



## STADT BERCHING

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 16.07.2024  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:53 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses,  
Pettenkoferplatz 12, 3. Stock, 92334 Berching

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

### Ausschussmitglieder

Brandmüller, Wolfgang  
Burger, Regina  
Höfler, Andreas  
Hollweck, Sieglinde  
Leidl, Josef  
Rackl, Manfred  
Stork, Werner  
Wolfrum, Erhard  
Zeller, Dietmar

### Stellvertreter

Bauer, Wilfried

Vertretung für Herrn Roland Meyer

### Ortssprecher

Eibner, Harald  
Großhauser, Alois  
Meil, Maria  
Pfaller, Silvia  
Romano, Sven  
Schlierf, Martin  
Waldmüller, Siegfried

### Schriftführer

Sammüller, Bernd

## **Verwaltung**

Buchberger, Reinhard  
König, Christian

## **Weitere Anwesende**

## **Anwesende Stadtratsmitglieder**

Bierschneider, Lothar  
Meissner, Christian  
Merkert, Petra  
Mirwald, Günter  
Stadler, Maximilian

## **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **Ausschussmitglieder**

Meyer, Roland

### **Ortssprecher**

Beyer, Richard  
Burger, Manuel  
Fitz, Erna  
Hecker, Johann  
Huber, Wolfgang  
Köbl, Benjamin  
Lang, Tobias  
Schmid, Christian  
Seger, Joseph  
Straubmeier, Konrad  
Weidinger, Reinhard  
Zaigler, Michael

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 11.06.2024
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 204 der Gemarkung Ernersdorf - Beratung und Beschlussfassung **2024/810**
- 2.2 Bauantrag auf Umbau und Sanierung Brauereigebäude Winkler, teilweise Rückbau, Lageranbau, Brauerei und Büro und im Dachgeschoss zwei Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 138 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2024/812**
- 3 Vergabe von Bauleistungen Erschließung Bauparzellen Wirbertshofen - **2024/814**  
Beratung und Beschlussfassung
- 4 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.

Der Bau- und Umweltausschuss verschiebt den TOP 3 der öffentlichen Sitzung aufgrund der Geheimhaltungspflicht in die nichtöffentliche Sitzung.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Genehmigung der Niederschrift vom 11.06.2024**

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

**Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11.06.2024 wird genehmigt.**

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

#### **2.1 Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 204 der Gemarkung Ernersdorf - Beratung und Beschlussfassung**

Vorlagebericht der Verwaltung:

#### **Flächennutzungsplan**

*Die Fläche ist überwiegend als Acker dargestellt (siehe Anhang).*

#### **Bauvorhaben**

*Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage. Auf die beiliegenden Pläne und das Erklärungsschreiben des Antragstellers wird hingewiesen.*

#### **Hinweis:**

*Der Bau- und Umweltausschuss hat sich bereits am 10.05.2022 mit einem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in diesem Bereich befasst und das gemeindliche Einvernehmen erteilt (siehe Beschlussvorlage 2022/368). Das Landratsamt Neumarkt hat den Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Außenbereichslage am 14.09.2022 allerdings abgelehnt.*

#### **Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit**

*Aus Sicht der Verwaltung ist die zur Bebauung beantragten Fläche dem Außenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Eine Privilegierungsbestätigung des Bauvorhabens ist nicht beigefügt. Es handelt sich somit um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich, welches aber öffentliche Belange beeinträchtigt (u.a. Flächennutzungsplanung). Dem Antragsteller wurde die rechtliche Einschätzung zur Lage des Bauvorhabens am 17.05.2024 bei einem persönlichen Gespräch mit der Verwaltung im Rathaus Berching mitgeteilt. Weiterhin wurde von der Verwaltung mitgeteilt, dass bei einer Verschiebung des Bauvorhabens in Richtung Norden eine Innenbereichslage vorstellbar wäre. Nach späterer Rücksprache mit dem Landratsamt Neumarkt ist eine Baugenehmigung aber nur möglich, wenn der Bereich des im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietes (MD = braune Fläche) eingehalten wird (auch für die Gartenanlage).*

Hinweis:

Der Betreiber der in der Nähe befindlichen 20 kV-Starkstromleitung wird vom Landratsamt Neumarkt im Verfahren beteiligt.

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

Die Erschließung des Grundstücks 204 der Gemarkung Ernersdorf ist gesichert. Im Antrag ist angegeben, dass eine neue Teilfläche entstehen soll (grüne Linie). Sobald diese Fläche amtlich „herausgemessen“ wurde, liegt für das neue Grundstück keine gesicherte Erschließung mit Wasser mehr vor (bei entsprechender Eintragung einer Grunddienstbarkeit beim Grundstück Fl.-Nr. 204 der Gemarkung Ernersdorf könnte diese aber wiederhergestellt werden).

### **Gemeindliches Einvernehmen**

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen für die beantragte Bebauung nicht vor. Bei „verrücken“ des Bauvorhabens in Richtung Norden in die dargestellte braune Fläche des Flächennutzungsplans (MD) könnte aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

**Mehrheitlich abgelehnt    Ja: 5    Nein: 6**

#### **Beschluss 1:**

**Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 204 der Gemarkung Ernersdorf wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Für eine geänderte Lage des Bauvorhabens in Richtung Norden in das dargestellte Dorfgebiet (MD = braune Fläche) kann das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.**

Derzeit wird laut Auskunft des Landratsamtes Neumarkt geprüft, ob das beantragte Bauvorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB landwirtschaftlich privilegiert ist. Beim Vorliegen einer Privilegierung gilt das gemeindliche Einvernehmen als erteilt.

**Mehrheitlich beschlossen    Ja: 6    Nein: 5**

#### **Beschluss 2:**

**Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 204 der Gemarkung Ernersdorf wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

<b>2.2</b>	<b>Bauantrag auf Umbau und Sanierung Brauereigebäude Winkler, teilweise Rückbau, Lageranbau, Brauerei und Büro und im Dachgeschoss zwei Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 138 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung</b>
------------	---

Vorlagebericht der Verwaltung:

### **Flächennutzungsplan**

Die Fläche ist als besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt (siehe Anhang).

### **Bauvorhaben**

Umbau und Sanierung Brauereigebäude Winkler, teilweise Rückbau, Lageranbau, Brauerei und Büro und im Dachgeschoss zwei Wohnungen. Auf die beiliegenden Pläne wird hingewiesen.

#### Hinweis:

Im Vorfeld zu diesem Bauantrag fanden bereits Gespräche mit dem Landratsamt (Untere Denkmalschutzbehörde) und dem Landesamt für Denkmalpflege und der Stadt Berching statt (siehe Anhänge).

### **Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit**

Aus Sicht der Verwaltung ist die zur Bebauung beantragten Fläche dem Innenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 34 Baugesetzbuch (BauGB). In einem besonderen Wohngebiet (WB) sind gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.

Bezüglich der Gestaltungssatzung und des Denkmalschutzes wird auf die beigefügte Stellungnahme des Architekturbüros Bayerl vom 02.07.2024 Bezug genommen. Die Stellungnahme sollte Bestandteil des Beschlusses sein, um die Einhaltung der Gestaltungssatzung gewährleisten zu können.

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

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

### **Gemeindliches Einvernehmen**

Aus Sicht der Verwaltung liegen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben vor.

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

**Zu dem Bauantrag auf Umbau und Sanierung des Brauereigebäudes Winkler, teilweise Rückbau, Lageranbau, Brauerei und Büro und im Dachgeschoss zwei Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 138 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Stellungnahme des Architekturbüros Bayerl vom 02.07.2024 wird zum Bestandteil des Beschlusses erklärt.**

## **3 Vergabe von Bauleistungen Erschließung Bauparzellen Wirbertshofen - Beratung und Beschlussfassung**

Der Bau- und Umweltausschuss verschiebt den TOP 3 der öffentlichen Sitzung aufgrund der Geheimhaltungspflicht in die nichtöffentliche Sitzung.

## **4 Berichte und Anfragen**

Es werden folgende Berichte vorgetragen bzw. Anfragen gestellt:

- Es wird über den Sachstand zum Starkregenereignis und dem Eindringen von Wasser in die Europahalle berichtet. Der Hausmeister und das Bauamt haben gleich nach dem ersten Schadensereignis sich Gedanken gemacht, wie solche Schäden minimiert bzw. vermieden werden können. Es soll eine großflächige Gitterrostabdeckung vor der Fluchtwegtüre der Europahalle eingebaut werden und für Abfluss sorgen. Zusätzlich soll ein Pumpenschacht mit einer leistungsfähigen Pumpe mit Schwimmschalter installiert werden. Es wird aufgrund der Schäden ein neuer Hallenboden erforderlich, die Stadt Berching steht diesbezüglich schon mit der Versicherung in Verbindung.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 19:53 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich  
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller  
Schriftführung

