



## STADT BERCHING

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 19.09.2023  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:30 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses,  
Pettenkoferplatz 12, 3. Stock, 92334 Berching

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

### Ausschussmitglieder

Brandmüller, Wolfgang  
Höffler, Andreas  
Hollweck, Sieglinde  
Leidl, Josef  
Meyer, Roland  
Rackl, Manfred  
Stork, Werner  
Zeller, Stephan

### Stellvertreter

Altrichter, Melanie  
Mirwald, Günter

Vertretung für Frau Regina Burger  
Vertretung für Herrn Erhard Wolfrum

### Ortssprecher

Beyer, Richard  
Eibner, Harald  
Fitz, Erna  
Großhauser, Alois  
Hecker, Johann  
Huber, Wolfgang  
Köbl, Benjamin  
Lang, Tobias  
Meil, Maria  
Pfaller, Silvia  
Romano, Sven  
Schlierf, Martin  
Schmid, Christian  
Segger, Joseph

Straubmeier, Konrad  
Waldmüller, Siegfried  
Weidinger, Reinhard  
Zaigler, Michael

**Schriftführer**

Lindner, Thomas

**Verwaltung**

Buchberger, Reinhard  
König, Christian

**Weitere Anwesende**

**Anwesende Stadtratsmitglieder**

Bauer, Wilfried  
Meissner, Christian

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

**Ausschussmitglieder**

Burger, Regina  
Wolfrum, Erhard

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 18.07.2023
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 849/1 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2023/655**
- 2.2 Bauantrag auf Nutzungsänderung einer PKW-Garage zur Hobbywerkstatt für Reparatur von Zweirädern/Motocrossrädern und Reifenmontage für PKWs und Ersatzteilehandel auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 564/32 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschluss **2023/609**
- 2.3 Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 564/18 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2023/611**
- 2.4 Bauantrag auf Tektur 43-2016-0199 zur errichteten Feldscheune bei Wackersberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 310 der Gemarkung Altmannsberg - Beratung und Beschlussfassung **2023/654**
- 3 Lückenschluss Radweg Holnstein Freihausen - Beratung und Beschlussfassung **2023/642**
- 4 Vorstellung und Umsetzung der drei Bauparzellen östlich von Wirbertshofen - Beratung und Beschlussfassung **2023/644**
- 5 Berichte und Anfragen

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Genehmigung der Niederschrift vom 18.07.2023**

**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

**Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 18.07.2023 wird genehmigt.**

### **2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB**

#### **2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 849/1 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung**

Antragseingang: 05.09.2023  
Antragsteller/-in: Grosshauser Richard  
Flurnummer: 849/1  
Gemarkung: Berching

#### Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Mischgebiet neu dargestellt (siehe Anhang).

#### Bauvorhaben

Errichtung eines Einfamilienhauses. Auf den beigefügten Plan wird hingewiesen.

#### Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung ist die zur Bebauung beantragte Fläche dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Begründet wird dies damit, dass auf dieser Fläche bereits im Jahr 2013 eine Baugenehmigung für die Erweiterung des Lagerplatzes und Geländeauffüllung vom Landratsamt Neumarkt (AZ: 43-2012-0860) erteilt wurde. Weiterhin wurde südlich des beantragten Vorhabens im Jahr 2022 die Errichtung einer Werkstatt mit Hackschnitzel-Heizzentrale vom Landratsamt Neumarkt genehmigt (AZ: 43-2022-0943). Die Rechtsgrundlage ist somit der § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Vorhaben muss sich dadurch u.a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei dem beantragten Bereich um ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in welchem u.a. Wohngebäude zulässig sind. Die gemischte Nutzung wird durch das vorhandene Gewerbe der Fa. Kirsch und dem im Jahr 1972 genehmigten Wohnhaus (Aktenzeichen Landratsamt Neumarkt: III/3-139/72—Di/Na) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 848/2 der Gemarkung Berching begründet.

#### Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Bedarf der Beratung und Beschlussfassung des Bau- und Umweltausschusses.

**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

**Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 849/1 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

**2.2 Bauantrag auf Nutzungsänderung einer PKW-Garage zur Hobbywerkstatt für Reparatur von Zweirädern/Motocrossrädern und Reifenmontage für PKWs und Ersatzteilehandel auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 564/32 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschluss**

Antragseingang: 16.06.2023

Antragsteller/-in: Bachmann Wolfgang

Flurnummer: 564/32

Gemarkung: Berching

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Wohngebiet (W) dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Nutzungsänderung einer genehmigten PKW-Garage zur Hobbywerkstatt für Reparatur von Zweirädern/Motocrossrädern und Reifenmontage für PKWs sowie Lager mit Verkauf von Ersatzteilen für PKW und Motorrad.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Die beantragte Fläche befindet sich aus Sicht der Verwaltung im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das Vorhaben muss sich somit u.a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der beantragte Bereich entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zulässig sind somit u.a. nicht störende Handwerksbetriebe. Für die Beantwortung der Frage, ob die geplante Nutzung störend oder nicht störend eingestuft werden kann, hat die Verwaltung eine Anfrage an das Sachgebiet 45 (Umweltschutz) im Landratsamt gestellt. Die Einschätzung des Sachgebietes 45 mit Auflagenvorschlägen für den Baugenehmigungsbescheid liegt bei.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Bedarf der Beratung und Entscheidung des Bau- und Umweltausschusses.

**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

**Zu dem Bauantrag auf Nutzungsänderung einer PKW-Garage zur Hobbywerkstatt für Reparatur von Zweirädern/Motocrossrädern und Reifenmontage für PKWs sowie Lager mit Verkauf von Ersatzteilen für PKW und Motorräder auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 564/32 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.**

## **2.3 Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 564/18 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung**

Antragseingang: 14.06.2023  
Antragsteller/-in: Kuttner Thomas  
Flurnummer: 564/18  
Gemarkung: Berching

### **Hinweis:**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 07.12.2022 (Beschlussvorlage Nr. 2022/508) zu dem Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (zwei Vollgeschosse und Wohnung im Dachraum) und drei Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 564/18 der Gemarkung Berching das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Das Landratsamt Neumarkt hat dem Antragsteller schriftlich mitgeteilt, dass eine Genehmigung des Bauvorhabens nicht in Aussicht gestellt werden kann. Am 06.02.2023 nahm der Antragsteller dann den Antrag zurück und reichte am 14.06.2023 eine geänderte Planung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen ein.

### **Flächennutzungsplan**

Die Fläche ist als Wohngebiet (W) dargestellt (siehe Anhang).

### **Bauvorhaben**

Neubau eines Einfamilienhauses (mit zwei Vollgeschossen) und Errichtung von sechs Stellplätzen (für das Bestandsgebäude und den Neubau auf diesem Grundstück). Auf die beigefügten Pläne wird hingewiesen.

### **Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit**

Die beantragte Fläche befindet sich aus Sicht der Verwaltung im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das Vorhaben muss sich somit u.a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In diesem Bereich sind im Bestand vor allem Wohnhäuser mit E+D (Erdgeschoss + Dach) vorhanden. Teilweise sind die Dachgeschosse als Vollgeschosse ausgeführt.

### **Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)**

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

### **Gemeindliches Einvernehmen**

Kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

**Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 564/18 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

## **2.4 Bauantrag auf Tektur 43-2016-0199 zur errichteten Feldscheune bei Wackersberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 310 der Gemarkung Altmannsberg - Beratung und Beschlussfassung**

Antragseingang: 16.08.2023  
Antragsteller/-in: Pöringer Richard  
Flurnummer: 310  
Gemarkung: Altmannsberg

### Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Acker dargestellt (siehe Anhang).

### Bauvorhaben

Tektur zur errichteten Feldscheune 43-2016-0199). Auf das beiliegende Schreiben vom Landratsamt Neumarkt (Baukontrolle) sowie den Plan wird hingewiesen.

### Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung ist die zur Bebauung beantragten Fläche dem Außenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Aufgrund der Einführung des digitalen Bauantrage im Landkreis Neumarkt liegen der Stadt Berching bereits Informationen zum Verfahrensstand vor. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde bereits beteiligt und hat keine Einwendungen zu diesem Vorhaben geäußert. Somit ist aus Sicht der Verwaltung von einer Privilegierung auszugehen.

### Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist über den Feldweg gesichert (siehe Lageplan).

### Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da von einer Privilegierung auszugehen ist.

**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

**Zu dem Bauantrag Tektur 43-2016-0199 zur errichteten Feldscheune bei Wackersberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 310 der Gemarkung Altmannsberg wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

## **3 Lückenschluss Radweg Holstein Freihausen - Beratung und Beschlussfassung**

Die Stadt Berching und die Gemeinde Seubersdorf haben im Jahr 2022/2023 gemeinsam die Baumaßnahme Radwegverbindung Holstein Freihausen entlang der Staatsstraße St2251 durchgeführt. Ein 620 Meter langer Abschnitt konnte auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht realisiert werden. Nach erneuten Gesprächen mit dem Grundstückseigentümer, kann nun ein Grunderwerb für den Bau des Lückenschlusses durchgeführt werden.

Da bisher im Planungsabschnitt kein Geh- oder Radweg existiert, können die Fußgänger und Radfahrer den Anwandweg ausschließlich über einen Umweg von 2km oder über die St2251 durchgehend nutzen. Durch das zeitweise hohe Verkehrsaufkommen in Spitzenzeiten auf der Staatsstraße besteht ein erhebliches Gefährdungsrisiko für Fußgänger und Radfahrer.

Der Lückenschluss soll mit einem Regelquerschnitt für den Rad- und Anwandweg wie folgt ausgebildet:

- Bankett 0,50 m
- Asphaltfahrbahn 3,00 m
- Bankett 0,50 m

Die Linienführung und der Trassenverlauf entlang der St2251 mit einem Sicherheitsabstand von 1,75 Metern ist vorgegeben.

Die Baumaßnahme wurde zur Förderung bei der Regierung der Oberpfalz von der Verwaltung mit folgenden Kosten eingereicht:

- Baukosten brutto 259.420,00 €
- Nebenkosten 33.580,00 €
- Gesamtkosten 293.000,00 €

**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

**Der Bauausschuss stimmt dem vorgestellten Entwurf für den Lückenschluss Radweg Holstein Freihausen zu. Nach Förderzusage ist die Baumaßnahme auszuschreiben und dem Bauausschuss zur Vergabe der Bauleistungen erneut vorzulegen.**

#### **4 Vorstellung und Umsetzung der drei Bauparzellen östlich von Wirbertshofen - Beratung und Beschlussfassung**

Auf Grundlage des Beschlusses vom 14.03.2023 des Bau- und Umweltausschusses, dass die Einbeziehungssatzung „Berching – Wirbertshofen“ in der Fassung vom 15.11.2022 als Satzung beschlossen wird, wurde eine Machbarkeitsstudie durch das Ingenieurbüro Dotzer aus Neumarkt erstellt.

##### **Abwasseranlage**

Zur ordnungsgemäßen Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers ist der Anschluss an den bestehenden Freispiegelkanal DN200 erforderlich, worin das eigentliche Problem der Örtlichkeit besteht. Hierzu wurden von Seiten des Planers 3 Varianten der Abwasserableitung untersucht, die nachfolgend beschrieben werden.

##### **Variante 1 – Verlängerung des bestehenden Schmutzwasserkanals**

Bei dieser Lösungsvariante wird der Freispiegelkanal verlängert bis zur Bauparzelle 3, was bei einer Längsneigung von 1,0% und einer Mindestschachttiefe von 1,32 Meter eine maximale Straßenhöhe von knapp 521 müNN und einer Auffüllung des Straßenkörpers von bis zu 3,56 Meter erfordert.

Auf Grund der nördlich angrenzenden tieferliegenden landwirtschaftlichen Flächen und der bereits derzeit sehr steilen Anbindung kommt eine Straßenauffüllung in diesen Ausmaßen nicht in Betracht.

##### **Variante 2 – Rückbau und Tieferlegung des bestehenden Schmutzwasserkanals**

Bei dieser Lösungsvariante wird der bestehende Freispiegelkanal bis zum Kanalschacht WIS0 190 zurückgebaut und von dort aus mit dem Mindestgefälle von 1,0% bis zur Bauparzelle 3 verlängert, was bei einer Mindestschachttiefe von 1,32 Meter dann eine maximale Auffüllung des Straßenkörpers von bis zu 1,20 Meter erfordert.

Auf Grund der nördlich angrenzenden tieferliegenden landwirtschaftlichen Flächen und der bereits derzeit steilen Anbindungen stellt eine derartige Straßenauffüllung nahezu nicht nutzbare Zufahrten in die landwirtschaftlichen Flächen dar.

Im Übrigen ist sowohl der Kanalrück- wie auch der Kanalneubau in Tiefen von bis zu 5,30 Meter zu tätigen, was außerordentlich hohe Baukosten verursachen würde und somit aus wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar ist. Ebenso verhält es sich mit der Anhebung der Fahrbahn.

##### **Variante 3 – Schmutzwasserableitung mittels Pumpstation**

Bei dieser Variante bleibt der bestehende Freispiegelkanal unverändert. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt für jede Bauparzelle separat über ein Schmutzwasserpumpwerk

oder ein Sammelpumpwerk bei Bauparzelle 3, womit der Höhenunterschied zwischen Grundstücksanschluss und Anschlussschacht WIS0210 überwunden wird. Die Zuleitung des Schmutzwassers zum Freispiegelkanal über eine Druckleitung aus PE-HD. Für diese Lösungsvariante kann die Höhenlage des Wirtschaftsweges unverändert beibehalten werden. Hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung sollte je Bauparzelle ein Nachweis zur Versickerung erbracht werden.

Aus Sicht der Verwaltung stellt die Variante 3 die wirtschaftlichste und technisch sinnvollste Lösungsmöglichkeit dar, weshalb wir diese zur abwassermäßigen Erschließung empfehlen.

### **Straßenbau**

Als Zufahrt zu den drei Bauparzellen steht die Gemeindeverbindungsstraße Berching Wirbertshofen von der St2336 kommend zur Verfügung. Die Gemeindeverbindungsstraße hat bis zur ersten Bauparzelle eine Breite von 4,50 Meter, danach verschmälert sie sich auf 3,0 Meter. Es ist vorgesehen, dass die Erschließung über den Grünstreifen erfolgt und somit an der bestehenden Straße nur wenige Eingriffe nötig werden. Da die Lage der Hofeinfahrten noch nicht bekannt ist, werden die einzelnen Grundstücke mit Schotterwege Wassergebundene Decke erschlossen.

### **Wasserversorgung**

Für die wasserseitige Erschließung der Bauparzellen ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Jura Schwarzach-Thalach Gruppe zuständig.

### **Stromversorgung**

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

### **Straßenbeleuchtung**

Die Herstellung einer Straßenbeleuchtung ist vorgesehen. Inwieweit Teilleistungen, wie z.B. die erforderlichen Erdarbeiten und Mastgruben im Leistungsverzeichnis der Tiefbauarbeiten mit aufzunehmen sind, muss noch geklärt werden. Die Planung wird in der Regel von den Stromversorgern der Bayernwerk AG übernommen.

### **Fernmeldeanlagen**

Die Deutsche Telekom wurde über die geplante Baumaßnahme informiert. Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich vorhandene Fernmeldeleitungen der Telekom. Die erforderlichen Maßnahmen werden in der Regel von der Telekom selbst geplant und durchgeführt. Es kann angenommen werden, dass im Zuge und in der Trasse der übrigen Kabelverlegungen auch die Fernmeldekabel mit verlegt werden.

### **Kosten der Maßnahme**

• Straßenbau	79.730,00 €
• Schmutzwasserkanal	89.250,00 €
• Wasserversorgung	53.550,00 €
• Straßenbeleuchtung	11.900,00 €
• <b>Summe brutto</b>	<b>234.430,00€</b>
• Baunebenkosten 12%	28.130,00 €
• <b>Gesamt-Investitionskosten</b>	<b>262.560,00 €</b>

Die Grundstückseigentümer der drei Bauparzellen (2x Stadt Berching, 1x privat) östlich von Wirbertshofen verpflichten sich sämtliche in Zusammenhang mit der Planung und Ausführung anfallenden Kosten vollständig zu erstatten. Jeder Grundstückseigentümer trägt 1/3 aller anfallenden Kosten. Beim Verkauf der Bauplätze durch die Stadt Berching, werden alle entstandenen Kosten weitergegeben.

Die Erschließung der drei Bauparzellen östlich von Wirbertshofen ist für das Frühjahr 2024 vorgesehen.

**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

**Der Bauausschuss stimmt der Erschließung von drei Bauparzellen östlich von Wirbertshofen zu.**

**Für die planerische Umsetzung der Baumaßnahme wird das Ingenieurbüro Dotzer aus Neumarkt mit den Leistungsphasen 1-9 beauftragt.**

## **5 Berichte und Anfragen**

---

Es werden folgende Berichte vorgetragen bzw. Anfragen gestellt:

- Es wird nachgefragt, wann im Baugebiet Süd in Berching die Verkehrsinseln begrünt werden. Dies wird noch im Herbst 2023 oder im Frühling 2024 erfolgen.
- Es wird sich über die Aufnahme von Balkonkraftwerken in das AOM-Förderprogramm erkundigt.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich  
Erster Bürgermeister

Thomas Lindner  
Schriftführung