



## STADT BERCHING

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES STADTRATES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 21.01.2025  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:20 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses,  
Pettenkoferplatz 12, 3. Stock, 92334 Berching

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

### Mitglieder des Stadtrates

Altrichter, Melanie  
Bauer, Wilfried  
Bierschneider, Lothar  
Brandmüller, Wolfgang  
Burger, Regina  
Christl, Jan-Joachim, Dr.  
Donhauser, Franz, Dr.  
Höfler, Andreas  
Hollweck, Sieglinde  
Leidl, Josef  
Merkert, Petra Dritte Bürgermeisterin  
Meyer, Roland  
Mirwald, Günter  
Mosner, Daniel  
Rackl, Manfred  
Stadler, Maximilian  
Stork, Werner  
Wolfrum, Erhard  
Zeller, Dietmar

### Ortssprecher

Großhauser, Alois  
Hecker, Johann  
Huber, Wolfgang  
Schlierf, Martin  
Schmid, Christian  
Seger, Joseph  
Straubmeier, Konrad  
Waldmüller, Siegfried

### **Schriftführer**

Buchberger, Reinhard

### **Verwaltung**

Sammüller, Bernd

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **Mitglieder des Stadtrates**

Meissner, Christian Zweiter Bürgermeister

### **Ortssprecher**

Beyer, Richard

Burger, Manuel

Eibner, Harald

Fitz, Erna

Köbl, Benjamin

Lang, Tobias

Meil, Maria

Pfaller, Silvia

Romano, Sven

Weidinger, Reinhard

Zaigler, Michael

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Stadtrates vom 17.12.2024
- 2 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gewerbe Jettingsdorf Ost" mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren - Beratung, Abwägung (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB) sowie Feststellungs- und Satzungsbeschluss **2025/899**
- 3 Berichte und Anfragen

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

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Stadtrates vom 17.12.2024**

**Einstimmig beschlossen**

**Die Niederschrift über die Sitzung des Stadtrates vom 17.12.2024 wird genehmigt.**

### **2 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gewerbe Jettingsdorf Ost" mit Änderung des Flächennutzungsplans im Paralleilverfahren - Beratung, Abwägung (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB) sowie Feststellungs- und Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat hat am 19.03.2024 auf Antrag die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbe Jettingsdorf Ost“ und die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich beschlossen.

Am 22.10.2024 hat der Stadtrat den vorgestellten Entwurf gebilligt und die förmliche Beteiligung beschlossen. In der Zeit vom 04.11.2024 bis 06.12.2024 wurde die förmliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ebenso wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Rahmen dieser Verfahren sind die in der beiliegenden Ausarbeitung des Planungsbüros TEAM 4 angeführten Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher eingegangen. Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein. In der beiliegenden Auswertung ist auch jeweils der entsprechende Beschlussvorschlag zu den Abwägungsrelevanten Stellungnahmen enthalten.

Der Durchführungsvertrag wurde im Vorfeld durch die Verwaltung mit dem Vorhabenträger besprochen und ein Entwurf erstellt. Dieser ist als Anlage beigefügt und wurde bereits vom Vorhabenträger unterschrieben.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange ergehen folgende Beschlüsse:

#### 1. Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde – 18.11.2024

**Einstimmig beschlossen**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 29.07.2024 wurde bereits berücksichtigt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

#### 2. Landratsamt Neumarkt i. d. Opf., Umweltschutz – 03.12.2024

**Einstimmig beschlossen**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Hinweise zu möglichen Auflagen im Bauantrag, wie eine Beschränkung der Betriebszeiten, werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Koordinaten des Bezugspunktes sowie die Sektorengrenzen in Grad werden redaktionell im Planblatt ergänzt.**

3. Landratsamt Neumarkt i. d. Opf., Untere Naturschutzbehörde – 04.11.2024

**Einstimmig beschlossen**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Ökokontofläche wird an den Vorhabenträger weitergegeben.**

4. Landesfischereiverband Bayern e.V., Oberschleißheim – 26.07.2024

**Einstimmig beschlossen**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzung wassergefährdender bzw. brandgefährdender Stoffe ist nicht vorgesehen, die festgelegte Lagermenge solcher Stoffe wird nicht überschritten. In den Abwasserkanal bzw. in den Untergrund sind somit keinerlei umweltschädliche Einträge zu erwarten. Für die Brandbekämpfung bei evtl. Brandentstehung durch Schweißarbeiten werden Feuerlöscher mit Brandschutzdecken in ausreichender Anzahl vorgehalten. Die Hinweise werden dennoch an den Vorhabenträger zur Kenntnisnahme und weiteren Berücksichtigung weitergeleitet.**

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 25.11.2024

**Einstimmig beschlossen**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

6. Wasserwirtschaftsamt Regensburg – 30.07.2024

**Einstimmig beschlossen**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Hinweise zum Grundwasserschutz, zu Altlasten und zur Versickerung werden im Bebauungsplan redaktionell ergänzt. Bei der geplanten Metallwerkstatt werden laut Auskunft des Vorhabenträgers keine wassergefährdenden Stoffe verwendet. Es ist daher nicht zu erwarten, dass stärker verunreinigtes Abwasser entsteht. Ferner fällt nach Auskunft des Vorhabenträgers keine Industrieabwasser an, die einer besonderen Vorbehandlung bedürfen: In Bereich der Aufenthaltsräume / Büro fallen nur häusliche Abwässer wie WC-Spülung, Handwaschbecken und Küchenspülabwasser an. In der Werkstatt selbst ist nur ein Frischwasseranschluss (Kalt- und Warmwasser) mit Ausguss für Reinigungsarbeiten geplant.**

**Gemäß dem durchgeführten Sickertest ist eine Versickerung grundsätzlich möglich, muss jedoch großflächig angelegt werden.**

**Bei der Versickerung des Niederschlagswassers der Hoffläche sind keine nachteilige Veränderung des Niederschlagswassers durch die gelagerten Stoffe zu erwarten. Die Hoffläche dient nicht der dauerhaften Lagerung. Die befestigte Hoffläche wird nur kurzzeitig als Lagerfläche genutzt, bis die gelagerten Materialien in die Halle transportiert werden. Dabei werden die Metallteile entsprechend regensicher abgedeckt.**

**Die Hinweise zu potenziellen Überflutungen werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Detailplanung berücksichtigt. Das Grundstück wird baulich so gestaltet, dass mögliches Hangwasser vom Gebäude weggeleitet und entweder direkt über z.B. Sickergräben versickert oder in Retentionsbecken bzw. -wie bisher - in Entwässerungsgräben weitergeleitet wird. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.**

7. Staatliches Bauamt Regensburg – 05.12.2024

**Einstimmig beschlossen**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße ist bereits im Bebauungsplan dargestellt.

Die Erteilung einer Ausnahmefreiung für die geplante Bepflanzung innerhalb der Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2833 wird dankend zur Kenntnis genommen.

Die Zufahrt erfolgt über die Ortsdurchfahrtsstraße „Berchinger Straße“ und ist im Bebauungsplan bereits gekennzeichnet. Auch eine textliche Festsetzung zum Ausschluss von Zugängen oder Zufahrten zur Staatsstraße 2388 ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Die Verkehrsemissionen wurden im Schallgutachten geprüft, die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete werden während der Tag- und Nachtzeit durchwegs eingehalten.

Die weiteren Hinweise werden an den Vorhabenträger zur Kenntnisnahme und weiteren Berücksichtigung weitergeleitet.

8. Deutsche Telekom Technik GmbH – 06.11.2024

**Einstimmig beschlossen**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Punkte betreffen die weitere Detailplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger zur Kenntnisnahme und weiteren Berücksichtigung weitergeleitet.

9. Zweckverband zur Wasserversorgung der Jura-Schwarzach-Thalach-Gruppe – 15.11.2024

**Einstimmig beschlossen**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

10. Bayerischer Bauernverband – 15.11.2024

**Einstimmig beschlossen**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bepflanzung wird so gestaltet, dass die Sicht nicht beeinträchtigt wird.

11. Bund Naturschutz in Bayern e.V. – 06.12.2024

**Einstimmig beschlossen**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung zur Nutzung von Photovoltaik wurde herausgenommen, da die Solarpflicht für Nichtwohngebäude bereits in der Bayerischen Bauordnung gesetzlich geregelt ist. Der Einbau von Zisternen wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Eine Festsetzung zu Schotter- bzw. Kiesgärten wurde bereits zum Entwurf ergänzt (s. Festsetzung Entwurf B 4.6). Einen Durchlass für Kleintiere bei den Einfriedungen festzusetzen, ist aus Sicht der Stadt Berching städtebaulich nicht erforderlich und liegt in der Gestaltungsfreiheit des Bauherrn.

Die Kapazitäten der Kläranlagen bzw. Vorfluter sind aus Sicht der Stadt ausreichend.

#### 12. Durchführungsvertrag

**Einstimmig beschlossen**

Der dem Stadtrat vorliegende und vom Vorhabenträger bereits unterschriebene Durchführungsvertrag wird geschlossen.

#### 13. Feststellungsbeschluss Änderung Flächennutzungsplan

**Einstimmig beschlossen**

Der Stadtrat der Stadt Berching beschließt gemäß § 5 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Berching im Bereich „*Gewerbe Jettingsdorf Ost*“ in der Fassung vom 21.01.2025, welche die aus der vorangegangenen Abwägung eingeflossenen Anregungen, Hinweise und Bedenken bereits enthält. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan ist gemäß § 6 BauGB beim Landratsamt zur Genehmigung einzureichen und gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „*Gewerbe Jettingsdorf Ost*“ durch das Landratsamt Neumarkt i. d. OPf., im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Berching ortsüblich bekannt zu machen.

#### 14. Satzungsbeschluss Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

**Einstimmig beschlossen**

Der Stadtrat der Stadt Berching beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan „*Gewerbe Jettingsdorf Ost*“ in der Fassung vom 21.01.2025, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Begründung, welcher die aus der vorangegangenen Abwägung eingeflossenen Anregungen, Hinweise und Bedenken bereits enthält, als Satzung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 21.01.2025 ist nach erfolgter Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Berching ortsüblich bekannt zu machen.

### **3 Berichte und Anfragen**

Auf entsprechende Nachfrage hin wird über den Sachstand zu folgenden Angelegenheiten informiert:

#### a) Erneuerung des Hallenbodens in der Europahalle.

Der für den 22.01.2025 angekündigte Zeitplan soll auch den Mitgliedern des Stadtrates, der Schulleitung und den betroffenen Vereinen zur Verfügung gestellt werden.

#### b) Fassadengestaltung Kinderbetreuungseinrichtung Berching – Süd

#### c) Antrag auf Geschwindigkeitsbeschränkung in der Maria-Hilf-Straße

d) Räumlichkeiten für Vhs-Kurse im Kindergarten St. Lorenz

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 19:20 Uhr die öffentliche Sitzung des Stadtrates.

Ludwig Eisenreich  
Erster Bürgermeister

Reinhard Buchberger  
Schriftführung