



## STADT BERCHING

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 13.05.2025  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:46 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  
Rackl, Manfred  
Stork, Werner  
Wolfrum, Erhard

### Stellvertreter

Bauer, Wilfried  
Bierschneider, Lothar  
Mirwald, Günter

Vertretung für Herrn Roland Meyer  
Vertretung für Frau Sieglinde Hollweck  
Vertretung für Herrn Dietmar Zeller

### Ortssprecher

Huber, Wolfgang  
Schlierf, Martin  
Schmid, Christian  
Waldmüller, Siegfried

### Schriftführer

Sammüller, Bernd

### Verwaltung

Amon, Markus  
Lang, Manfred

## **Weitere Anwesende**

### **Anwesende Stadtratsmitglieder**

Dr. Donhauser, Franz

Merkert, Petra

Stadler, Maximilian

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

#### **Ausschussmitglieder**

Hollweck, Sieglinde

Meyer, Roland

Zeller, Dietmar

#### **Ortssprecher**

Beyer, Richard

Burger, Manuel

Eibner, Harald

Fitz, Erna

Großhauser, Alois

Hecker, Johann

Köbl, Benjamin

Lang, Tobias

Meil, Maria

Pfaller, Silvia

Romano, Sven

Seger, Joseph

Straubmeier, Konrad

Weidinger, Reinhard

Zaigler, Michael

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 01.04.2025
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau einer KFZ-Werkstatt mit zwei Reparaturständen zur Nutzung als Kleingewerbe und Errichtung von Wohnbebauung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 127/1 der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung **2025/959**
- 3 Antrag der Freien Wähler Berching zur Ausweitung des Tempo 30 in der Maria-Hilf-Straße und Südtangente **2025/951**
- 4 Grund- und Mittelschule Berching, Erneuerung der WC Anlagen - Beratung und Beschlussfassung **2025/960**
- 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 01.04.2025**

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

**Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 01.04.2025 wird genehmigt.**

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

#### **2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau einer KFZ-Werkstatt mit zwei Reparaturständen zur Nutzung als Kleingewerbe und Errichtung von Wohnbebauung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 127/1 der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung**

Antragseingang: 14.04.2025  
Antragsteller/-in: Waffler Florian  
Flurnummer: 127/1  
Gemarkung: Staufersbuch

#### Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist als Dauergrünland/Wiese dargestellt (siehe Anhang).

#### Bauvorhaben

Neubau einer Kfz-Werkstatt mit 2 Reparaturständen zur Nutzung als Kleingewerbe mit Parkplätzen. Auf die beiliegenden Pläne wird verwiesen.

#### Gestellte Frage des Antragstellers im Antrag auf Vorbescheid:

*Wir bitten um Vorbescheid zur Errichtung und Betrieb eines Hallenbaus auf dem genannten Grundstück. Dieser Bau soll als KFZ Werkstatt zur Nutzung als Kleingewerbe errichtet werden. Analog dem Bauantrag bitten wir um Mitteilung der zu erwartenden Auflagen. Zudem bitten wir um Rückmeldung, ob auf diesem Grundstück anschließend weitere Wohnbebauung zulässig ist.*

#### Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Es stellt sich aus Sicht der Verwaltung die Frage des baurechtlichen Innen- bzw. Außenbereichs.

Das Grundstück hat einen Abwasseranschluss. Im Jahr 2005 wurden durch die Stadt Berching für eine Teilfläche von 1115 m<sup>2</sup> (siehe beigefügten Lageplan) Herstellungsbeiträge für die Entwässerungsanlage festgesetzt und bezahlt. Da der Herstellungsbeitrag u.a. nur für bebaute und bebaubare oder gewerblich genutzte oder gewerblich nutzbare Grundstücke erhoben wird, ist es aus Sicht der Verwaltung legitim, diese Fläche (weiterhin) dem Innenbereich zuzuordnen. Die anzuwendende Rechtsgrundlage ist somit der § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Durch die gefestigte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist auch das Gebot der Rücksichtnahme im Begriff des Einfügens in § 34 Abs. 1 BauGB (=Innenbereich) enthalten. Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid sollten vom Landratsamt Neumarkt die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens (Kfz-Werkstatt und Parkplätze) auf die bestehende Wohnbebauung geprüft werden.

Eine weitere Bebauung des Grundstücks mit Wohnbebauung in Richtung Osten (außerhalb der 1115 m<sup>2</sup>) ist aus Sicht der Verwaltung nicht möglich, da es sich dabei um eine Außenbereichsfläche handelt.

che gemäß § 35 BauGB handelt.

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

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert, da auch eine Straße und eine Wasserleitung vorhanden sind.

#### Gemeindliches Einvernehmen

Bedarf der Beratung und Beschlussfassung des Bau- und Umweltausschusses.

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

**Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Neubau einer Kfz-Werkstatt mit zwei Reparaturständen als Kleingewerbe mit Parkplätzen auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 127/1 der Gemarkung Staufersbuch wird das gemeindliche Einvernehmen unter dem Vorbehalt der schalltechnischen Prüfung durch das Landratsamt Neumarkt erteilt. Die Stadt Berching bittet das Landratsamt Neumarkt bereits beim Antrag auf Vorbescheid die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Kfz-Werkstatt mit Parkplätzen auf die bestehende Wohnbebauung zu prüfen.**

**Für eine weitere Wohnbebauung des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 127/1 der Gemarkung Staufersbuch direkt im Anschluss an die Kfz-Werkstatt wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

### **3 Antrag der Freien Wähler Berching zur Ausweitung des Tempo 30 in der Maria-Hilf-Straße und Südtangente**

Stadtratsmitglied Bierschneider trägt den gestellten Antrag der Freien Wähler Berching vor und erläutert diesen nochmals. Sachbearbeiter Amon weist darauf hin, dass eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h derzeit rechtlich nicht möglich ist.

Nach einer ausführlichen Diskussion über den auf 30 km/h zu reduzierenden Streckenabschnitt der Maria-Hilf-Straße (ab REWE Markt, ab Abbiegung zur Südtangente) stellt Bürgermeister Eisenreich einen Antrag zur Geschäftsordnung auf Vertagung des Tagesordnungspunktes. Der Antrag sollte konkretisiert werden.

**Der Antrag auf Vertagung des Tagesordnungspunktes wird mit Ja: 8 und Nein: 3 angenommen.**

### **4 Grund- und Mittelschule Berching, Erneuerung der WC Anlagen - Beratung und Beschlussfassung**

#### 1. Anlass und Ziel der Maßnahme

Die bestehenden WC-Anlagen der Grund- und Mittelschule Berching stammen aus der Mitte der 1980er Jahre und wurden im Zuge des damaligen Bauabschnitts rund um die Aula errichtet. Seither fanden keine grundlegenden Modernisierungsmaßnahmen mehr statt. Der bauliche und technische Zustand der Anlagen entspricht nicht mehr den heutigen Standards in Bezug auf Hygiene, Funktionalität und Energieeffizienz.

Im Jahr 2023 kam es zu mehreren Rohrbrüchen in den WC-Bereichen sowie in der zugehörigen Zuleitung, was auf den veralteten Zustand der Sanitärtechnik zurückzuführen war. Diese Schäden machten deutlich, dass eine grundlegende Sanierung dringend erforderlich ist. Die Maßnahme war ursprünglich bereits für 2024 vorgesehen, konnte jedoch aufgrund der begrenzten Kapazitäten lokaler Handwerksbetriebe nicht planmäßig umgesetzt werden.

Ziel der Sanierung ist es, moderne, hygienische und nachhaltige WC-Anlagen zu schaffen, die den heutigen Anforderungen gerecht werden und wieder eine langfristige Betriebssicherheit gewährleisten.

## 2. Geplanter Umfang der Sanierung

Im Zuge der Maßnahme sollen folgende Arbeiten durchgeführt werden:

- Rückbau der gesamten bestehenden WC-Anlagen
- Austausch der kompletten Sanitärinstallation (Ver- und Entsorgungsleitungen)
- Erneuerung der Lüftungs- und Elektroinstallation
- Austausch aller Fenster und Türen
- Einbau einer neuen Abhangdecke
- Neuverlegung des kompletten Wand- und Bodenfliesenbelags
- Barrierefreie Ausführung eines WC-Bereichs im OG gemäß DIN 18040
- Optimierung der Lüftungsführung und Verbesserung der Beleuchtungssituation

## 3. Kosten und Vergabe

Gemäß vorliegender Kostenschätzung werden für die Sanierungsmaßnahmen Gesamtaufwendungen in Höhe von 214.500 € entstehen.

Für das Gewerk Heizung, Lüftung, Sanitär (HLS) liegt bereits ein Angebot der Firma Reindl mit einem Auftragswert von 111.640 € vor. Weitere Gewerke befinden sich derzeit in Abstimmung.

Für die Arbeiten sind im Haushalt 200.000 € vorgesehen.

## 4. Zeitlicher Ablauf

Nach Absprache mit der Schulleitung können Arbeiten bereits einige Wochen vor den Sommerferien 2025 begonnen werden, ohne den laufenden Schulbetrieb zu beeinträchtigen. Gemeinsam mit der Fa. Reindl wurden der Ablauf der Arbeiten bereits aufgeplant und abgestimmt. Eine Bauzeit von rund acht bis zehn Wochen ist vorgesehen. Die Fertigstellung soll zum Beginn des Schuljahres 2025/2026 erfolgen.

## 5. Ausblick und Fazit

Mit der Sanierung der WC-Anlagen wird ein dringend notwendiger Schritt zur Modernisierung der schulischen Infrastruktur umgesetzt. Die Maßnahme trägt erheblich zur Verbesserung des hygienischen Standards sowie des allgemeinen Wohlbefindens der Schülerinnen und Schüler sowie des Personals bei. Zudem wird durch den Einsatz moderner Technik ein nachhaltiger und wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet.

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

**Zur Sicherstellung eines langfristigen Betriebs der WC Anlagen an der Grund- und Mittelschule wird der vorgestellten Ertüchtigung zugestimmt.**

**Der Auftrag für die Arbeiten zur Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsinstallation wird der Fa. Reindl aus Berching zum Angebotspreis von 111.637,71 € erteilt. Die weiteren Gewerke können auf Grundlage der Geschäftsordnung der Stadt Berching beauftragt werden.**

## 5 Berichte und Anfragen

-/-

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 19:46 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich  
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller  
Schriftführung