



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 21.10.2025
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:54 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
Leidl, Josef
Meyer, Roland
Rackl, Manfred
Stork, Werner
Wolfrum, Erhard
Zeller, Dietmar

Stellvertreter

Bierschneider, Lothar

Vertretung für Frau Sieglinde Hollweck

Ortssprecher

Schlierf, Martin
Waldmüller, Siegfried

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

Knoll, Christina
König, Christian

Weitere Anwesende

Anwesende Stadtratsmitglieder

Dr. Donhauser, Franz

Stadler, Maximilian

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hollweck, Sieglinde

Ortssprecher

Beyer, Richard

Burger, Manuel

Eibner, Harald

Fitz, Erna

Großhauser, Alois

Hecker, Johann

Huber, Wolfgang

Köbl, Benjamin

Lang, Tobias

Meil, Maria

Pfaller, Silvia

Romano, Sven

Schmid, Christian

Segger, Joseph

Straubmeier, Konrad

Weidinger, Reinhard

Zaigler, Michael

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 23.09.2025
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Hermannsberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1093 der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung **2025/042**
- 3 Wehrmauer Berching- Vorprojekt für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen mit denkmalrechtlicher Erlaubnis, Beratung- und Beschlussfassung **2025/004**
- 4 GVS Stierbaum-Viehausen, Genehmigung von Nachträgen - Beratung und Beschlussfassung **2025/041**
- 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 über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 23.09.2025

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 23.09.2025 wird genehmigt.

2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB

2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Hermannsberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1093 der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 06.10.2025
Antragsteller/-in: Kellermeier Sabrina und Kilian
Flurnummer: 1093
Gemarkung: Staufersbuch
Ort: Hermannsberg

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als „Streuobst Neupflanzung“ dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Erd- und Obergeschoss und Garage. Auf den beiliegenden Lageplan und die Beschreibung 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). Bezüglich einer Privilegierung des Bauvorhabens ist nichts angegeben. Es handelt sich somit um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich, welches aber öffentliche Belange beeinträchtigt (u.a. Flächennutzungsplanung).

Im Vorfeld zur Antragstellung erreichte die Stadt Berching am 19.05.2025 die beigefügte Mail des Ortssprechers Herrn Schlierf aus Hermannsberg. Am 21.05.2025 fand dann ein Termin am Landratsamt Neumarkt statt, bei dem der Bauamtsleiterin Frau Huber die Planung in Hermannsberg von der Verwaltung vorgelegt wurde. Ergebnis der Besprechung war, dass die zur Bebauung beantragte östliche Fläche des Grundstücks im Außenbereich liegt und das Vorhaben somit nicht genehmigt werden kann. Allerdings wäre eine Bebauung weiter westlich beim bestehenden „Pflanzgarten“ möglich. Die Grenze des Innenbereichs wurde im ebenfalls beigefügten Lageplan markiert.

Am 18.06.2025 fand ein Ortstermin in Hermannsberg statt. Teilnehmer waren die Antragsteller Familie Kellermeier, der Ortssprecher Herr Schlierf, Herr Bürgermeister Eisenreich und Herr Sammüller aus der Bauverwaltung der Stadt Berching. Den Antragstellern wurde das Ergebnis der Besprechung vom 21.05.2025 mit dem Landratsamt Neumarkt mitgeteilt (Bebauung wie eingereicht nicht genehmigungsfähig, allerdings weiter westlich möglich). Weiterhin wurde auf die dadurch fehlenden Voraussetzungen für die „Erweiterung der Ortsgrenze“ hingewiesen (fehlendes städtebauliches Erfordernis, Einzelplanung - Verbot der Gefälligkeitsplanung). Bürgermeister Eisenreich sagte zum Abschluss des Gespräches, dass sich die Familie Kellermeier über den bebaubaren Standort beim „Pflanzgarten“ Gedanken machen sollen.

Am 06.10.2025 wurde dann der o.g. Antrag auf Vorbescheid mit der ursprünglich geplanten östlichen Fläche im Außenbereich beim Landratsamt Neumarkt eingereicht.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Das Grundstück ist mit Wasser und Abwasser (Kleinkläranlage) erschließbar. Die straßenmäßige Erschließung ist mit der Einfahrt im Osten des Grundstücks nur über den beschränkt-öffentlichen Weg möglich. Der Weg ist beschränkt gewidmet nur für den Fußgängerverkehr und den Feld-Anliegerverkehr (siehe Anhang).

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen nicht vor.

Mehrheitlich abgelehnt Ja: 4 Nein: 7

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Hermannsberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1093 der Gemarkung Staufersbuch wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 7 Nein: 4

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Hermannsberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1093 der Gemarkung Staufersbuch wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Für eine Bebauung des Grundstücks mit einem Einfamilienhaus mit Garage weiter westlich im Grundstück mit der Fl.-Nr. 1093 der Gemarkung Staufersbuch (Bereich des bestehenden Pflanzgartens) wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

3	Wehrmauer Berching- Vorprojekt für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen mit denkmalrechtlicher Erlaubnis, Beratung- und Beschlussfassung
----------	---

In der geplanten Maßnahme wird die gesamte Wehrmauer Länge ca. 1,1 km, ohne Gebäude bzw. Türme betrachtet. Die Mauer wird photogrammetrisch aufgenommen, ausgewertet und durch den Statiker eine Schadenskartierung erstellt, die Auswertung wird durch Bodenschürfungen ergänzt. Anhand der Kartierung wird ein Maßnahmenkatalog mit Dringlichkeitsbarometer und dazugehörigen Sanierungskonzept für den BLfD (Bay. Landesamt für Denkmalpflege) erstellt. Die Mauer wird hierfür in mehrere Abschnitte unterteilt, dies wurde in Vorgesprächen mit den BLfD abgeklärt.

Für die Abarbeitung der Schäden wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis für die gesamte Wehrmauer erarbeitet, somit können kleinere Ausbesserungsarbeiten nach kurzer Rücksprache mit den BLfD sofort erledigt werden. Hierfür werden in den geplanten Vorprojekt verschiedene Mörtelzusammensetzungen entnommen, dokumentiert und verschiedene Rezepturmischungen erstellt,

diese je nach Befundung an den genannten Bereichen verwendet werden können. Für größere Reparaturen muss jedoch die denkmalrechtliche Erlaubnis gesondert gestellt werden.

Eine Förderung ist durch den BLfD und/ oder durch die Städtebauförderung zu erwarten. Genaue Zahlen können erst nach Stellung des Antrags genannt werden.

Für die Maßnahme wurden drei Angebote eingeholt. Die Angebote sind auf Stundenbasis geschätzt, abgerechnet wird nach tatsächlichen Aufwand!

Das wirtschaftlichste Angebot wurde durch das IB Lerzer aus Neumarkt für 87.152,63 € inkl. MwSt. abgegeben.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Bauausschuss stimmt der Maßnahme in Höhe von ca. 87.215,63 € inkl. MwSt zu. Die Mittel in entsprechender Höhe sind in den Haushalt 2025 bereits eingeplant.

Den Auftrag für das Vorprojekt zur Sanierung der Wehrmauer erhält das IB Lerzer aus Neumarkt, beauftragt wird das IB auf Stundenbasis und die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichen Aufwand.

4 GVS Stierbaum-Viehausen, Genehmigung von Nachträgen - Beratung und Beschlussfassung

Im Zuge der laufenden Erdarbeiten im Bereich der Trasse wurde festgestellt, dass der vorhandene Baugrund nicht die erforderliche Tragfähigkeit für die vorgesehene Nutzung aufweist. Während der Aushubarbeiten zeigte sich, dass bereits oberflächennah weiche, bindige und stark wassergesättigte Bodenschichten vorhanden sind, die unter Belastung stark nachgeben.

Um die Bodenverhältnisse genauer zu untersuchen, wurde ein Baggerschurf bis ca. 4,00 m Tiefe durchgeführt. Dabei stellte sich heraus, dass auch in dieser Tiefe kein tragfähiger oder felsiger Untergrund anzutreffen ist. Vielmehr setzt sich der Bereich aus tonig-schluffigen, teilweise organisch durchsetzten Schichten fort, die für den Straßenbau ungeeignet sind.

Die von der Baufirma im Vorfeld eigeninitiativ durchgeführte Bodenverbesserung im kleineren Umfang zeigte keinerlei Wirkung und erwies sich als nicht ausreichend, um den Straßenverkehr dauerhaft zu tragen. Der Boden versagte unter Belastung vollständig.

Diese unzureichende Tragfähigkeit stellte sich erst während der praktischen Umsetzung heraus.

Im Vorfeld der Ausschreibung lag bereits ein Bodengutachten vor, das jedoch nicht auf die tatsächlich vorhandenen schlechten Bodenverhältnisse in dieser Ausprägung hingewiesen hatte. Die damaligen Sondierungen scheinen die problematischen Bereiche nicht ausreichend erfasst zu haben oder haben aufgrund der begrenzten Anzahl an Bohrpunkten ein unvollständiges Bild der geologischen Situation ergeben.

Daraufhin wurde nun ein Bodengutachter hinzugezogen. In seinem Gutachten beschreibt er zwei mögliche Varianten zur weiteren Vorgehensweise zur Herstellung eines tragfähigen Untergrundes.

Variante 1: Herkömmlicher Bodenaustausch

Die bisherigen Erkenntnisse zeigen auf, dass sich bei einem herkömmlichen Bodenaustausch trotz zusätzlicher Verbesserung des Aushubplanums mittels Schroppen nicht die erforderliche Tragfähigkeit erzielen lässt. Die Bodenaustauschdicke muss daher vergrößert werden.

Es wird empfohlen die Mehraushubsohle bei 0,5 m bis 0,6 m unter Erdplanum anzuordnen. In die Mehraushubsohle sollen sodann Schroppen (Korngröße 56/120 oder vergleichbar) lagenweise

ausgebreitet und eingearbeitet werden.

Sodann erfolgt der Einbau von nichtbindigem, d. h. sandig-kiesigem Bodenaustauschmaterial, wobei der Materialeinbau in Lagen von maximal 0,3 m Dicke unter jeweils 5-facher Nachverdichtung erfolgt.

Auf dem verbesserten Erdplanum kann sodann ein zugfestes biaxiales Geogitter (40/40 kN/m) verlegt werden

Variante 2: Stabilisierung mittels Kalk-Zement-Mischbinder

Alternativ zum herkömmlichen Bodenaustausch kann die Ertüchtigung des Erdplanums auch mittels Kalk-Zement-Stabilisierung des anstehenden Materials erfolgen.

Aufgrund der sehr weichen Baugrundeigenschaften, welche (wie mittels Baggerschurf festgestellt) bis mindestens 1,8 m unter Erdplanum reichen, wird die übliche Frästiefe von 0,4 m nicht ausreichen, um eine langfristige Stabilität zu erzielen.

Daher wird empfohlen zunächst einen Mehraushub von 0,3 m Dicke vorzunehmen. Sodann erfolgt das Einfräsen des Mischbinders in die Mehraushubsohle von 0,5 m Dicke. Sodann kann das Gelände bis zum Erdplanum wiederaufgebaut werden, wobei hier ebenfalls durch Kalk-Zement-Gemisch stabilisiertes, seitlich gelagertes Aushubmaterial verwendet werden kann.

Nach gemeinsamer Bewertung der vorgeschlagenen Varianten wurde aus wirtschaftlicher und technischer Sicht Variante 2 – Bodenstabilisierung gewählt.

Es werden hiermit die nachstehenden Mehrkosten angemeldet, die aufgrund der erforderlichen Bodenstabilisierung zu erwarten sind.

Bitte beachten Sie, dass die nachfolgende Kostenaufstellung den derzeit ungünstigsten Fall darstellt. Ggf. können sich im Zuge der weiteren Ausführung Einsparungen ergeben, diese sind jedoch aktuell noch nicht absehbar.

Die gesamten Mehrkosten für die geplante Bodenstabilisierung belaufen sich nach aktuellem Wissensstand unter Vorbehalt auf ca. 226.000 € netto (270.000 € brutto)

Die vermutliche Gesamtlänge der geplanten Bodenstabilisierung beläuft sich ca. zwischen Bau-km 1+100 bis Bau-km 2+250 auf rd. 1.150 m. Die Gemeindegrenze befindet sich auf Höhe des Bau-km 1+610.

Davon entfallen ca. 510 m auf die Stadt Greding, wiederum 640 m entfallen auf die Stadt Berching!

Die angesetzten Mehrkosten können wie folgt auf beide Kommunen aufgeteilt werden:

- Anteil Stadt Greding: $270.000 \text{ €} \times 510 \text{ m} / 1.150 \text{ m} = \text{rd. } 120.000 \text{ €}$

- Anteil Stadt Berching: $270.000 \text{ €} \times 640 \text{ m} / 1.150 \text{ m} = \text{rd. } 150.000 \text{ €}$

Die Maßnahme ist zwingend erforderlich, um die geforderte Tragfähigkeit des Untergrundes zu gewährleisten und die Bauarbeiten ordnungsgemäß fortsetzen zu können.

Wir bitten um Zustimmung zu den aufgeführten Maßnahmen sowie um Berücksichtigung der dargestellten Mehrkosten.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Bauausschuss genehmigt den Nachtrag zur Bodenstabilisierung für den Ausbau der Gemeindeverbindungsstraße von Stierbaum nach Viehausen.

Es fallen voraussichtlich Mehrkosten in Höhe von ca. 150.000 Euro an.

Als Stabilisierung sollte die Ausführung mit einem hohen Zementanteil ausgeführt werden.

5 Berichte und Anfragen

Es werden folgende Berichte vorgetragen bzw. Anfragen gestellt:

1. Förderung Hechti-Weg

Der Weg wird mit 15.000,-- Euro durch LEADER gefördert.

2. Jährliche Wartungsarbeiten im Erlebnisbad Berle

Es wird nachgefragt, ob das Berle-Bad wie geplant geöffnet werden kann (angesetzte Schließzeit bis 31.10.2025). Bürgermeister Eisenreich sagt eine Prüfung zu. Das verbindliche Eröffnungsdatum soll dann wie sonst auch in der Tagespresse bekannt gegeben werden.

3. Absturzsicherung am Stadtturm

Es wird nachgefragt, wann die Absturzsicherung entfernt wird und die Nutzung freigegeben werden kann. Die Planentwürfe sind beim Landratsamt Neumarkt (untere Denkmalschutzbehörde) eingereicht worden. Auch das Landesamt für Denkmalpflege ist beteiligt worden. Die Stadt Berching wartet auf Antwort vom Landratsamt Neumarkt.

4. Raiffeisen-Warenmarkt

Es wird sich nach dem Sachstand der Genehmigung erkundigt. Der Bauantrag wurde beim Landratsamt Neumarkt eingereicht. Derzeit werden die Stellungnahmen von den Fachstellen bearbeitet.

5. Gredinger Torturm

Es wird sich nach dem Sachstand der Vermietung erkundigt. Bürgermeister Eisenreich sagt eine Überprüfung und Rückmeldung zu.

6. Umbau Cafe Plank

Es wird sich nach dem Sachstand des Beginns der Bauarbeiten erkundigt. Es liegt eine Genehmigung vor. Bürgermeister Eisenreich hält Kontakt zum Inhaber. Nach interner Abklärung steuerlicher Belange sollen die Arbeiten beginnen.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 19:54 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführung