



## STADT BERCHING

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 14.11.2023  
Beginn: 19:15 Uhr  
Ende: 20:06 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses,  
Pettenkoferplatz 12, 3. Stock, 92334 Berching

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

### Ausschussmitglieder

Brandmüller, Wolfgang  
Burger, Regina  
Höffler, Andreas  
Leidl, Josef  
Meyer, Roland  
Stork, Werner  
Wolfrum, Erhard  
Zeller, Stephan

### Stellvertreter

Bierschneider, Lothar  
Meissner, Christian

Vertretung für Frau Sieglinde Hollweck  
Vertretung für Herrn Manfred Rackl

### Ortssprecher

Großhauser, Alois  
Hecker, Johann  
Romano, Sven  
Schlierf, Martin  
Schmid, Christian

### Schriftführer

Sammüller, Bernd

### Verwaltung

Lindner, Thomas  
Prskawetz, Gottfried

## **Weitere Anwesende**

### **Anwesende Stadtratsmitglieder**

Dr. Donhauser, Franz

Mirwald, Günter

## **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **Ausschussmitglieder**

Hollweck, Sieglinde

Rackl, Manfred

### **Ortssprecher**

Beyer, Richard

Burger, Manuel

Eibner, Harald

Fitz, Erna

Huber, Wolfgang

Köbl, Benjamin

Lang, Tobias

Meil, Maria

Pfaller, Silvia

Seger, Joseph

Straubmeier, Konrad

Waldmüller, Siegfried

Weidinger, Reinhard

Zaigler, Michael

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 24.10.2023
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Bauantrag auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle bei **2023/653**  
Wackersberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 310 der Gemarkung  
Altmannsberg - Beratung und Beschlussfassung
- 2.2 Bauantrag auf Neubau eines Bauhofes mit Werkstatt und Herstellung von **2023/679**  
Lagerflächen für Baumaterialien und Baugeräten auf den Grundstücken mit  
den Fl.-Nrn. 612, 614 und 615 der Gemarkung Ernersdorf (Wegscheid) -  
Beratung und Beschlussfassung
- 3 Antrag auf Ausnahme von der Festsetzung in der Gestaltungssatzung Altstadt **2023/681**  
Berching im Bereich der einsehbaren Dachflächenfenster auf dem Grundstück  
mit der Fl.-Nr. 81 der Gemarkung Berching (Stadtschreibergasse 11) -  
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Berichte und Anfragen

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich eröffnet um 19:15 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 24.10.2023**

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

**Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 24.10.2023 wird genehmigt.**

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

#### **2.1 Bauantrag auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle bei Wackersberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 310 der Gemarkung Altmannsberg - Beratung und Beschlussfassung**

Antragseingang: 14.08.2023  
Antragsteller/-in: Pöringer Dominik  
Flurnummer: 310  
Gemarkung: Altmannsberg

#### Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Acker dargestellt (siehe Anhang).

#### Bauvorhaben

Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle. Auf das beiliegende Schreiben vom Landratsamt Neumarkt vom 16.06.2023 (Baukontrolle) sowie die Pläne wird hingewiesen.

#### Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung ist die zur Bebauung beantragten Fläche dem Außenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 35 Baugesetzbuch (BauGB). 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.

#### Hinweis Privatrecht:

Der öffentliche Feld- und Waldweg mit der Fl.-Nr. 303 der Gemarkung Altmannsberg wurde zum Teil mit dem Vordach der landwirtschaftlichen Lagerhalle überbaut. Mit dem Eigentümer und Antragsteller wurde diesbezüglich eine Pachtvereinbarung getroffen.

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

**Zu dem Bauantrag auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle bei Wackersberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 310 der Gemarkung Altmannsberg wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

**2.2 Bauantrag auf Neubau eines Bauhofes mit Werkstatt und Herstellung von Lagerflächen für Baumaterialien und Baugeräten auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 612, 614 und 615 der Gemarkung Ernersdorf (Wegscheid) - Beratung und Beschlussfassung**

Antragseingang: 16.10.2023  
Antragsteller/-in: Fuchs Wegscheid Besitz GmbH & Co. KG  
Flurnummern: 612, 614 und 615  
Gemarkung: Ernersdorf  
Bauort: Wegscheid

Flächennutzungsplan

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

Bauvorhaben

Neubau eines Bauhofes mit Werkstatt und Herstellung von Lagerflächen für Baumaterialien und Baugeräten. Auf die beiliegenden Pläne und die Betriebsbeschreibung wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung ist die zur Bebauung beantragten Fläche dem Innenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Nach der Art der baulichen Nutzung ist eine Produktionshalle im Gewerbegebiet allgemein zulässig.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

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

**Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Bauhofes mit Werkstatt und Herstellung von Lagerflächen für Baumaterialien und Baugeräten in der Wegscheid auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 612, 614 und 615 der Gemarkung Ernersdorf wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

**3 Antrag auf Ausnahme von der Festsetzung in der Gestaltungssatzung Altstadt Berching im Bereich der einsehbaren Dachflächenfenster auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 81 der Gemarkung Berching (Stadtschreibergasse 11) - Beratung und Beschlussfassung**

Antragseingang: 28.10.2023  
Antragsteller/-in: Frank Anna  
Flurnummer: 81  
Gemarkung: Berching  
Adresse: Stadtschreibergasse 11

Die Bauherrin erkundigte sich bei der Verwaltung bzgl. einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/

Baugenehmigung zur beabsichtigten Sanierung des Wohnhauses Stadtschreibergasse 11. Daraufhin erfolgte 02.06.2023 die kostenlose städtebauliche Beratung der Stadt Berching mit der Architektin Frau Bayerl. In der Stellungnahme zu diesem Termin ist u.a. angegeben, dass die bestehenden Dachflächenfenster gegen Schleppgauben auszutauschen sind (**siehe beigefügte Stellungnahme01 vom 22.06.2023**).

Am 28.06.2023 meldete sich die Bauherrin bei Frau Bayerl und sagte, es soll wegen der schlechten Zugänglichkeit anstatt der Gaube im Treppenhaus ein Dachflächenfenster mit elektrischem Antrieb eingebaut werden. Da gemäß der Gestaltungssatzung mit Gestaltungsfibel der Stadt Berching Dachflächenfenster nur für nicht einsehbare Dachflächen möglich sind, wurde der Bauherrin mitgeteilt, dass auf der Seite des Landsknechtsweges die neue Gaube (zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorhanden) die Sicht auf das Dachflächenfenster verdecken müsste. Es wurde empfohlen, vor der Bestellung durch Markierungen der Flächen die Einsehbarkeit von beiden Straßenseiten her zu prüfen. Dazu müsse ein Abstimmungstermin mit der Stadt Berching vereinbart werden (**siehe beigefügte Aktennotiz01 vom 28.06.2023**).

Am 05.07.2023 ging ein Bauantrag für die Errichtung von zwei Schleppgauben zur energetischen Sanierung des Daches bei der Stadt Berching ein. Der Bauantrag beinhaltet auch das oben genannte Dachflächenfenster neben der Gaube auf der Westseite. Zu dem Bauantrag wurde das gemeindliche Einvernehmen am 20.07.2023 unter Beachtung der **beigefügten Stellungnahme 02 vom 14.07.2023** erteilt. In der Stellungnahme wurde nochmals darauf hingewiesen, dass die Einsehbarkeit noch vor der Ausführung zu prüfen ist und dieses bei Einsehbarkeit in der Lage verschoben werden muss.

Das Landratsamt Neumarkt genehmigte am 24.07.2023 den Bauantrag, welcher die sonst erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis ersetzt. Im Genehmigungsbescheid wurde u.a. die städtebauliche Beratung01 (Stellungnahme01) vom 22.06.2023 sowie die Aktennotiz01 vom 28.06.2023 vom Architekturbüro Bayerl zum Bestandteil des Bescheides erklärt und der Hinweis gegeben, dass die aufgeführten Hinweise, Empfehlungen und Anregungen (sofern nicht anders mit den Denkmalbehörden vereinbart) umzusetzen bzw. einzuhalten sind. Weiterhin gibt es die Auflage, dass die Gestaltungsfibel der Stadt Berching zu beachten ist.

Im September 2023 erreichte die Stadt Berching der Hinweis, dass bei der Baustelle Stadtschreibergasse 11 ein einsehbares Dachflächenfenster eingebaut wurde. Die Verwaltung kontaktierte die Bauherrin daraufhin telefonisch und schlug vor, einen gemeinsamen Ortstermin (Bauherrin, Stadt Berching, Architektin Frau Bayerl) durchzuführen. Da dies aus terminlichen Gründen nicht möglich war, wurde am 17.10.2023 eine Ortseinsicht ohne die Bauherrin von der Stadt Berching mit Frau Bayerl vorgenommen. Ergebnis der Ortseinsicht war, dass das Dachflächenfenster bereits eingebaut wurde und die in der Stellungnahme geforderte Abstimmung vor dem Einbau nicht erfolgt ist. Das Dachflächenfenster auf der Seite des Landsknechtsweges ist voll einsehbar und selbst eine Verschiebung um ein Gespärre Richtung Gaube würde an der Einsehbarkeit nichts ändern. Das Dachflächenfenster ist deshalb auszubauen. Alternativ könnte eine Schleppgaube (wie in der Stellungnahme01 vom 22.06.2023 vorgeschlagen) eingebaut werden. Ein verringerter Abstand zwischen den Gauben könnte in diesem Fall hingenommen werden (**siehe beigefügte Stellungnahme03 vom 17.10.2023**).

Nach Übersendung der Stellungnahme03 an die Bauherrin hat die Stadt Berching beigefügtes Antwortschreiben der Bauherrin vom 28.10.2023 erreicht. Darin wird eine Ausnahme zum Einbau eines einsehbaren Dachflächenfensters beantragt. Eine Begründung und ein Plan liegen ebenfalls bei (**siehe Anhang Antwortschreiben und Plan Bauherrin**).

Eine nachträgliche Ausnahmegenehmigung des einsehbaren Dachflächenfensters kann aus städtebaulichen Gründen nicht befürwortet werden (**siehe Stellungnahme04 vom 02.11.2023**). Eine Schleppgaube ist für dieses Gebäude die städtebaulich angemessene Lösung. Der Einbau eines elektrischen Antriebes für das Gauben-Fenster ist genauso wie bei einem Dachflächenfenster möglich und wird von vielen namhaften Herstellern angeboten.

**Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1**

**Der Antrag vom 28.10.2023 auf Ausnahme von der Festsetzung der Gestaltungssatzung mit Gestaltungsfibel der Altstadt Berching im Bereich der einsehbaren Dachflächenfenster auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 81 der Gemarkung Berching (Stadtschreibergasse 11) wird abgelehnt. Das Dachflächenfenster ist auszubauen. Alternativ kann an dieser Stelle die in der Stellungnahme04 vom 02.11.2023 angegebene Gaube errichtet werden.**

#### **4 Berichte und Anfragen**

---

-/-

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 20:06 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich  
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller  
Schriftführung