



## STADT BERCHING

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 25.02.2025  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 20:02 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

Eibner, Harald  
Fitz, Erna  
Großhauser, Alois  
Meil, Maria  
Pfaller, Silvia  
Schlierf, Martin  
Schmid, Christian  
Waldmüller, Siegfried

### Schriftführer

Sammüller, Bernd

## **Verwaltung**

Buchberger, Reinhard  
Lang, Manfred

## **Weitere Anwesende**

## **Anwesende Stadtratsmitglieder**

Altrichter, Melanie  
Dr. Christl, Jan-Joachim  
Mirwald, Günter

## **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **Ausschussmitglieder**

Hollweck, Sieglinde

### **Ortssprecher**

Beyer, Richard  
Burger, Manuel  
Hecker, Johann  
Huber, Wolfgang  
Köbl, Benjamin  
Lang, Tobias  
Romano, Sven  
Seger, Joseph  
Straubmeier, Konrad  
Weidinger, Reinhard  
Zaigler, Michael

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 28.01.2025
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 206 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Beschlussfassung **2025/910**
- 2.2 Bauantrag auf Rückbau und Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 206 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Beschlussfassung **2025/911**
- 2.3 Bauantrag auf Umbau und Erweiterung Café Plank in Berching auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 215 und 216 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2025/915**
- 3 Ersatzneubau für das Leichenhaus in Pollanten, Vorstellung - Beratung und Beschlussfassung **2025/912**
- 4 Berichte und Anfragen

Vor der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses fand um 18.00 Uhr ein Ortstermin zu Tagesordnungspunkt 3 beim Leichenhaus in Pollanten statt.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich eröffnet um 19:30 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 28.01.2025**

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

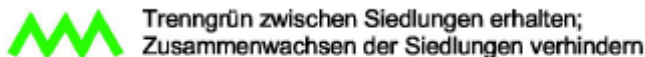
**Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 28.01.2025 wird genehmigt.**

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

#### **2.1 Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 206 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Beschlussfassung**

##### Flächennutzungsplan:

Die Fläche ist als Wiese und sonstige landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Anhang). An der Südwestecke des Grundstücks ist nachstehendes dargestellt:



##### Bauvorhaben:

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Auf die beigefügten Pläne wird hingewiesen.

##### Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Neumarkt ist die zur Bebauung beantragten Fläche dem Außenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Eine Privilegierung des Bauvorhabens ist gemäß Schreiben vom 04.02.2025 vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt nicht gegeben. Es handelt sich somit um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich, welches aber öffentliche Belange beeinträchtigt (u.a. Flächennutzungsplanung).

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

Die Erschließung des Grundstücks durch Straße und Wasser ist gesichert. Eine Abwasserleitung liegt nicht am Grundstück an. Diese könnte aber bei entsprechender Kostenübernahme des Antragstellers (Sondereinbarung) verlängert werden (ca. 30 bis 35 Meter).

##### Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen nicht vor.

Hinweis 1:

Am 15.01.2025 wurde der Bauantrag in der Fraktionssprechersitzung besprochen.

Hinweis 2:

Zu diesem Grundstück gibt es einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagengebäude, Maschinenhalle mit Photovoltaikanlage. Dieser wurde am 09.04.2024 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses behandelt (siehe Beschlussvorlage 2024/772).

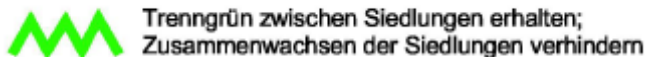
**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

**Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 206 der Gemarkung Pollanten wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.**

**2.2 Bauantrag auf Rückbau und Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 206 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Beschlussfassung**

Flächennutzungsplan:

Die Fläche ist als Wiese und sonstige landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Anhang). An der Südwestecke des Grundstücks ist nachstehendes dargestellt:



Bauvorhaben:

Rückbau und Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle. Auf die beigefügten Pläne wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Neumarkt ist die zur Bebauung beantragten Fläche dem Außenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Laut beigefügtem Schreiben der Antragstellerin ist die Maschinenhalle für die Landwirtschaft betriebsnotwendig. Eine Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt liegt derzeit noch nicht vor.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung sollte das gemeindliche Einvernehmen unter dem Vorbehalt einer landwirtschaftlichen Privilegierung erteilt werden.

Hinweis 1:

Am 15.01.2025 wurde der Bauantrag in der Fraktionssprechersitzung besprochen.

Hinweis 2:

Zu diesem Grundstück gibt es einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagengebäude, Maschinenhalle mit Photovoltaikanlage. Dieser wurde am 09.04.2024 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses behandelt (siehe Beschlussvorlage 2024/772).

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Rückbau und Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 206 der Gemarkung Pollanten wird das gemeindliche Einvernehmen unter dem Vorbehalt einer vorliegenden landwirtschaftlichen Privilegierung erteilt.

### 2.3 Bauantrag auf Umbau und Erweiterung Café Plank in Berching auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 215 und 216 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung

#### Flächennutzungsplan:

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

#### Bauvorhaben:

Umbau und Erweiterung des Café Plank in der Innenstadt Berching. Auf die beigefügten Pläne wird hingewiesen.

#### Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Die Grundstücke liegen im Innenbereich nach § 34 BauGB. In besonderen Wohngebieten sind Cafés allgemein zulässig.

#### Gestaltungssatzung / Ensembleschutz

Wird die Baugenehmigung erteilt, ist die sonst einzeln erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis für die Baumaßnahme darin enthalten. Der Stadt Berching wurde im Vorfeld zu diesem Bauantrag ein Vorabzug zur Genehmigungsplanung mit Stand vom 23.01.2025 zur Verfügung gestellt. Zu diesem Vorabzug wurde von der städtebaulichen Beraterin Frau Bayerl am 12.02.2025 eine Stellungnahme zu den denkmalrelevanten Aspekten abgegeben (siehe Anhang).

Die beim Landratsamt Neumarkt eingereichte Planung mit Planungsstand 10.02.2025 weicht allerdings in einigen Punkten vom Vorabzug ab. Auch dazu wurde am 17.02.2025 eine weitere Stellungnahme von Frau Bayerl abgegeben (siehe Anhang).

#### Stellplätze

Gemäß beigefügter Berechnung sind 13 Stellplätze nachzuweisen. Der rechnerische Bestand ist bei sieben Stellplätze. Somit müssten zur Erfüllung der Stellplatzpflicht noch sechs Stellplätze abgelöst werden. Die Ablösung ist gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Berching möglich und beträgt in der Altstadt 500,00€ pro Stellplatz.

#### Hinweis auf Vorbescheid und Baugenehmigung aus veralteter Planung, barrierefreie WC-Anlage

Der Umbau mit Erweiterung des Café Plank war bereits im Jahr 2020 Thema im Bau- und Umweltausschuss. Das Gremium hat am 14.07.2020 über einen Antrag auf Vorbescheid beraten und Beschluss gefasst. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt (siehe Beschlussvorlage 2020/944). Am 01.07.2021 wurde der Vorbescheid vom Landratsamt Neumarkt erstellt, am 25.07.2022 folgte dann die Baugenehmigung. In der Baugenehmigung wurde vom Landratsamt Neumarkt als Auflage festgelegt, dass mit der Nutzungsaufnahme eine **Nutzungsvereinbarung** zwischen dem Antragsteller und der Stadt Berching (Eigentümer Heimatmuseum Berching) hinsichtlich der öffentlichen, barrierefreien WC-Anlage vorzulegen ist. Diese Information hat der Stadtrat auch bereits in der Sitzung vom 28.02.2023 im Rahmen der Beratung zur Vergabe von Planungsleistungen der öffentlichen WC-Anlage im Heimatmuseum erhalten (siehe Beschlussvorlage 2023/532).

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

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

#### Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung liegen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben vor. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

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

**Zu dem Bauantrag auf Umbau und Erweiterung des Café Plank in Berching auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 215 und 216 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die denkmalrechtlichen Stellungnahmen der städtebaulichen Beratung Bayerl sollen zum Bestandteil der Baugenehmigung erklärt werden.**

**Der Ablösung von sechs Stellplätzen gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung wird ebenfalls zugestimmt.**

**Weiterhin wird dem Antragsteller der Abschluss einer Nutzungsvereinbarung hinsichtlich der öffentlichen, barrierefreien WC-Anlage im Heimatmuseum in Aussicht gestellt. Der Inhalt der Nutzungsvereinbarung ist von der Verwaltung auszuarbeiten.**

### **3 Ersatzneubau für das Leichenhaus in Pollanten, Vorstellung - Beratung und Beschlussfassung**

Das Leichenhaus in Pollanten wurde zuletzt in den 1960er Jahren saniert, daher befindet es sich in einem schlechten Gesamtzustand. Das Gebäude weist deutliche Bauschäden im Dachstuhl und im Mauerwerk auf. Im Dachstuhl gibt es Probleme mit dem Holzwurm, hier wurden vor ca. drei Jahren Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt um die Dachstabilität zu erhalten. Im gesamten Gebäude zeichnen sich Risse ab, diese sind laut Bodengutachten als Spannungsrisse herausgestellt haben. Die unterschiedlichen Setzungsverhältnisse werden auf das Fundament und deren unterschiedlichen Untergrund (zu einem Teil felsigen Untergrund, zum anderen Teil gewachsenen Boden) zurückgeführt.

Laut Vorschriften des Gesundheitsamtes wird für das Leichenhaus eine Handwaschgelegenheit mit Warmwasser gefordert, dies ist leider auf Grund der Lage des Leichenhauses nicht möglich. Es bietet sich das vorhandene Handwaschbecken mit Warmwasser in der Sakristei in der Kirche als Alternative an. Dies wird in der geplanten Baugenehmigung als Abweichung beantragt, mit der Begründung dass ein Wasser- und Abwasseranschluss aus technischer und wirtschaftlicher Sicht im neuen Leichenhaus nicht möglich ist.

Eine Sanierung des bestehenden Gebäudes kommt auf Grund der Unwirtschaftlichkeit nicht in Betracht, da diese keine große Einsparung gegenüber einem Neubau darstellt. Bei einer Sanierung müsste im Fundamentbereich mit einer Unterspritzung begonnen werden, dies ist sehr arbeitsaufwendig und würde große Kosten verursachen.

Der Ersatzneubau soll an gleicher Stelle, mit gleicher Ausrichtung und einer Abmessung von ca. 5 x 7 m wie im Bestand entstehen. Die Kirchenverwaltung wünscht sich bei dem Neubau eine starke Orientierung an das bestehende Gebäude.

Für die Planungsphase 1- 4 wurde das Planungsbüro Markus Hackner beauftragt. Es wurde ein Entwurf mit Kostenschätzung erstellt. Die Ausführung würde in Stahlbeton Fertigbauteilen erfolgen, die Gesamtkosten belaufen sich hier laut Schätzung auf 195.000,00 €. Der Entwurf vom 19.06.2024 wurde der örtlichen Kirchenverwaltung bereits vorgestellt und uns mündlich zur weiteren Planung freigegeben, jedoch mit dem Wunsch nach einer Biberdachdeckung. Als Alternative haben wir uns erlaubt die Kosten für einen Generalunternehmer in Holzständer-

bauweise vorzustellen, hierfür sind Gesamtkosten in Höhe von ca. 175.000,00 € inkl. MwSt. zu erwarten. Die Holzständerbauweise wird gegenüber der Stahlbetonbauweise nach jetzigem Stand eine Einsparung von ca. 20.000,00 € erzielen. Zur weiteren Kosteneinsparung können kleinere Arbeiten durch den Bauhof übernommen werden.

Der Ersatzneubau wird auf Kirchengrund errichtet, aufgrund dessen wird hier mit der Diözese eine schriftliche Vereinbarung getroffen.

Laut Kostenschätzung sind mit folgenden Kosten zurechnen:

**Ausführung 1 mit Generalunternehmer in Holzbauweise**

- **175.000,00 € inkl. MwSt.**

**Ausführung 2 mit Planungsbüro in Stahlbeton Fertigbauteile**

- **195.000,00 € inkl. MwSt.**

Arbeiten durch den Bauhof

- Abbruch und Entsorgung des bestehenden Gebäudes
- Erstellung des Fundaments
- Erstellung der Bodenplatten

**Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1**

**Bau- und Umweltausschussmitglied Stork hat mit „Nein“ gestimmt.**

**Der Bauausschuss stimmt der Maßnahme zu, die Mittel sind in entsprechender Höhe im Haushalt vorzusehen. Es sind jedoch weitere Kosteneinsparungen zu prüfen.**

**Der Bauausschuss stimmt der weiteren Planungen mit dem Planungsbüro in Betonbauweise zu.**

**Die Angebote werden vor Vergabe dem Ausschuss vorgelegt um separat Beschluss zu fassen bzw. berichten.**

#### **4 Berichte und Anfragen**

---

-/-

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 20:02 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich  
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller  
Schriftführung