonders sorgfältigen und verantwortungsbewussten Haushaltsführung.

Insgesamt befindet sich die Gemeinde Berg weiterhin in einer soliden Ausgangsposition. Es gilt, diese zu sichern und durch eine strategisch ausgerichtete Priorisierung und Mittelverwendung für die kommenden Jahre zukunftsfest auszubauen.

Abschließend dankt der Erste Bürgermeister dem Gemeinderat ausdrücklich für ihre Worte. Dabei dürfen auch die außergewöhnlichen Herausforderungen der vergangenen Jahre nicht unberücksichtigt bleiben. Die Corona-Pandemie hat über einen langen Zeitraum hinweg die kommunale Planung ebenso geprägt wie der weiterhin andauernde Krieg in der Ukraine, dessen Auswirkungen bis heute in vielfältiger Form spürbar sind. Umso mehr ist die Stabilität des aktuellen Haushalts ein positives Zeichen für die Handlungsfähigkeit der Gemeinde.

- 3.3 Beschlussfassung
- Finanzplan
 - Haushaltssatzung
 - Stellenplan

Beschluss:

- Finanzplan
Der Gemeinderat der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf beschließt den Finanzplan mit Investitionsprogramm für die Haushaltsjahre 2024 – 2028.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 : Nein 0

Beschluss:

- Haushaltssatzung
Der Gemeinderat der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf beschließt die Haushaltssatzung mit Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2025 (Art. 64 und 65 GO, § 24 KommHV-Kameralistik).

Abstimmungsergebnis: Ja 20 : Nein 0

Beschluss:

- Stellenplan
Der Gemeinderat der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf beschließt den Stellenplan für das Haushaltsjahr 2025 (§6 KommHV-Kameralistik).

Abstimmungsergebnis: Ja 20 : Nein 0

4. Abschluss eines Kassenkreditvertrags gemäß Haushaltsplan 2025

Zur Haushaltssitzung vom 29.04.2025;

Angebot für einen Kassenkredit in Höhe von 2,0 Mio. € lt. Ermächtigung der Haushaltssatzung

Mit Schreiben vom 08.04.2025 wurden Sparkasse Neumarkt und Raiffeisenbank Neumarkt zur Abgabe eines Angebotes bis 22.04.2025 aufgefordert.

Angebot der Sparkasse Neumarkt (Eingang: 08.04.2025):

- Sollzinssatz: 7,76 % p.a. variabel
- Habenzinssatz: entfällt
- In Anrechnung auf Kassenkreditlinie zinsgünstige Terminkredite mit Laufzeit ab 30 Tagen möglich

Angebot der Raiffeisenbank Neumarkt (Eingang: 17.04.2025):

- Sollzinssatz: 5,365 % p.a. variabel
- Habenzinssatz: entfällt

Gegenüberstellung der Angebote:

- Sollzinssatz: günstigstes Angebot --> 5,365% p.a. --> Raiffeisenbank Neumarkt
- Habenzinssatz: entfällt

Beschluss:

Wie in den Vorjahren schlägt die Verwaltung vor, den Kassenkreditrahmen von 2,0 Mio. € aufzuteilen:

- zwei Drittel (1.333.000 Euro) an die Raiffeisenbank Neumarkt (günstigstes Angebot variabel),
- ein Drittel (667.000 Euro) an die Sparkasse Neumarkt (Möglichkeit zinsgünstiger Terminkredit innerhalb Kassenkreditlinie).

Abstimmungsergebnis: Ja 20 : Nein 0

5. Bauleitplanung

5.1 Änderung des Bebauungsplans "Äußere Sandn" (Deckblatt Nr. 3) mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans (Deckblatt Nr. 22)

In der Gemeinderatssitzung am 13. Februar 2025 wurde unter Darlegung der Hintergründe die Änderung des Bebauungsplans „Äußere Sandn“ durch das Deckblatt Nr. 3 sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 22 beschlossen.

Zwischenzeitlich wurden Vorentwürfe der Bebauungsplanänderung und der Flächennutzungsplanänderung sowie eine Kurzbegründung zum Änderungsverfahren erarbeitet.

Die in der o. g. Gemeinderatssitzung aufgeworfene Frage hinsichtlich der Möglichkeit, eine geplante Mischgebietsfläche nur auf „Wohnnutzung“ zu beschränken wurde aufgegriffen und durch Punkt A.1 im Rahmen der Art der baulichen Nutzung geregelt und festgesetzt. Mitunter wäre auf den die das geplante, nicht störende Gewerbe im Norden und Süden umgebenden

Mischgebietsflächen nur ein „Wohnen“ zulässig. Der in § 6 der Baunutzungsverordnung geforderten Durchmischung von „Wohnen“ und „nicht störendem Gewerbe“ kann so weiterhin Rechnung getragen werden.

Die Vereinbarkeit der Bebauungsplanänderung mit etwaigen Regelungen in Fachgesetzen soll durch die obligatorische frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ermittelt werden. Sich ergebender Änderungs- und Anpassungsbedarf kann in einem nächsten Schritt in einen Entwurf eingearbeitet werden, über den mitunter erneut der Gemeinderat zu entscheiden hat. Zu dem Entwurf wird sodann auch eine ausführliche Begründung erarbeitet.

5.1.1 Billigung der Planungsunterlagen

Herr Christoph Zeiler vom Planungsbüro TEAM 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH aus Nürnberg stellt den Vorentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Sandn“ dem Gremium vor. Ziel der Änderung sei es, die bauliche und funktionale Entwicklung des Plangebiets den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen anzupassen und neue Nutzungen gezielt zu steuern.

Der Vorentwurf sieht eine Differenzierung in drei Mischgebiete sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Im Mischgebiet MI 1 ist Wohnnutzung zulässig, während in MI 2 Gewerbebetriebe erlaubt sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In MI 3 ist eine PKW-Ausstellungsfläche vorgesehen. Für das GE E ist ausschließlich eine Nutzung als Tankstelle mit angeschlossener Kfz-Werkstatt und Betriebsleiterwohnung zulässig; eine Nachtarbeit ist hier ausgeschlossen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) variiert je nach Gebiet zwischen 0,4 und 0,8. In MI 2 und im GE E ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung auf bis zu 0,9 möglich. Die Bauweise sei in allen Bereichen grundsätzlich offen, wobei durch Baugrenzen punktuell auch Grenzbebauungen zugelassen werden können. Für MI 2 und das GE E gilt eine maximale Wandhöhe von 6,50 m, bezogen auf die Höhe der Neumarkter Straße. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen unter Einhaltung eines seitlichen Abstands von mindestens drei Metern zu öffentlichen Straßen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die Planungsunterlagen bzgl. der 3. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Sandn“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 22, in der Fassung vom 29.04.2025.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 : Nein 0

5.1.2 Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Abstimmungsergebnis: Ja 20 : Nein 0

5.2 Aufstellung des Bebauungsplans "An der Klinge" mit paralleler Flächennutzungsplanänderung (Deckblatt Nr. 23)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll es (bereits nachfragenden) Bauwerbern ermöglicht werden, ihr Wohnbauvorhaben in Stöckelsberg zu realisieren. Mitunter soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, Ortsansässigen den Wohnort Stöckelsberg zu erhalten.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „An der Klinge“ mit einer Fläche von ca. 12.000 m² soll sich auf folgende Grundstücksflächen der Gemarkung Stöckelsberg erstrecken:

- | | |
|----------------------------|---------------|
| - Fl.-Nr. 180 (Teilfläche) | - Feldweg |
| - Fl.-Nr. 181 | - Ackerfläche |
| - Fl.-Nr. 182 (Teilfläche) | - Feldweg |

Zur Deckung der Nachfragen im Hinblick auf Wohngrund sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festzusetzen.

Die Planung ist erforderlich, um im Ortsteil Stöckelsberg Möglichkeiten zur künftigen Entwicklung von Wohnbauflächen zu schaffen. Die o. g. Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Berg, schließen unmittelbar an den bestehenden Ortsrand an und sind dementsprechend prädestiniert für eine bauplanungsrechtliche Erschließung.

Zur vorbereitenden Bauleitplanung wird festgestellt, dass der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) dargestellt ist. Demnach ist der Flächennutzungsplan insoweit zu ändern, als dass für den künftigen Geltungsbereich der Wohnbauflächen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen.

Sowohl die Begründung für die Flächennutzungsplanänderung als auch für den Bebauungsplan werden derzeit vom Planungsbüro erarbeitet und nähmen bei entsprechender Beschlussfassung an der frühzeitigen Beteiligung teil.

5.2.1 Billigung der Planungsunterlagen

Herr Christoph Zeiler vom Planungsbüro TEAM 4 stellt den Vorentwurf für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „An der Klinge“ vor. Ziel des Vorhabens ist die Entwicklung eines neuen allgemeinen Wohngebiets mit insgesamt 17 Baugrundstücken im Ortsteil Stöckelsberg. Das Plangebiet umfasst rund 11.978 m².

Herr Zeiler erläutert die wesentlichen Inhalte des Plans: Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei etwa 500 m². Es dürfen maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude errichtet werden. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4, wobei die maximale Grundfläche eines Hauptgebäudes auf 180 m² begrenzt ist. Gebäude dürfen zwei Vollgeschosse, eine Wandhöhe von bis zu 6,5 m und eine Firsthöhe von 9,5 m erreichen.

Ein zentrales Thema war die Gestaltung und Einbindung in die Umgebung: Es besteht ein Pflanzgebot für heimische Bäume auf jedem Baugrundstück sowie eine Begrünungsverpflichtung für bestimmte Flächen. Kies- und Steingärten sind stark eingeschränkt. Für die Versickerung von Oberflächenwasser sind Rückhalteflächen in naturnaher Bauweise vorgesehen. Stell-

plätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen bis max. 30 m² außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern zur Ortsstraße hin die Baugrenze eingehalten wird.

Auch wurden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer und Fassaden vorgestellt, um ein harmonisches Ortsbild zu sichern. Flachdächer, Sattel-, Walm-, Zelt- und versetzte Pultdächer sind zulässig. Vorgaben gibt es auch zur Dacheindeckung, Dachaufbauten und zur Höhenlage der Gebäude. Falls gewünscht können Pultdächer mit einer Begrenzung der Firsthöhe von 6,50m miteinbezogen werden. Da man sich am Bebauungsplan „Richtheim-Strassfeld“ gehalten habe, würde dies hier ausgeschlossen sein.

Diskussionsverlauf:

Im Verlauf der Diskussion wurde empfohlen, dass Pultdächer in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen. Nachdem die Vorbehalte aufgegriffen wurden, spricht sich die Mehrheit des Gremiums dafür aus, Pultdächer mit in die Planungen einzubeziehen. Gegenstimmen befürchten, das Ortsbild nicht mehr wahren zu können, wenn jeder bauen kann wie er möchte, und sprechen sich dafür aus, Flachdächer auszuschließen.

Ursprünglich war für Firstdächer eine Höhe von 6,50 m als Obergrenze von Herrn Zeiler vorgeschlagen worden, jedoch wurde diese aus den Reihen des Gemeinderates als zu niedrig erachtet. Daher einigt sich das Gremium darauf, bei Pultdächern die maximale Wandhöhe auf 7,50 m zu erhöhen, um sowohl den gestalterischen als auch den funktionalen Anforderungen gerecht zu werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die Planungsunterlagen bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Klinge“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 23, in der Fassung vom 29.04.2025 nach Aufnahme der in der Diskussion entstandenen vorgeschlagenen Änderung.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 : Nein 0

5.2.2 Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Abstimmungsergebnis: Ja 20 : Nein 0

5.3 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Photovoltaik-Freiflächenanlage Burkertshof - Südost 1" sowie parallele Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 19 / Vorstellung eines Bürgerbeteiligungskonzeptes durch den Vorhabenträger - Beschlussfassung über die Annahme des Konzeptes

Herr Christian Sachs der Firma Sachs Regenerative Energie GmbH (SRE) mit Sitz in Freystadt präsentiert das Vorhaben eines Photovoltaik-Freiflächenprojekts im Bereich Burkertshof Südost. Das Unternehmen wurde im Jahr 1996 gegründet und verfüge über langjährige Erfahrung in der

Entwicklung und Umsetzung von Windkraft- und Photovoltaikanlagen. Die geplante Maßnahme sei Teil eines größeren Gesamtprojekts in Kooperation mit weiteren Solarparks in der Gemeinde Pilsach. SRE verweist auf eine Vielzahl erfolgreich realisierter Referenzprojekte in der Region, unter anderem in Berngau, Thannhausen und Pilsach.

Der voraussichtliche Projektablauf sieht die Beschlussfassung über die Satzung sowie die Erteilung der Baugenehmigung im zweiten Quartal 2025 vor. Der Baubeginn der Photovoltaikanlagen sowie der zugehörigen Kabeltrasse sei für das vierte Quartal 2025 vorgesehen. Der Anschluss an das Umspannwerk Lauterhofen werde parallel erfolgen. Die Inbetriebnahme der Anlagen sei für das erste Quartal 2026 geplant. Träger des Projekts ist die Greeno Solarprojekt 66 GmbH & Co. KG, ein gemeinsames Unternehmen der Greenovative GmbH und der SRE Sachs Regenerative Energie GmbH.

Es wird die Möglichkeit einer Bürgerbeteiligung durch Frau Kerstin Schuster von der Greenovative Nürnberg GmbH vorgestellt.

Bürgerinnen und Bürger erhalten die Gelegenheit, sich im Rahmen eines qualifizierten Nachrangdarlehens an dem Projekt zu beteiligen. Eine Beteiligung sei ab einer Investitionssumme von 1.000 Euro bis maximal 25.000 Euro pro Person möglich. Der derzeit angebotene Zinssatz betrage rund 5 % p.a. und sei an den Leitzins der Europäischen Zentralbank gekoppelt. Die Laufzeit betrage maximal zehn Jahre, wobei eine Kündigung erstmals nach Ablauf von fünf Jahren möglich sei. Die Beteiligung könne einfach und transparent über eine Online-Plattform erfolgen.

Es wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Nachrangdarlehen ein unternehmerisches Risiko birge. Im Falle einer Insolvenz der Projektgesellschaft würden die Forderungen der Darlehensgeber nachrangig bedient.

Die förmliche Beteiligung bzgl. der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Die Abwägung der Stellungnahmen und – soweit sich keine rechtlichen Hindernisse mehr ergeben – der Satzungs- und Feststellungsbeschluss sollen in (einer) der nächsten Sitzung(en) erfolgen.

Gemäß dem kommunalen Leitfaden für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist zur Bürgerbeteiligung ein Informations- und Kommunikationskonzept vorzusehen. Explizit ist folgendes niedergeschrieben:

„Bürgerbeteiligung an der regionalen Wertschöpfung mit niedriger Einstiegsschwelle für die Bürger. Vorrangig soll sich die Beteiligung an die Bürger der beleagerten Gemarkung und Gemeinde richten. Hierfür ist ein Informations- und Kommunikationskonzept für die Bürger (z. B. Informationsveranstaltungen) vorzusehen.“

Die Bürgerbeteiligung wird wie folgt vorgeschlagen:

- Bürgerinformationsveranstaltung vor Ort
- Qualifiziertes Nachrangdarlehen (feste Laufzeit, fester Zinssatz, jährliche Ausschüttung, Einlage zwischen 1.000 € und 25.000 €)
- Interessensbekundung der Bürger durch Online-Verfahren
- Zeichnung

Diskussionsverlauf:

Im Rahmen der Vorstellung werden mehrere Rückfragen zum Bebauungsplan und zur Umsetzung des Energieprojekts thematisiert. Auf die Nachfrage nach der Speicherung von Strom in

den Sommermonaten wurde erklärt, dass dies im Bebauungsplan berücksichtigt sei. Vorgesehen seien spezielle Seecontainer die als Speicher dienen und den erzeugten Strom umwandeln, um so zur Entlastung der Netze beizutragen.

Eine weitere Rückfrage betrifft die Bürgerbeteiligung: Ob eine Anmeldung ausschließlich online möglich sei, wurde bejaht. Dies sei die kostengünstigste und effizienteste Lösung, alternative Verfahren seien nicht vorgesehen. Bürgerinnen und Bürger, die im Umgang mit digitalen Medien nicht vertraut seien, müssten gegebenenfalls Unterstützung in Anspruch nehmen.

Im weiteren Verlauf wurde nach der Art der Stromvermarktung gefragt – ob eine feste Einspeisung oder eine Direktvermarktung vorgesehen sei. Die Antwort lautet, dass entsprechende Ausschreibungen auf 20 Jahre angelegt seien. Dadurch könne die Anlage gerade so wirtschaftlich betrieben werden.

Auch die Frage nach Nachrangdarlehen im Vergleich zu den Investitionskosten wird angesprochen. Hierzu wird erläutert, dass die bislang höchste vergebene Summe bei etwa 100.000 Euro läge – diese Obergrenze sei jedoch selten ausgeschöpft worden.

Schließlich gibt es eine Nachfrage zum Umspannwerk Häuselstein. Diese Frage könne von Frau Schuster nicht zufriedenstellend beantwortet werden. Sie verweist auf einen Kollegen, der hierzu nähere Auskünfte geben könne und bietet an, die Information entsprechend einzuholen und dem Ersten Bürgermeister mitzuteilen, der die Information an das Gremium weiterleiten solle.

Beschluss:

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom Bürgerbeteiligungskonzept der Fa. SRE Bau und Betriebs GmbH & Co. KG und billigt dieses in der vorgestellten Form (Bekanntmachung Bürgerbeteiligung >> Bürgerinformationsveranstaltung >> Aufnahme der Interessenten über Online-Verfahren mit Investitionswunsch usw. >> Zeichnung).

Abstimmungsergebnis: Ja 20 : Nein 0

5.4 Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Häuselstein Süd"

5.4.1 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 26. Februar 2025 bis einschließlich 28. März 2025 statt.

Von den insgesamt 25 angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange gaben 9 Stellen Anregungen zur Planung ab.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ging keine Stellungnahme ein.

Hinweise zur Abstimmung in der Gesamtheit oder mittels Einzelbeschlüssen:

Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, die vorliegenden Beschlussvorschläge in der Gesamtheit anzunehmen (mit einer Abstimmung also mehrerer Einzelbeschlüsse gem. Vorlage zu fassen).

Voraussetzung: die Stellungnahmen müssen dem Rat vorliegen und es muss die Möglichkeit bestehen, dass wenn gewünscht, einzelne Beschlüsse bzw. Stellungnahmen auch einzeln behandelt und darüber abgestimmt werden kann. Darauf sollte hingewiesen werden. Wenn der Gemeinderat dies nicht wünscht, kann die Beschlussvorlage im Block angenommen werden. Ein Verlesen ist grundsätzlich nicht erforderlich (Kommentar zum BauGB Jäde/Dirnberger).

Weiterhin ist es möglich, einzelne Stellungnahmen separat zu behandeln und den Rest als Blockabstimmung durchzuführen.

Beschluss:

Der Gemeinderat hat Kenntnis von dem Abwägungsergebnis zum Bauleitplanverfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Häuselstein für das Gebiet „Häuselstein-Süd“ und beschließt die Abwägung wie in der Beschlussvorlage dargelegt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch eine einzelne Beschlussfassung möglich wäre.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 : Nein 0

5.4.2 Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die vorliegende Fassung vom 29.04.2025 und beschließt die Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Häuselstein für das Gebiet „Häuselstein-Süd“ (Einbeziehungssatzung) samt Begründung als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 : Nein 0

6. Sanierung des historischen Rathauses: Vergabe von Bauleistungen
- a) Abbrucharbeiten
 - b) Rohbauarbeiten
 - c) Zimmererarbeiten
 - d) Gerüstbauarbeiten
 - e) Aufzug
 - f) Elektroarbeiten
 - g) Lüftungsbau
 - h) Trockenbauarbeiten
 - i) Objekt- & Glastüren
 - j) Heizungsbau & Sanitärarbeiten
 - k) Außenanlagen
 - l) Schlosserarbeiten - Vordach

Herr Peter Mederer und Herr Christopher Nienemann stellen die Vergaben mittels einer Präsentation vor.

Die Baumaßnahme zum Umbau und zur Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes zu einem Bürger- und Verwaltungszentrum befindet sich im vorgesehenen Zeit- und Kostenrahmen.

Die Baugenehmigung einschließlich Tektur wurde am 17.02.2025 erteilt. Der Brandschutznachweis liegt vor und wurde in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle erstellt. Die Prüfstatik sei eingereicht; der Prüfbescheid wird im Mai 2025 erwartet. In Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurden denkmalpflegerische Belange berücksichtigt und ein Grabungsantrag für mögliche archäologische Befunde eingereicht.

Bis April 2025 wurden ca. 69 % der Bauleistungen ausgeschrieben. Erste Submissionsergebnisse liegen vor und zeigen, dass die kalkulierten Kosten in einzelnen Gewerken leicht überschritten, in anderen hingegen unterschritten werden konnten. Die Vergabe der Hauptgewerke (Abbruch, Rohbau, Aufzug, Elektroarbeiten, Lüftung) sei unmittelbar vorgesehen.

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf rund 1.775.000 € brutto. Zur Finanzierung wurden Förderanträge im Rahmen der Städtebauförderung sowie über Programme der KfW und für denkmalpflegerische Maßnahmen gestellt. Die Bewilligung der Fördermittel wird voraussichtlich im Juli 2025 erfolgen. Der zu erwartende Fördermittelbetrag liegt bei insgesamt rund 1.113.000 €, sodass sich ein voraussichtlicher Eigenanteil der Gemeinde in Höhe von etwa 995.000 € ergeben würde. Aufgrund der besonderen Herausforderungen beim Bauen im Bestand und unter Denkmalschutz wird empfohlen, eine Reserve in Höhe von 20 % der Baukosten für Unvorhergesehenes einzuplanen.

Der weitere Bauablauf sieht vor, dass die Rohbau- und Technikgewerke bis Sommer 2025 abgeschlossen werden. Der Innenausbau sowie die Fertigstellung der Außenanlagen sollen bis Ende 2025 erfolgen. Ein entsprechender Zeitpuffer wurde in der Terminplanung berücksichtigt.

Über den weiteren Verlauf, insbesondere über die Ausschreibungsergebnisse und den Stand der Fördermittelbewilligungen, wird der Gemeinderat fortlaufend informiert.

a) Abbrucharbeiten:

Das Angebot der Firma Klein aus Pölling mit 50.805,86 liegt um 18.627,47 €, d.h. um 26,83 % unter der Kostenschätzung.

b) Rohbauarbeiten:

Das Angebot der Firma Scharpf mit 162.645,04 € liegt um 8.492,44 €, d.h. um 5,51 % über der Kostenberechnung.

c) Zimmererarbeiten:

Das Angebot der Firma Dirner aus Lauterhofen mit 243.182,45 € liegt um 69.545,98 €, d. h. 40,05 % über der Kostenberechnung.

d) Gerüstbauarbeiten:

Das Angebot der Firma Stuiber aus Ansbach liegt um 6.887,24, d. h. um 31,28 % unter der Kostenberechnung.

e) Aufzug:

Das Angebot der Firma Kone aus Nürnberg mit 46.833,64 € liegt um 9.393,86 €, d. h. um 16,71 % unter der Kostenschätzung.

f) Elektroarbeiten:

Das Angebot der Firma Schertl aus Edelsfeld mit 213.099,45 € liegt um 15.934,60 €, d. h. um 8,08 % über der Kostenschätzung.

g) Lüftungsbau:

Das Angebot der Firma Aircontec aus Neumarkt mit 119.255,37 € liegt um 15.130,37 €, d. h. um 14,53 % über der Kostenberechnung.

h) Trockenbau

Das Angebot der Firma Franken aus Roth liegt um 2.929,90 €, d. h. um 3,06 % unter der Kostenberechnung.

i) Objekt- und Glastüren:

Das Angebot der Firma Pfeiffer aus Berg mit 82.395,60 € liegt um 1.773,10 €, d.h. um 2,19 % über der Kostenberechnung.

j) Heizungsbau und Sanitärarbeiten:

Das Angebot der Firma Hufnagl aus Kastl mit 198.386,59 € liegt um 28.933,16 €, d. h. um 14,53 % unter der Kostenberechnung.

k) Außenanlagen:

Das Angebot der Firma Weißmüller aus Riebling liegt um 881,94 €, d. h. um 1,96 % unter der Kostenberechnung.

l) Schlosserarbeiten – Vordach:

Nr.	Bieter	Angebotssumme	Differenz	Differenz
1.	Es wurden keine Angebote abgegeben!			

Seitens der JB Architekten werden in der Bauausführung verschiedene Einsparpotentiale angestrebt, die ggf. die Kosten um zirka 33.000,00 € reduzieren könnten.

Die wesentlichen Punkte hierbei sind z. B.:

- Zu erwartende Minderungen bei den Zimmererarbeiten (10.000,00 €)
- Brandschutzverkleidungen im Trockenbaugewerk ausführen (3.500,00 €)
- Lüftungsrohre verzinkt, statt in RAL (5.000,00 €)
- Entfall des Lichtkranzes im Bürgersaal (10.000,00 €)
- Beleuchtung mit Einbau - Downlights statt Anbauleuchten in den Aufenthaltsräumen (3.500,00 €)

Diskussionsverlauf:

Zweiter Bürgermeister Christian Lehmeyer spricht sich in der Sitzung dafür aus, bei zukünftigen Vergaben nicht vorschnell Entscheidungen bekannt zu geben. Vielmehr solle – wie in der heutigen Sitzung praktiziert – zunächst den Architekten die Möglichkeit eingeräumt werden, Einsparpotentiale aufzuzeigen und ihre Vorschläge im Gremium zu präsentieren.

Zudem wurde aus dem Gremium nachgefragt, ob die aufgrund der Submission neu geplanten Lüftungsanlagen später sichtbar seien da dies in der Grafik der Präsentation nicht erkennbar sei und die äußere Optik beeinflussen könnte. Die Architekten teilen mit, dass die Lüftungseinheiten ganz oben im Dachbereich untergebracht würden. Gleichzeitig weisen sie darauf hin, dass dieser Bereich auch ein wesentliches Einsparpotenzial darstelle.

Ein weiterer Diskussionspunkt betrifft die Dacheindeckung und Dämmung. Hier wird erläutert, dass lediglich ein Teil des Daches erneuert werde. Auf der Rückseite des Gebäudes seien neue Ziegel vorgesehen, während auf der sichtbaren Vorderseite die bestehenden Ziegel zur Wahrung der Optik wiederverwendet werden würden. Die Dämmung werde vollständig erneuert. Eine komplette Neueindeckung des Daches würde hingegen erhebliche Mehrkosten verursachen und darüber hinaus den Denkmalschutz aktivieren.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe der Bauleistungen für die Sanierung des historischen Rathauses I an die nachfolgenden wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.

a)	Abbrucharbeiten: Klein - Pölling	50.805,86 €
b)	Rohbauarbeiten: Scharpf - Berching	162.543,09 €
c)	Zimmererarbeiten: Dirner - Lauterhofen	243.182,45 €
d)	Gerüstbauarbeiten: Stuiber - Ansbach	15.127,76 €
e)	Aufzug: Kone - Nürnberg	46.833,64 €
f)	Elektroarbeiten: Schertl - Edelsfeld	213.099,45 €
g)	Lüftungsbau: Aircontec - Neumarkt	119.255,37 €
h)	Trockenbau: Franken - Roth	92.719,92 €
i)	Objekt- und Glastüren: Pfeiffer - Berg	82.395,60 €
j)	Heizungsbau und Sanitärarbeiten: Hufnagl GmbH - Kastl	198.386,59 €
k)	Außenanlagen: Weißmüller – Riebling	44.040,56 €

Abstimmungsergebnis: Ja 20 : Nein 0

7. Neubau Feuerwehrhaus Hausheim: Vergabe von Bauleistungen
- a) Estricharbeiten
 - b) Fliesenarbeiten
 - c) Trockenbauarbeiten
 - d) Innentüren
 - e) Außenputzarbeiten
 - f) Elektroarbeiten (Materiallieferung)

a) Estricharbeiten

Das Angebot der Firma Ludwig aus Weißenburg mit 11.537,05 € liegt um 4.462,95 €, d. h. 27,89 % unter der Kostenberechnung von 16.000,00 €.

b) Fliesenarbeiten

Das Angebot der Firma Regental GmbH aus Zeitlarn mit 39.376,74 € liegt um 3.623,26 €, d. h. 8,43 % unter der Kostenberechnung von 43.000,00 €.

c) Trockenbauarbeiten

Das Angebot der Firma Thumann mit 22806,35 € liegt um 1.806,35 €, d. h. 8,61 % über der Kostenberechnung von 21.000,00 €.

Die Mehrkosten begründen sich dadurch, dass auf Beschluss des Gemeinderates Änderungen in den Holzbauarbeiten (Dach- und Deckenkonstruktion) vorgenommen wurden, die den Anteil der Trockenbaukonstruktionen etwas erhöht haben.

d) Innentüren

Das Angebot der Firma Herteis aus Lauterhofen mit 10.934,91 € liegt um 934,91 €, d. h. 9,35 % über der Kostenberechnung von 10.000 €.

e) Außenputzarbeiten

Das Angebot der Firma Thumann mit 53.563,27 € liegt um 1.436,73 €, d. h. 2,61 % unter der Kostenberechnung von 55.000,00 €.

f) Elektroarbeiten (nur Materiallieferung)

Die Durchführung der Elektroarbeiten erfolgt durch einige Mitarbeiter aus den Reihen der freiwilligen Feuerwehr.

Die Materialkosten werden sich nach den vorliegenden Materialangeboten auf zirka 30.000,00 € brutto belaufen. Für die Lieferung soll die Firma Lucht aus Alfeld erfolgen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufträge an die nachfolgenden Firmen zu vergeben:

- a) Estricharbeiten: an Firma Ludwig – Weißenburg mit 11.537,05 €
- b) Fliesenarbeiten: an Firma Regental GmbH – Zeitlarn mit 39.376,74 €
- c) Trockenbauarbeiten: an Firma Thumann - Dietfurt mit 22.806,35 €
- d) Innentüren: an Firma Herteis - Lauterhofen mit 10.934,91 €
- e) Außenputzarbeiten: an Firma Thumann – Hausheim mit 53.563,27 €

Abstimmungsergebnis: Ja 20 : Nein 0

8. Abwasserentsorgung: Sanierung der Pumpwerke in Ober- und Unterölsbach:
Vergabe von Bauleistungen
a) Rohrinstallationen und Pumpen
b) Elektrotechnik

Gegenstand der Maßnahme „Ertüchtigung der Verfahrenstechnik in den Pumpwerken PW 11 und

PW 12“ ist neben der Ertüchtigung der EMSR-Technik (Schalt- und Steueranlage) auch die Erneuerung der technischen Ausrüstung (Pumpen, Armaturen und Rohrleitungen) in den Pumpwerken PW 11 Unterölsbach und PW 12 Oberölsbach.

a) Rohrinstallation & Pumpen

Die ursprüngliche Kostenberechnung belief sich auf 207.000,00 €. Vor der Ausschreibung musste allerdings bereits aus entsorgungstechnischen Sicherheitsgründen eine komplette Pumpeneinheit im bestehenden Pumpwerk ersetzt werden und durch die Umsetzung von planerischen Alternativen, verblieb noch eine Restmaßnahme mit einer Kostenberechnung in Höhe von 126.408,94, die bei den Bietern angefragt wurde.

Das Angebot der Firma SHM mit 88.531,56 € liegt um 37.877,00 €, d. h. um 29,96 % unter der Kostenberechnung.

b) Elektro- und MSR – Technik

Die Kostenberechnung für die angefragten elektrotechnischen Leistungen betrugen 173.410,00 €.

Das Angebot der Firma BEAB mit 162.992,69 € liegt um 10.417,31, d. h. um 6,01 % unter der Kostenberechnung.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe der Montagearbeiten für die Rohrinstallation & Pumpen an die Firma SHM aus Waldassen mit einer Auftragssumme in Höhe von 88.531,56 € zu vergeben.

Gleichzeitig werden die parallel erforderlichen Installationsarbeiten für die Elektro- und MSR – Technik an die Firma BEAB aus Pentling mit einer Auftragssumme von 162.992,69 € vergeben.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 : Nein 0

9. Vollzug der Baugesetze; Bauanträge und Voranfragen

9.1 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 56/5 der Gemarkung Loderbach in Loderbach

Der Antragsteller beabsichtigt auf der Fl.-Nr. 56/5 der Gemarkung Loderbach die Errichtung eines Mehrparteienwohnhauses. Dem Antrag auf Vorbescheid wurde in der Gemeinderatssitzung vom 30.06.2022 das gemeindliche Einvernehmen versagt, da sich das Bauvorhaben in seiner damals vorliegenden Form nicht in die Umgebungsbebauung einfügte.

Nach Gesprächen zwischen Bauantragsteller, der Baugenehmigungsbehörde und der Gemeinde Berg, wurde die Planung angepasst und reduziert. In der Gemeinderatssitzung vom 26.01.2023 wurde das Bauvorhaben erneut behandelt und dem Antrag auf Vorbescheid für die geänderte Planung das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Dem Antragsteller wurde vom Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. am 07.06.2023 der Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 5 Wohneinheiten erteilt. Dabei wurden Befreiungen von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Loderbach“ in Aussicht gestellt:

- Überschreitung der Baugrenze in Richtung Westen um maximal 3,20 m bezüglich des Balkones
- Überschreitung der Baugrenze in Richtung Westen um maximal 0,40 m bezüglich des Wohnhauses
- Überschreitung der Baugrenze in Richtung Norden um maximal 3,93 m
- Überschreitung der Baugrenze in Richtung Süden um maximal 0,25 m
- Dachneigung (38 Grad statt 48 – 53 Grad bzw. 20 bis 28 Grad)

Nun hat der Antragsteller die Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem oben genannten Grundstück beantragt.

Da das Bauvorhaben nicht alle Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans „Loderbach“ einhält, beantragt der Bauherr die Befreiung von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Festsetzung des Bebauungsplanes:	Befreiung:
Baugrenzen: Der Bebauungsplan sieht Baugrenzen im Norden, Süden und Westen des Grundstücks vor.	Die Terrasse und die darüberliegenden Balkone überschreiten die westliche Baugrenze um 3,20 m. Das Wohnhaus überschreitet die Baugrenze in Richtung Westen um 0,40 m. Die nördliche Baugrenze wird um 3,93 m über-

	<p>schritten.</p> <p>Die südliche Baugrenze wird um 0,25 m überschritten.</p>
<p>Wand- und Firsthöhe:</p> <p>Die maximale Wand- und Firsthöhe laut Bebauungsplan ergibt sich aus der festgesetzten Geschossigkeit und der Dachneigung.</p>	<p>Die Wandhöhe beträgt 5,925 m, die Firsthöhe beträgt 11,045 m. Die Wand- und Firsthöhe entspricht der umliegenden Bebauung.</p>
<p>Dachneigung:</p> <p>Der Bebauungsplan sieht bei einer Dacheindeckung mit Biberschwanz eine Dachneigung zwischen 48° und 53° und bei einer Dacheindeckung mit Flachpfannen eine Dachneigung zwischen 20° und 28° vor.</p>	<p>Die Dachneigung beträgt 38 Grad.</p>
<p>Dachgaupe:</p> <p>Dachgaupen sind nur bei Dächern über 48 Grad Dachneigung und nur im inneren Drittel der Dachflächen zulässig. Größe der Ansichtsfläche pro Einzelgaupe: 1,0 qm.</p>	<p>Da die beantragte Dachneigung 38 Grad beträgt und die Gaupe eine Ansichtsfläche von 3,79 qm aufweist ist eine Befreiung erforderlich. Die Gaupe dient der Belichtung.</p>

Es wurden 9 Stellplätze für 6 Wohneinheiten nachgewiesen.

Weiter wurde rechnerisch nachgewiesen, dass kein drittes Vollgeschoss (vormals Hinderungsgrund, da nicht nachgewiesen) errichtet wird.

Das Bauvorhaben orientiert sich an der Flucht der südlichen Gebäudewand des östlich angrenzenden Nachbargebäudes. Von den Festsetzungen bezüglich der Überschreitung der Baugrenze in Richtung Norden (Straßenseite) kann befreit werden, da eine nördliche Befreiung bereits bei dem östlichen Nachbargrundstück erteilt wurde bzw. das Gebäude noch vor Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtet wurde. Hinsichtlich der westlichen Überschreitung ist festzustellen, dass der Bebauungsplan festsetzt, dass für 2-geschossige Gebäude mindestens ein Abstand von 4 Metern zwischen Hauptgebäude und seitlicher Grundstücksgrenze einzuhalten ist. Der vorgenannte Abstand ist mit der beantragten Planung nachgewiesen.

Da der Bebauungsplan keine vollständigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthält, muss nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB das Einfügen in die Umgebungsbebauung ebenfalls geprüft werden. In der vorgelegten Fassung hält das Bauvorhaben den Rahmen ein, den die Umgebungsbebauung vorgibt. Nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde stellt die Anzahl der Wohneinheiten kein Einfügekriterium dar, sofern sich das Gebäude an sich in die Umgebungsbebauung einfügt.

Die Erschließung ist durch Bestand gesichert. Die Nachbarzustimmung wurde nicht erteilt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich das Bauvorhaben aus baurechtlicher Sicht in die Umgebungsbebauung einfügt und die Erteilung der notwendigen Befreiungen im Hinblick auf die bereits förmlich erteilten oder tatsächlich bestehenden Befreiungen vertretbar erscheint.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen. Die erforderlichen Befreiungen von den genehmigungshindernden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Loderbach“ werden erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 : Nein 0

9.2 Anbau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle an die bestehende Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 747 der Gemarkung Berg

Der Bauantragsteller beabsichtigt den Anbau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle mit 70 m² (Größe 10,00 m x 7,00 m) an die bestehende landwirtschaftliche Maschinenhalle (Größe 15,00 m x 13,00 m).

Das zur Bebauung beabsichtigte Grundstück befindet sich im Außenbereich zwischen der Schwarzach und der BAB A3 an der Gemeindeverbindungsstraße Berg – Unterwall. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als vorhandenes/vorhandener Gebäude/Betrieb verzeichnet.

Die Erschließung ist durch Bestand gesichert.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit misst sich an § 35 des Baugesetzbuchs (BauGB), da sich das Bauvorhaben im baurechtlichen Außenbereich befindet.

Es ist davon auszugehen, dass sich für das Bauvorhaben eine landwirtschaftliche Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergibt, da es dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im Nebenerwerb dient. Diese Prüfung nimmt im Rahmen der Bauantragsprüfung derzeit parallel das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vor. Sollte sich eine entsprechende Privilegierung ergeben, ist das Bauvorhaben im Außenbereich zulässig, da sich ein Entgegenstehen von öffentlichen Belangen nicht aufdrängt bzw. nicht ersichtlich ist.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Da der erforderliche Mindestabstand von 3,0 m zur südlichen Grundstücksgrenze nicht eingehalten wird ist zusätzlich eine Abstandsflächenübernahme (12,128 m²) oder Abstandsübernahme (1,50 m – 1,965 m) auf das Nachbargrundstück erforderlich. Der betroffene Nachbar hat der Abstandsflächenübernahme oder Abstandsübernahme zugestimmt. Für die Entscheidung über abstandsrechtliche Vorschriften ist das Landratsamt zuständig, da es sich um bauordnungsrechtliche Vorschriften handelt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen. Den Stellungnahmen der Fachstellen (AELF und SG „Naturschutz“) ist in der weiteren bauaufsichtlichen Prüfung ein entsprechender Augenmerk zu verleihen.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 : Nein 0

9.3 Neubau eines Tinyhauses mit Carport in modularer Bauweise auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2225 der Gemarkung Berg

Gemäß Art. 68 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem jeweiligen Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Die Gemeinde prüft im Baugenehmigungsverfahren die gesicherte Erschließung und die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit.

Die Bauantragsteller beabsichtigen den Neubau eines Tinyhauses mit Carport in modularer Bauweise beim bestehenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb. Das Tinyhaus mit Pultdach hat die Maße 9,01 m x 11,00 m und der Carport mit Flachdach umfasst 1 Stellplatz.

Der zur Bebauung beabsichtigte Teil des Grundstückes liegt im Außenbereich nahe Meilenhofen und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche verzeichnet.

Für den vorgesehenen Neubau sind die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen des Bestandsgebäudes zu verwenden. Gegebenenfalls sind hierfür entsprechende Grunddienstbarkeiten bezüglich Leitungsführungen zur Sicherung der Leitungsrechte abzuschließen.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit misst sich an § 35 des Baugesetzbuchs (BauGB), da sich das Bauvorhaben im baurechtlichen Außenbereich befindet.

Es ist davon auszugehen, dass sich für das Bauvorhaben eine landwirtschaftliche Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergibt, wenn es dem bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb im Nebenerwerb dient, die Voraussetzungen gemäß der Gemeinsamen Bekanntmachung Nr. 2130.0-B der Bayerischen Staatsministerien für Wohnen, Bau und Verkehr sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten für das Bauen im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vom 7. Juli 2021, Az. 25-4611.10-6-43 und A2/Z5-7241-1/7 erfüllt sind sowie ein visuell erkennbarer Zusammenhang mit dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb erkennbar ist. Diese Prüfung nimmt im Rahmen der Bauantragsprüfung derzeit parallel das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vor. Sollte sich eine entsprechende Privilegierung ergeben, ist das Bauvorhaben im Außenbereich zulässig, da sich ein Entgegenstehen von öffentlichen Belangen nicht aufdrängt bzw. nicht ersichtlich ist.

Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen. Den Stellungnahmen der Fachstellen (AELF und SG „Naturschutz“) ist in der weiteren bauaufsichtlichen Prüfung ein entsprechender Augenmerk zu verleihen.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 : Nein 0

Abstimmungsbemerkung:

Bürgermeister Bergler kann der Abstimmung nicht teilnehmen, weil er nach Art. 49 GO persönlich beteiligt ist. Den Vorsitz übernimmt in Vertretung der Zweite Bürgermeister Christian Lehmer.

9.4 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 515/12 der Gemarkung Hausheim in Hausheim

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes "Hausheim – An der Bühlstraße".

Die Antragsteller planen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage.

Im Rahmen der Prüfung der Bauantragsunterlagen wurde festgestellt, dass das Bauvorhaben in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht:

Nr.	Festsetzung des Bebauungsplanes:	Abweichung und Begründung:
0.4.1.	Firstrichtung: Im Bebauungsplan ist die Firstrichtung West-Ost vorgeschrieben.	Aus der Grundstücksform ergibt sich bei einer zeitgemäßen Doppelgarage die Nord-Süd-Ausrichtung des Gebäudes. Eine Befreiung von der im Bebauungsplan vorgegebenen Firstrichtung wurde bereits für die Nachbarbebauung genehmigt.
0.6.1.	Traufhöhe bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Garagen: Es ist eine Traufhöhe von maximal 2,75 m zulässig.	Die Garage mit Flachdach hat eine Attikahöhe von 3,00 m und bleibt unter der Firsthöhe des Nachbarcarports.
0.6.4.	Zulässige Lage der Garagen und Nebengebäude: Garagen- und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.	<p>Im südlichen Bereich des Grundstückes soll außerhalb der Baugrenze ein Garten-Pavillon errichtet werden. Auch die südlichen Nachbarn haben an der Grundstücksgrenze Nebengebäude errichtet, so dass ein Gartenhaus hier keinen negativen Effekt für diese bedeutet.</p> <p>Auch in der Nachbarschaft innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich Nebengebäude außerhalb der zu überbauenden Fläche.</p>
0.7.1.	Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanz, rot	Laut den Bauantragsunterlagen ist eine Metall- oder Ziegeldeckung in anthrazit/grau geplant, die sich stimmig in das Gesamtkonzept fügt.
0.7.1.	Sonnenkollektoren: Sonnenkollektoren sind bis zu max. 25	Zum Sicherstellen einer zeitgemäßen Ei-

	% der Gesamtdachfläche zulässig.	gengewinnung an erneuerbarer Energie wurde die uneingeschränkte Nutzung der Dachfläche für Sonnenkollektoren beantragt. Vergleichbare Dachflächen mit PV sind auch im Umfeld vorhanden.
0.7.1	Wandhöhe: Bei Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss darf die Wandhöhe nicht mehr als 4,50 m ab der natürlichen Geländeoberfläche betragen.	Die Wandhöhe talseitig beträgt 5,97 m, dies ergibt sich aus der beantragten Bauweise mit 2 Vollgeschossen.
0.7.4.	Waagrechte Fensterformate: Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig.	Für eine moderne Gliederung der Fassade und optimale Belichtung sind an Ost- und Westseite des Gebäudes waagrechte Fensterformate als einzelne Akzente angeordnet. Die übrigen Fenster sind in ihren Proportionen und senkrechten Öffnungsflügeln einheitlich.
2.1.1.	Geschossigkeit und Dachneigung: Im Bebauungsplan ist als Höchstgrenze Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss mit Dachneigung 32 – 42 Grad vorgesehen.	Um das Raumprogramm in der Kompaktheit der Baugrenzen zu ermöglichen, ist das Bauvorhaben mit zwei Vollgeschossen und einem flach geneigten Satteldach (Dachneigung 18°) geplant worden. Eine Abweichung von der im Bebauungsplan vorgegebenen Geschossigkeit wurde auch bereits für die Nachbarbebauung genehmigt.
3.2.	Baugrenze:	Die Gebäudefront orientiert sich an der Flucht des westlichen Nachbarwohnhauses. Um das Raumprogramm mit Doppelgarage und kompakten Baugrenzen zu ermöglichen überschreitet der Baukörper die Baugrenze um insgesamt 4,0 m (inkl. Wintergarten) Richtung Süden. Laut Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde ist der Wintergarten nicht als untergeordneter Anbau zu sehen, so dass eine Befreiung von der Überschreitung der Baugrenze um 4,0 m benötigt wird.

Die erforderlichen Befreiungen berühren nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes und die Erteilung der notwendigen Befreiungen ist im Hinblick auf die bereits förmlich erteilten oder tatsächlich bestehenden Befreiungen vertretbar.

Die Zustimmung der benachbarten Grundstückseigentümer liegt vor.

Die Erschließung ist gesichert.

Außerdem haben die Bauherren eine Abweichung von abstandsrechtlichen Vorschriften beantragt, da die geplante Doppelgarage die für Grenzgaragen ohne Abstandsflächen maximal zulässige Höhe von 3,0 m im Westen um 0,50 m überschreitet.

Die Entscheidung über die Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften liegt beim Landratsamt Neumarkt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen. Die erforderlichen Befreiungen von den genehmigungshindernden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hausheim – An der Bühlstraße“ werden erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 : Nein 0

Abstimmungsbemerkung:

Gemeinderatsmitglied Manuel Pöhner ist zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

9.5 Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2439 der Gemarkung Hausheim in Haslach

Die bestehende Doppelhaushälfte und die bestehende Garage auf der Flur-Nummer 2439 der Gemarkung Hausheim sollen abgebrochen werden.

Die Bauantragstellerin möchte im Anschluss eine neue Doppelhaushälfte mit einer Tiefgarage im Kellergeschoss, welche 3 Stellplätze umfasst, errichten.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplanes, daher richtet sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 BauGB.

Das Bauvorhaben fügt sich aufgrund der Geschossigkeit in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der geplante Neubau mit Pultdach hat eine Firsthöhe von 7,75 m, dies entspricht der Firsthöhe der bestehenden Doppelhaushälfte mit Satteldach, an die angebaut werden soll. In der direkten Nachbarschaft gibt es ein Einfamilienhaus mit Satteldach, welches eine Firsthöhe von 9,19 m aufweist. Als Dachform wurde wegen der geplanten Photovoltaikanlage und aus gestalterischen Gründen ein Pultdach gewählt.

Der Ort Haslach liegt entsprechend dem Abwasserkonzept der Gemeinde Berg in der Gebietskennzeichnung III, d. h. die Entsorgung von Schmutzwasser hat über eine biologische Kleinkläranlage zu erfolgen.

Hierbei kann die bestehende Anlage vom Bestandsgebäude genutzt werden, sofern die Größe durch einen privaten Sachverständigen bestätigt wird oder muss neu erstellt werden.

Die Wasserversorgung kann ebenfalls über den bestehenden Anschluss des Bestandshauses erfolgen oder per Sondervereinbarung durch den Bauwerber auf dessen Kosten erstellt werden.

Bei den Binnenerschließungen sind ggf. entsprechend Grunddienstbarkeiten vorzusehen.

Außerdem hat die Antragstellerin folgende Abweichungen von den Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO beantragt:

- Überschreitung der westlichen Grundstücksgrenze um 0,10 – 0,14 cm durch Abstandsflächen
- Überschreitung der Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen an der östlichen Grundstücksgrenze um 0,25 m durch Abstandsflächen

Die Unterschriften der angrenzenden Nachbarn zu den beantragten Abweichungen von den Abstandsflächen liegen vor.

Die Entscheidung über die Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften liegt beim Landratsamt Neumarkt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem Bauvorhaben hinsichtlich der von der Gemeinde zu prüfenden Belange (Einfügen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sowie Erschließung) das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 : Nein 0

Abstimmungsbemerkung:

Gemeinderatsmitglied Manuel Pöhner ist zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

9.6 Bauangelegenheiten in laufender Verwaltung - Gemeinderat zur Kenntnis

Lfd. Nr.	Name, Anschrift	Bauvorhaben	Einvernehmen erteilt
18-2025		Anbau eines Wintergartens an ein Einfamilienhaus auf der vorhandenen Terrasse mit Wintergarten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 117 der Gemarkung Stöckelsberg in Stöckelsberg	ja
19-2025		Errichtung einer Gewerbehalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 734/104 der Gemarkung Loderbach in Richtheim	ja
20-2025		Neubau einer Bäckereifiliale mit Gastbereich und Drive-Schalter auf dem Grundstück Fl.-Nr. 734/90 der Gemarkung Loderbach in Richtheim	ja
25-2025		Änderung am bestehenden Wohnhaus, Umbau und Sanierung zum Zweifamilienhaus mit Erweiterung von Wohnräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 244 der Gemarkung Sindlbach in Sindlbach	ja

10. Glasfaserausbau OT Haslach: Beschluss für die Beteiligung am angekündigten Aufruf Lückenschluss-Programm 2025 und Einreichung Förderantrag

Richtlinie „Förderung zur Unterstützung des Gigabitausbaus der Telekommunikationsnetze in der Bundesrepublik Deutschland“ (Gigabit-Richtlinie 2.0) vom 30.04.2024 im Rahmen des „Lückenschluss-Programmes“ im Sinne der Nr. 9.1 der Gigabit-Richtlinie 2.0.

Antragsstellung „Lückenschluss-Programm“ für den Ortsteil Haslach

„Bescheid über eine Zuwendung“ für eine Wirtschaftlichkeitslückenmodell nach Nr. 3.1 der Richtlinie „Förderung zur Unterstützung des Gigabitausbaus der Telekommunikationsnetze in der Bundesrepublik Deutschland“ (Gigabit-Richtlinie 2.0) vom 30.04.2024 im Rahmen des „Lückenschluss-Programmes“ im Sinne der Nr. 9.1 der Gigabit-Richtlinie 2.0. vom 27.11.2024 für eine maximale Gesamtfinanzierung von 1.000.000,00 € liegt vor.

Fördervoraussetzungen – Fördersumme:

Eine Erhöhung der Fördersumme ist ausgeschlossen.

Fördervoraussetzung - Auszahlung:

Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt einmalig nach Abschluss der Baumaßnahme. Vorhergehende Mittelanforderungen sind nicht möglich.

Ein Anteil der Zuwendung in Höhe von zehn Prozent der Gesamtzuwendung gilt als Sicherheitseinbehalt. Die Auszahlung erfolgt erst nach und entsprechend dem Ergebnis der Prüfung des Verwendungsnachweises.

Kofinanzierung Land:

Bestätigung vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn auf Basis Antrag auf Gewährung einer Zuwendung nach bayerischer Kofinanzierungs- Gigabitrichtlinie 2.0 - KofGibitR 2.0 vom 26. Juli 2023 liegt der Kommune vor.

Der Regelfördersatz (Kommunen ländlicher Raum) für die Wirtschaftlichkeitslücke teilt sich auf in 50 % Bund und 40 % Land; 10 % Eigenanteil.

Der daraus resultierende Finanzplan muss im Haushaltplan berücksichtigt werden.

Auf Grundlage der Grobkalkulation (Marktpreise 2024) und der ausgewählten und mit der Kommune abgestimmten Förderkulisse (siehe Karte), ergeben sich zu erwartende förderfähige Kosten im Wirtschaftlichkeitslückenmodell in Höhe von ca. 0,38 Mio €.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt folgende Adressen für das Auswahlverfahrens auf Basis „Bescheid über eine Zuwendung“ für eine Wirtschaftlichkeitslückenmodell nach Nr. 3.1 der Richtlinie „Förderung zur Unterstützung des Gigabitausbaus der Telekommunikationsnetze in der Bundesrepublik Deutschland“ (Gigabit-Richtlinie 2.0) vom 30.04.2024 im Rahmen des „Lückenschluss-Programmes“ im Sinne der Nr. 9.1 der Gigabit-Richtlinie 2.0. einzubringen.

Erschließungsgebiet: Ortsteil Haslach, Anzahl Adressen: 42

Die Obergrenze der Wirtschaftlichkeitslücke – für eine mögliche Aufhebung des Verfahrens – wird auf 0,38 Mio. € festgelegt.

Die Auswahlkriterien zur Auswertung der eingehenden Angebote sind:

- 90 % Höhe der Wirtschaftlichkeitslücke
- 5 % Realisierungszeit
- 5 % Qualität technische Umsetzung

Die Verwaltung wird beauftragt die weiteren Schritte durchzuführen.

Folgende Leistungen sind für das Auswahlverfahren und den Abschluss eines Kooperationsvertrages durchzuführen:

- Durchführung eines Auswahlverfahrens (Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb)
- Auswertung des wirtschaftlichsten Angebotes
- Vergabeempfehlung – Beschluss kommunales Gremium
- Nachreichung Ergebnis Auswahlverfahren über die tatsächlichen Kosten etc. an den Projektträger
- Nachreichung Ergebnis Auswahlverfahren über die tatsächlichen Kosten etc. an das Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Erhalt endgültiger Förderbescheid Land
- Abschluss Kooperationsvertrag mit dem ausgewählten Netzbetreiber

Der daraus resultierende Finanzplan wird im Haushaltplan berücksichtigt.

Vorgehensweise bei Neubaugebieten/Bauamt Kommune:

Im Zuge der Spartengespräche ist mit den regionalen Netzbetreibern abzustimmen, ob ein Netzbetreiber einen eigenwirtschaftlichen Glasfaserausbau für das Neubaugebiet durchführen wird. Wird kein Ausbau durch einen Netzbetreiber durchgeführt, so ist auf Basis des DigiNetz-Gesetzes (gemäß § 77i) die Kommune verpflichtet, die notwendige passive Infrastruktur (Rohrverbünde, Grundstücksanschlüsse und ggf. Schrank) zu verlegen.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 : Nein 0

Abstimmungsbemerkung:

Gemeinderatsmitglied Manuel Pöhner ist zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

11. Bekanntgaben der Verwaltung, Anfragen der Gemeinderatsmitglieder und Verschiedenes

11.1 Sachstand Chunradus-Grundschule Sindlbach - Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns

Für die Sanierung der Chunradus-Grundschule Sindlbach wurde der vorzeitige Maßnahmenbeginn genehmigt. Die ersten vorbereitenden Schritte, wie die Beauftragung von Planungsleistungen und die Abstimmung mit den Behörden, sind bereits eingeleitet. Der Erste Bürgermeister äußert den Wunsch, dass sich viele regionale Firmen an den Ausschreibungen beteiligen sollen.

11.2 Terminbekanntgabe

Im Frühjahr und Sommer 2025 finden in der Gemeinde Berg mehrere bedeutende Veranstaltungen statt, die sowohl dem gesellschaftlichen Leben als auch dem Gedenken an historische Ereignisse dienen. Die Verwaltung informiert den Gemeinderat über die folgenden Termine:

1. **150 Jahre Freiwillige Feuerwehr Oberölsbach**
25. Mai 2025
Ort: in Unterölsbach
Dieses Fest findet nur im kleinen Rahmen mit den Vereinen und Feuerwehren der Gemeinde Berg statt.
2. **150 Jahre Freiwillige Feuerwehr Berg**
06.- 08. Juni 2025
Ort: Festzelt beim Feuerwehrhaus Berg
Die Freiwillige Feuerwehr Berg feiert ihr 150-jähriges Jubiläum vom 6. bis 8. Juni 2025 mit Festbetrieb, Totengedenken, Gottesdienst mit Fahnenweihe und großem Festzug. Alle Bürgerinnen und Bürger sind herzlich eingeladen.
3. **80 Jahre Kriegsende – Gedenkveranstaltung der Gemeinde**
3. Mai 2025, 19:00 Uhr
Ort: Kirche St. Vitus Berg
Gottesdienst mit anschließender Kranzniederlegung am Kriegerdenkmal in Berg mit Fahnenabordnungen der SKK/RK-Vereine der Großgemeinde Berg zum Gedenken an die Vermissten und Gefallenen der Kriege aus der Gemeinde Berg
Herzliche Einladung an die Bevölkerung im Namen der Gemeinde Berg

Hinweis:

Eine aktive Beteiligung von Gemeinderäten an den Festlichkeiten ist – insbesondere bei den Jubiläen der Feuerwehren – erwünscht.

11.3 Einbruch in die Schwarzachtal-Schule sowie in den Kindergarten St. Marien in Berg

Von 14.04. auf 15.04.2025 wurde in die Schwarzachtal-Schule sowie den Kindergarten Berg eingebrochen. Dabei entstanden Sachschäden an Türen und Fenstern. Auch wurden technische Geräte und Bargeld entwendet. Die Polizei hat die Ermittlungen aufgenommen, eine Spurensicherung fand vor Ort statt. Der Betrieb der Einrichtungen konnte nach kurzer Unterbrechung wieder aufgenommen werden.

Die Verwaltung prüft derzeit die Schadenshöhe, eine Meldung an die Gebäudeversicherung ist erfolgt das Ausmaß sei noch nicht bekannt.

11.4 "Aktion" Stadtradeln

Bürgermeister Bergler gibt Informationen zum Wettbewerb STADTRADELN, bei dem es darum geht, 21 Tage lang möglichst viele Alltagswege klimafreundlich mit dem Fahrrad zurückzulegen.

Für die Gemeinde Berg schlägt er den Zeitraum nach den Pfingstferien, Montag 23.6.2025 bis Sonntag 13.7.2025 vor.

Der Gemeinderat unterstützt auch in diesem Jahr wieder die Aktion und spricht sich für den vorgeschlagenen Zeitraum aus.

11.5 Ausbesserung von Schadstellen in der Teerdecke – Schloßstraße in Berg

In der Schloßstraße, auf Höhe des Anwesens Hausnummer 11, wurden drei deutlich sichtbare und tiefere Schadstellen (Löcher) in der Teerdecke festgestellt. Diese stellen eine potenzielle Gefahr für die Verkehrsteilnehmer dar und würden eine kurzfristige Instandsetzung erfordern.

11.6 Vorbereitung Festzug – Feuerwehr Berg

Anlässlich des bevorstehenden Festzugs der Freiwilligen Feuerwehr Berg bringt Gemeinderatsmitglied Alois Braun hervor, damit der Zug reibungslos und unter sicheren Bedingungen stattfinden könne, sei erforderlich, sämtliche Straßen, die vom Festzug genutzt werden, im Vorfeld zu überprüfen und zu reinigen.

11.7 Beleuchtung im neuen Friedhofsteil – Oberrohrenstadt

Im neuen Teil des Friedhofs in Oberrohrenstadt fehle derzeit eine Beleuchtung. Auf Nachfrage aus der Bürgerschaft bringt Gemeinderat Markus Mederer dieses Anliegen vor. Eine ausreichende Beleuchtung für Besucherinnen und Besucher des Friedhofs sei aus Gründen der Sicherheit und Barrierefreiheit von Bedeutung.

11.8 Instandsetzung des Forstwegs am Fischweiher Langenthal

Gemeinderatsmitglied Michael Hierl weist erneut darauf hin, dass der Forstweg am Fischweiher im Langenthal bereits vor mehreren Sitzungen als schadhaft gemeldet wurde. Der Weg wurde durch Witterungseinflüsse stark ausgespült und sei aktuell nicht passierbar. Eine kurzfristige Instandsetzung (Schotterung) durch den gemeindlichen Bauhof sei erforderlich.

11.9 Mängel an der Eingangstür – AWO-Kindergarten "Schatzinsel" in Berg

Im AWO-Kindergarten „Schatzinsel“ wurde festgestellt, dass an der Innenseite der Eingangstür seit längerer Zeit die Türklinke fehlt.

Zudem funktioniere der elektrische Türöffner während der gesamten regulären Öffnungszeit des Kindergartens, obwohl dieser aus Sicherheitsgründen nur zu den festgelegten Abholzeiten aktiv sein sollte.

Peter Bergler
1. Bürgermeister

Tanja Warda
Schriftführerin