



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 20.01.2026
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:29 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
Hollweck, Sieglinde
Leidl, Josef
Meyer, Roland
Rackl, Manfred
Stork, Werner
Wolfrum, Erhard
Zeller, Dietmar

Ortssprecher

Großhauser, Alois
Hecker, Johann
Köbl, Benjamin
Meil, Maria
Pfaller, Silvia
Romano, Sven
Waldmüller, Siegfried

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

Buchberger, Reinhard
König, Christian
Lindner, Thomas

Weitere Anwesende

Anwesende Stadtratsmitglieder

Dr. Donhauser, Franz

Merkert, Petra

Mirwald, Günter

Stadler, Maximilian

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ortssprecher

Beyer, Richard

Burger, Manuel

Eibner, Harald

Fitz, Erna

Huber, Wolfgang

Lang, Tobias

Schlierf, Martin

Schmid, Christian

Seger, Joseph

Straubmeier, Konrad

Weidinger, Reinhard

Zaigler, Michael

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 21.10.2025
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Bauantrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Hofbiogasanlage bei Butzenberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 204 der Gemarkung Holstein - Beratung und Beschlussfassung **2026/078**
- 2.2 Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage (Haus A) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1790 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2026/084**
- 3 Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 44 Gemarkung Berching (Dr.-Grabmann-Platz 13) - Beratung und Beschlussfassung **2026/079**
- 4 Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 215 und 216 der Gemarkung Berching (Pettenkoferplatz 10) - Beratung und Beschlussfassung **2026/080**
- 5 Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 80 Gemarkung Berching (Stadtschreibergasse 9) - Beratung und Beschlussfassung **2026/081**
- 6 Vergabe von Planungsleistungen Baugebiet Fichtenstraße II in Pollanten - Beratung und Beschlussfassung **2026/082**
- 7 Nachträgliche Vergabe von Bauleistungen für die Erneuerung des Oberflächenkanals entlang der KiTa Berching Süd- Beratung und Beschlussfassung **2026/083**
- 8 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 21.10.2025

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.10.2025 wird genehmigt.

2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB

2.1 Bauantrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Hofbiogasanlage bei Butzenberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 204 der Gemarkung Holstein - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 20.11.2025

Antragsteller/-in: Regens-Wagner-Stiftung Holstein, Herr Reile

Flurnummer: 204

Gemarkung: Holstein

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Acker/Grünland dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Neubau einer landwirtschaftlichen Hofbiogasanlage. Auf die beiliegenden Pläne und die Betriebsbeschreibung 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). Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde vom Landratsamt Neumarkt beteiligt und hat keine Einwendungen vorgebracht. Somit liegen die Privilegierungsvoraussetzungen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vor.

Erschließung

Im Außenbereich muss eine ausreichende Erschließung sichergestellt sein (§ 35 Abs. 1 BauGB), d. h. es sind geringere Anforderungen an die Erschließung zu stellen.

Das Grundstück liegt an einer Gemeindeverbindungsstraße (Fl.-Nr. 175 Gemarkung Holstein) und zwei öffentlichen Feld- und Waldwegen (Fl.-Nrn. 203 und 210 Gemarkung Holstein) an. Diese öffentlichen Straßen sind alle auf 6 Tonnen beschränkt.

Die Wasserversorgung kann durch die am Grundstück vorhandene Hauptleitung bei entsprechender Kostenübernahme (Sondervereinbarung) durch den Antragsteller hergestellt werden. Gleiches gilt für die Herstellung eines Überflurhydranten (Löschwasserversorgung).

Die Abwasserentsorgung über einen Kanal ist nicht erforderlich.

Hinweis 1

Es verläuft im Bereich der geplanten Hofbiogasanlage eine Wasserleitung (Hauptleitung) des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Berching-Ittelhofener Gruppe. Der Zweckverband hat mit Schreiben vom 01.12.2025 an das Landratsamt Neumarkt das Bauvorhaben wegen der vorhandenen Wasserleitung als kritisch eingestuft. Das Landratsamt Neumarkt teilte am 08.12.2025 mit, dass das Thema der vorhandenen Wasserleitung in der baurechtlichen Prüfung nicht enthalten ist. Die vorgebrachten sicherheitsrelevanten Belange und betriebliche Risiken werden im baurechtlichen Verfahren nicht geprüft.

Hinweis 2

Der Abstand zu den nächsten Wohngebäuden beträgt mehr als 200 Meter. Die Geruchsemissionen sollten im Verwaltungsverfahren vom Landratsamt Neumarkt geprüft werden.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da dieses gemäß § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB nur aus bauplanungsrechtlichen Gründen (§§31, 33, 34, 35 BauGB) versagt werden darf.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Hofbiogasanlage bei Butzenberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 204 der Gemarkung Holnstein wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Wasseranschluss und der Überflurhydrant müssen auf Kosten des Antragstellers hergestellt werden. Die Stadt Berching bittet das Landratsamt Neumarkt um Prüfung der Geruchsemissionen.

2.2 Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage (Haus A) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1790 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 03.12.2025
Antragsteller/-in: MH7, Singer Christian
Flurnummer: 1790
Gemarkung: Berching

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Mischgebiet (M) dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Neubau eines Mehrfamilienhauses (Haus A) und Tiefgarage mit 12 Wohnungen sowie Büroräume im Erdgeschoss sowie 26 Stellplätze (davon 7 in Tiefgarage und 19 Aussenstellplätze). Auf die beigefügten Pläne wird hingewiesen.

Hinweis:

Das Haus A wurde bereits im Jahr 2023 im Rahmen der eingereichten kompletten Anlage (Haus A, Haus B und Haus C) vom Landratsamt Neumarkt genehmigt. Die Häuser B und C wurden gebaut. Das Haus A wurde nicht errichtet und war mit insgesamt 6 Gewerbeeinheiten und 2 Wohneinheiten geplant und genehmigt (siehe auch Beschlussvorlage 2022/505). Gemäß der Aussage des Antragstellers erfolgt die o.g. Umplanung (Neueinreichung) des Hauses A, da trotz intensiver Bemühungen keine Interessenten für die Gewerbeeinheiten gefunden werden konnten.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Die beantragte Fläche befindet sich aus Sicht der Verwaltung im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das Vorhaben muss sich somit u.a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Durch die bereits errichteten Häuser B und C fügt sich das Bauvorhaben aus Sicht der Verwaltung ein.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen (§ 36 BauGB)

Da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, kann das gemeindliche Einvernehmen aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

Bauordnungsrecht (Stellplätze)

Das Bauvorhaben löst nach der (neuen) Stellplatzsatzung der Stadt Berching einen Bedarf von 29 Stellplätzen aus (24 für die Wohnungen und 5 für die Büroräume). Da vom Antragsteller nur 26 Stellplätze errichtet werden können, wurde eine Ablösung von 3 Stellplätzen beantragt. Diese können aus Sicht der Verwaltung auf Grundlage der Stellplatzsatzung abgelöst werden.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage (Haus A) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1790 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Ablösung von drei Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Berching wird zugestimmt.

3 Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 44 Gemarkung Berching (Dr.-Grabmann-Platz 13) - Beratung und Beschlussfassung

Auf Grundlage der beigefügten Maßnahmenbeschreibung vom 28.11.2025 und der eingereichten Planung beim Landratsamt Neumarkt beantragen Frau Eva-Maria Götz und Herr Richard Götz für den Umbau (zwei Wohneinheiten) und die Sanierung des Gebäudes Dr.-Grabmann-Platz 13 eine Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm.

Eine Förderung aus dem kommunalen Fassadenprogramm ist nach Prüfung des Zuwendungsantrages in Höhe von 34.239,27 € möglich.

Dem Antragsteller wurde ein vorzeitiger Baubeginn erteilt. Weiterhin wurde mit den Bauherren eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und der Zustimmung der Regierung der Oberpfalz wird für den Umbau und die Sanierung des Gebäudes Dr.-Grabmann-Platz 13 auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 44 der Gemarkung Berching ein Zuschuss aus dem kommunalen Fassadenprogramm in Höhe von 34.239,27 € in Aussicht gestellt.

4 Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 215 und 216 der Gemarkung Berching (Pettenkoferplatz 10) - Beratung und Beschlussfassung

Auf Grundlage der durch das Landratsamt Neumarkt erteilten Baugenehmigung mit enthaltener denkmalrechtlicher Erlaubnis vom 14.04.2025 (siehe auch Beschlussvorlage 2025/915) beantragt

Herr Plank Jakob für den Umbau und die Erweiterung des Café Plank (Pettenkoferplatz 10) eine Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm.

Eine Förderung aus dem kommunalen Fassadenprogramm ist nach Prüfung des Zuwendungsantrages in Höhe von 37.500,00 € möglich.

Dem Antragsteller wurde ein vorzeitiger Baubeginn erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und der Zustimmung der Regierung der Oberpfalz wird für den Umbau und die Erweiterung des Café Plank (Pettenkoferplatz 10) auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 215 und 216 jeweils Gemarkung Berching ein Zuschuss aus dem kommunalen Fassadenprogramm in Höhe von 37.500,00 € in Aussicht gestellt.

5 Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 80 Gemarkung Berching (Stadtschreibergasse 9) - Beratung und Beschlussfassung

Auf Grundlage des beigefügten Plans zur Bauantragstellung vom 15.12.2025 und der Stellungnahme des Architekturbüros Bayerl vom 16.12.2025 beantragen Frau Hörbiger-Reinhardt und Herr Reinhardt für den Umbau (Zweifamilienhaus) und die Sanierung des Gebäudes Stadtschreibergasse 9 eine Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm.

Eine Förderung aus dem kommunalen Fassadenprogramm ist nach Prüfung des Zuwendungsantrages in Höhe von 45.000,00 € möglich.

Den Antragstellern wurde ein vorzeitiger Baubeginn erteilt. Weiterhin wurde eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und der Zustimmung der Regierung der Oberpfalz wird für den Umbau und die Sanierung des Gebäudes Stadtschreibergasse 9 auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 80 der Gemarkung Berching ein Zuschuss aus dem kommunalen Fassadenprogramm in Höhe von 45.000,00 € in Aussicht gestellt.

6 Vergabe von Planungsleistungen Baugebiet Fichtenstraße II in Pollanten - Beratung und Beschlussfassung

Aufgrund der aktuell fehlenden Bauplätze im Ortsteil Pollanten soll der bestehende Bebauungsplan Fichtenstraße II aus dem Jahr 1997 vom Architekturbüro Kühnlein nun umgesetzt werden.

Zur Erstellung des Erschließungsplans wurden fünf Planungsbüros angeschrieben und nach Vorgabe von anrechenbaren Kosten zur Abgabe eines Honorarangebots für die erforderlichen Planungsleistungen aufgefordert. Die Angebotsabgabe erfolgte unter Berücksichtigung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Alle fünf angeschriebenen Planungsbüros legten fristgerecht ein Honorarangebot vor. Nach fachlicher und wirtschaftlicher Prüfung stellte sich das Honorarangebot des Ingenieurbüros Behringer aus Lupburg als das wirtschaftlich annehmbarste Angebot für die Leistungsbereiche

- Verkehrsanlagen

- Abwasserbeseitigung
- Wasserversorgung

heraus.

Das vom Ingenieurbüro Behringer vorgelegte Honorarangebot beläuft sich auf insgesamt 85.924,55 € brutto und gliedert sich wie folgt:

- Verkehrsanlagen: 36.292,93 € brutto
- Kanalbau: 40.129,27 € brutto
- Wasserleitungsbau: 9.501,35 € brutto

Für die Stadt Berching fallen aus dem vorliegenden Honorarangebot Kosten in Höhe von 76.422,20 € brutto an. Diese entfallen auf die Leistungsbereiche Verkehrsanlage und Kanalbau.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Bauausschuss beschließt, die Planungsleistungen für die Umsetzung des Bebauungsplans „Fichtenstraße II“ an das Ingenieurbüro Behringer aus Lupburg zum angebotenen Honorar in Höhe von 85.924,55 € brutto zu vergeben. Der auf die Stadt Berching entfallene Kostenanteil beträgt 76.422,20 € brutto.

7 Nachträgliche Vergabe von Bauleistungen für die Erneuerung des Oberflächenkanals entlang der KiTa Berching Süd- Beratung und Beschlussfassung

Im Zuge der Baumaßnahme Erschließung KiTa Berching Süd wurde bei den Kanalarbeiten ein bislang unbekannter, jedoch noch in Betrieb befindlicher Oberflächenkanal festgestellt. Dieser befand sich teilweise auf der Trasse des neu zu errichtendem Abwasserkanal sowie der Fernwärmeleitung und musste daher für die Durchführung der Baumaßnahme abschnittsweise zurückgebaut werden.

Nach einer Kamerabefahrung des noch bestehenden Oberflächenkanals wurde festgestellt, dass sich dieser in einem sanierungsbedürftigen Zustand befand. Um spätere Schäden im Pflegeweg rund um die KiTa Berching Süd zu vermeiden, wurde entschieden, den Oberflächenkanal vollständig zu erneuern.

Im Zuge dieser Maßnahme wurde zudem die Planung der Oberflächenentwässerung der KiTa Berching Süd überarbeitet. Das anfallende Regenwasser der Dachfläche wird jetzt nicht mehr wie zuerst geplant in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet, sondern über den erneuerten Oberflächenkanal in die Sulz abgeleitet. Dadurch wird das Mischwassersystem entlastet und ein technisch sowie ökologisch sinnvoller Entwässerung umgesetzt.

Da die Firma Rohmann Bau aus Beilngries bereits mit der Erschließung der KiTa Berching Süd beauftragt war, wurde sie auch mit der Neuverlegung des Oberflächenkanals beauftragt. Die Abrechnung erfolgte auf Grundlage der Einheitspreise aus dem Leistungsverzeichnis der Maßnahme Erschließung KiTa Berching Süd.

Der neu hergestellte Oberflächenkanal weist eine Gesamtlänge von 145,3 Meter auf und wurde aus PP-Rohren DN300 mit zwei Revisionsschächten ausgeführt.

Die Kosten für die Erneuerung des Oberflächenkanals belaufen sich gemäß der Schlussrechnung der Firma Rohmann Bau auf insgesamt 88.590,31 €.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Bauausschuss beschließt, die Erneuerung des Oberflächenkanals von der Maria-Hilf-Straße Richtung Sulz entlang der KiTa Berching Süd in Höhe von 88.590,31 € brutto an die

Firma Rohmann Bau aus Beilngries nachträglich zu vergeben.

8 Berichte und Anfragen

Es werden folgende Berichte vorgetragen bzw. Anfragen gestellt:

1. Privates Bauvorhaben in Hermannsberg

Es wird sich nach dem Sachstand eines privaten Bauvorhabens in Hermannsberg bezüglich der Anwendung des „Bauturbos“ erkundigt. Zunächst müsste die Stadt Berching vom Landratsamt Neumarkt nach § 36a Abs. 1 BauGB zur Zustimmung bzw. Ablehnung aufgefordert werden.

2. Genehmigung Wasserrecht beim Schulhausneubau

Es wird der Sachstand berichtet (einen Schritt weiter aber noch keine Genehmigung).

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 19:29 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführung