



## STADT BERCHING

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 18.04.2023  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:39 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses,  
Pettenkoferplatz 12, 3. Stock, 92334 Berching

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Erster Bürgermeister**

Eisenreich, Ludwig

### **Ausschussmitglieder**

Burger, Regina  
Höfler, Andreas  
Hollweck, Sieglinde  
Leidl, Josef  
Meyer, Roland  
Rackl, Manfred  
Stork, Werner  
Zeller, Stephan

### **Stellvertreter**

Mosner, Daniel

Vertretung für Herrn Erich Steindl

### **Ortssprecher**

Bauer, Wilfried  
Fitz, Erna  
Pfaller, Silvia  
Schlierf, Martin  
Schmid, Christian  
Waldmüller, Siegfried  
Zaigler, Michael

### **Schriftführer**

Sammüller, Bernd

### **Verwaltung**

Buchberger, Reinhard  
König, Christian

Lindner, Thomas

**Weitere Anwesende**

**Anwesende Stadtratsmitglieder**

Dr. Donhauser, Franz

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

**Ausschussmitglieder**

Steindl, Erich  
Wolfrum, Erhard

**Ortssprecher**

Beyer, Richard  
Brizard, Antje  
Eibner, Harald  
Großhauser, Alois  
Hecker, Johann  
Huber, Wolfgang  
Köbl, Benjamin  
Lang, Tobias  
Meil, Maria  
Romano, Sven  
Seger, Joseph  
Straubmeier, Konrad  
Weidinger, Reinhard

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 14.03.2023
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 556/7 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2023/568**
- 2.2 Bauantrag auf Neubau von drei Mehrfamilienhäusern und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "2. Änderung Südlich der Südtangente" auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1342 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2023/567**
- 3 Anträge auf Befreiungen von der Ortsabrundungssatzung "Raitenbuch I" auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 67/2 der Gemarkung Raitenbuch - Beratung und letztmalige Beschlussfassung **2023/569**
- 4 Vergabe von Bauleistungen der Maßnahme Straßensanierung Gemeindeverbindungsstraßen Wegscheid - Pollanten, Berching - Wallnsdorf und Raitenbuch - Staadorf - Beratung und Beschlussfassung **2023/566**
- 5 Kreisstraße NM 15, Ausbau zwischen Wallnsdorf und Schweigersdorf mit Radwegebau - Beratung und Beschlussfassung **2023/570**
- 6 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 14.03.2023**

**Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0**

**Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.03.2023 wird genehmigt.**

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

#### **2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 556/7 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung**

Antragseingang: 30.03.2023

Antragsteller/-in: Frau Rafaela Braun, Herr Gerhard Braun

Flurnummer: 556/7

Gemarkung: Berching

#### Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als „Wohnbebauung außerhalb geschlossener Ortschaften“ dargestellt (siehe Anhang).

#### Bauvorhaben

Errichtung eines Wohnhauses (Länge: ca. 13,00 m, Breite 11,00 m, Traufhöhe 3,25 m, Firsthöhe 6,00 m) mit Garage. Auf den beigefügten Plan und die Baubeschreibung wird hingewiesen.

#### Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung ist die zur Bebauung beantragte Fläche dem Innenbereich zuzuordnen. Begründet wird dies damit, dass auf dieser Fläche bereits in den Jahren 1993 und 1995 Baugenehmigungen vom Landratsamt Neumarkt (AZ: 43-1993-0772, 43-1995-1084) für einen Kiosk bzw. ein Bewirtungshaus (beide nicht privilegiert) erteilt wurden. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Vorhaben muss sich u.a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

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

Das Grundstück ist mit Wasser und Abwasser erschlossen. Für die straßenmäßige Erschließung ist die Zufahrt über das städtische Grundstück mit der Fl.-Nr. 583/8 der Gemarkung Berching geplant und beantragt. In diesem Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 583/8 der Gemarkung Berching sind DSL-Leitungen verlegt und es ist ein Kabelverzweiger (KVz) vorhanden. Aus Sicht der Verwaltung wäre eine Zufahrt dennoch denkbar. Die rechtlichen Voraussetzungen dafür könnten durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit für ein Fahrrecht (Fl.-Nr. 583/8 der Gemarkung = dienend, Fl.-Nr. 556/7 der Gemarkung Berching = herrschend) mit Zustimmung der Stadt Berching

geschaffen werden.

#### Gemeindliches Einvernehmen

Bedarf der Beratung und Beschlussfassung des Bau- und Umweltausschusses.

**Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0**

**Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 556/7 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Im Rahmen eines eventuell folgenden Bauantragsverfahrens muss für die geplante Zufahrt über das städtische Grundstück mit der Fl.-Nr. 583/8 der Gemarkung Berching eine Grunddienstbarkeit für das Fahrrecht vorgelegt werden. Die Zustimmung der Stadt Berching zur Eintragung des Fahrtrechtes wird den Antragstellern in Aussicht gestellt.**

### **2.2 Bauantrag auf Neubau von drei Mehrfamilienhäusern und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "2. Änderung Südlich der Südtangente" auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1342 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung**

Antragseingang: 17.03.2023

Antragsteller/-in: Sulzauen Berching GmbH & Co. KG

Flurnummern: 1342

Gemarkung: Berching

#### **Bauvorhaben**

Neubau von drei Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage. Es sind insgesamt 78 Stellplätze geplant (Tiefgarage = 36 Stellplätze, Außenstellplätze = 42). Auf die angehängten Pläne und die Stellplatzberechnung wird hingewiesen.

#### **Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 01.04.2023 rechtskräftigen Bebauungsplans „2. Änderung Südlich der Südtangente“. Die Zulässigkeit beurteilt sich somit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im beantragten Bereich setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist somit nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

#### **Antrag auf Befreiung**

Das beantragte Bauvorhaben hält im Bereich der Terrassen und Balkone die festgesetzten Baugrenzen nicht ein. Es wurde eine Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen beantragt (siehe Anlage). Diese Überschreitung wurde mit der Verwaltung und dem Landratsamt Neumarkt bereits im Vorfeld abgestimmt.

#### **Erschließung**

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

**Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0**

**Zu dem Bauantrag auf Neubau von drei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1342 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Befreiungen bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen im Bereich der Terrassen und Balkone wird erteilt.**

**3 Anträge auf Befreiungen von der Ortsabrundungssatzung  
"Raitenbuch I" auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 67/2 der  
Gemarkung Raitenbuch - Beratung und letztmalige Beschlussfassung**

Vorlagebericht:

Am 20.09.2022 hat der Bau- und Umweltausschuss über Anträge auf Befreiungen bzgl. der Errichtung einer Garage außerhalb der Baugrenze und den Verzicht auf die südliche Grünfläche von der Ortsabrundungssatzung „Raitenbuch I“ auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 67/2 der Gemarkung Raitenbuch beraten und diese abgelehnt (siehe Beschlussvorlage 2022/453).

Am 24.01.2023 hat der Bau- und Umweltausschuss erneut über Anträge auf Befreiungen bzgl. der Errichtung einer Garage außerhalb der Baugrenze und den Verzicht auf die südliche Grünfläche von der Ortsabrundungssatzung „Raitenbuch I“ auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 67/2 der Gemarkung Raitenbuch beraten und diese wieder abgelehnt (siehe Beschlussvorlage 2023/516).

Am 15.03.2023 erreichte die Stadt Berching in oben genannter Sache das beigefügte Schreiben mit dem Inhalt, dass die Befreiungen insgesamt genehmigungsfähig sind und die Bauherren einen Anspruch auf die Erteilung der Befreiung im Rahmen eines Ergänzungsbescheides haben. Der Stadt Berching wird nochmals die Gelegenheit bis spätestens 28.04.2023 eingeräumt, erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden. Sollte das Einvernehmen erneut verweigert werden, erwägt das Landratsamt Neumarkt das erforderliche Einvernehmen für die Erteilung der beantragten Befreiungen im Rahmen eines Ergänzungsbescheides zu ersetzen.

In der Sitzung:

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert den Sachverhalt und übergibt das Wort an den Ortssprecher Herrn Rackl. Dieser ist der Meinung, dass entgegen dem Schreiben des Landratsamtes Neumarkt die Befreiung u.a. aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erteilt werden darf.

**Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0**

**Den Anträgen auf Befreiungen von der Ortsabrundung „Raitenbuch I“ auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 67/2 der Gemarkung Raitenbuch bezüglich**

- Errichtung der Garage außerhalb der Baugrenze
- Verzicht auf die südliche Grünfläche

wird nicht zugestimmt.

**4 Vergabe von Bauleistungen der Maßnahme Straßensanierung  
Gemeindeverbindungsstraßen Wegscheid - Pollanten, Berching -  
Wallnsdorf und Raitenbuch - Staadorf - Beratung und  
Beschlussfassung**

Vorlagebericht:

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.11.2022 wurde die Sanierung folgender Hauptstraße und Gemeindeverbindungsstraßen für 2023 beschlossen:

- Wegscheid – Pollanten, Länge 750 Meter, Kostenschätzung 150.000 €
- Berching – Wallnsdorf, Länge 650 Meter, Kostenschätzung 130.000 €
- Raitenbuch – Staadorf, Länge 840 Meter, Kostenschätzung 100.000 €

Die Maßnahme wurde nach VOB/A beschränkt ausgeschrieben und brachte folgendes Ergebnis:

Zur Angebotseröffnung lagen der Stadt Berching insgesamt **fünf** Angebote vor.  
Nach dem rechnerischen geprüften Wertungsergebnis hat die Firma Strabag AG aus Regensburg das annehmbarste Angebot mit **402.917,16€ inkl. MwSt.** vorgelegt.

Das Angebot der Firma Strabag AG liegt rd. 6% über den vorgestellten Kosten.

In der Sitzung:

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert die Angelegenheit und weist darauf hin, dass es sich um Sanierungsmaßnahmen handelt. Bezüglich der Förderfähigkeit eines neuen Geh- und Radweges im Bereich Wegscheid – Pollanten wurde vom Bürgermeister Kontakt mit dem Staatlichen Bauamt aufgenommen. Die Erschließungsbeitragspflicht von 90% für die Anlieger bleibt aber auch bei einer Förderung bestehen.

**Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0**

**Auf Grundlage der beschränkten Ausschreibung wird der Firma Strabag AG aus Regensburg der Auftrag für die Sanierung der Hauptstraße Wegscheid – Pollanten sowie den Gemeindeverbindungsstraßen Berching – Wallnsdorf und Raitenbuch - Staadorf mit einer Gesamtauftragssumme von 402.917,16 € inkl. MwSt. erteilt.**

#### **5 Kreisstraße NM 15, Ausbau zwischen Wallnsdorf und Schweigersdorf mit Radwegbau - Beratung und Beschlussfassung**

Vorlagebericht:

Im Zuge der Dorferneuerung Wallnsdorf war ein Gehweg von der Staatsstraße St 2251 entlang der Kreisstraße NM 15 Richtung Schweigersdorf mit geplant. Ebenso auch eine Querungshilfe der Staatsstraße ST2251 in Richtung des neu gebauten Dorfhauses in Wallnsdorf. Hier wurden auch bereits mehrere Varianten mit dem staatlichen Bauamt und dem Landratsamt abgestimmt. Nach mehreren Ortsterminen und Besprechungen ist nun vom Landratsamt Neumarkt angedacht die gesamte Kreisstraße von Wallnsdorf über Schweigersdorf bis zur Landkreisgrenze neu auszubauen. Auch ist angedacht hier einen begleitenden Radweg anzubauen. Somit wird die gesamte Maßnahme nun von Landkreis Neumarkt realisiert werden. Hierzu wurde auch bereits ein Ortstermin mit den Bürgern durchgeführt. Das Ergebnis ist aus der Anlage ersichtlich.

Nun bittet das Landratsamt Neumarkt die Stadt Berching um eine verbindliche Aussage bzw. um Zustimmung zum geplanten Ausbau.

Eine überschlägige grobe Kostenschätzung wurde uns vom Landratsamt im Vorfeld übergeben. Genaue Aussagen zu endgültigen Kosten können erst nach Planung und Vorlage einer Kostenberechnung getroffen werden.

Der Entwurf sowie die Kosten werden in einer Sitzung vorgestellt.

In der Sitzung:

Der Vorsitzende erläutert kurz den Sachverhalt und übergibt das Wort an Herrn Rackl, welcher mit der Planung der Maßnahme am Landratsamt Neumarkt betraut ist. Dieser stellt die Maßnahme kurz vor. Der Bau- und Umweltausschuss und auch die Ortssprecherin Frau Fitz und der Ortssprecher Herr Meyer sehen die Baumaßnahme grundsätzlich positiv. Herr Lindner fügt an, dass die Kosten noch detailliert ermittelt werden und diese dann dem Gremium erneut vorgelegt werden.

**Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0**

**Der Bauausschuss stimmt im Grundsatz dem Ausbau der Kreisstraße NM 15 von Wallnsdorf über Schweigersdorf bis zur Landkreisgrenze, sowie dem Anbau eines begleitenden Geh- und Radweges zu. Einzelheiten sind in einer Vereinbarung mit dem Landkreis Neumarkt, dem Staatlichen Bauamt Regensburg und der Stadt Berching abzuschließen.**

## **6 Berichte und Anfragen**

---

Es werden folgende Berichte vorgetragen bzw. Anfragen gestellt:

- Es wird berichtet, dass die bestellten Pflanztröge für die Innenstadt am 18.04.2023 geliefert wurden. Auch vor der Kirche wird ein Pflanztrog aufgestellt. Der Tourismusgemeinschaft sollte von der Stadtverwaltung mitgeteilt werden, dass die Pflanztröge jetzt bestellt werden können.
- Es wird nach dem Sachstand der Änderung der Gestaltungsfibel Altstadt in Bezug auf Photovoltaikanlagen nachgefragt. Die nächste und letzte Ortsbegehung durch die beauftragte Architektin Frau Bayerl findet am 20.04.2023 statt. Nach Ausarbeitung eines Entwurfes durch Frau Bayerl wird dann der Arbeitskreis erneut zur Beratung einberufen. Damit die Änderung der Gestaltungsfibel rechtskräftig wird, muss diese durch den Stadtrat beschlossen werden und im Mitteilungsblatt veröffentlicht werden.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 19:39 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich  
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller  
Schriftführung