

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES STADTRATES

Sitzungsdatum: Dienstag, 24.02.2026
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:35 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses,
Pettenkoferplatz 12, 3. Stock, 92334 Berching

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

Mitglieder des Stadtrates

Altrichter, Melanie
Bauer, Wilfried
Bierschneider, Lothar
Brandmüller, Wolfgang
Burger, Regina
Christl, Jan-Joachim, Dr.
Donhauser, Franz, Dr.
Höffler, Andreas
Leidl, Josef
Merkert, Petra Dritte Bürgermeisterin
Meyer, Roland
Mirwald, Günter
Mosner, Daniel
Rackl, Manfred
Stork, Werner
Wolfrum, Erhard
Zeller, Dietmar

Ortssprecher

Eibner, Harald
Großhauser, Alois
Hecker, Johann
Huber, Wolfgang
Schlierf, Martin
Waldmüller, Siegfried

Schriftführer

Buchberger, Reinhard

Verwaltung

Lang, Manfred
Lindner, Thomas
Platzek, Veronica
Sammüller, Bernd

Weitere Anwesende

Prof.Dr.-Ing. Markus Brautsch zu TOP Ö 2

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Stadtrates

Hollweck, Sieglinde
Meissner, Christian Zweiter Bürgermeister
Stadler, Maximilian

Ortssprecher

Beyer, Richard
Burger, Manuel
Fitz, Erna
Köbl, Benjamin
Lang, Tobias
Meil, Maria
Pfaller, Silvia
Romano, Sven
Schmid, Christian
Seger, Joseph
Straubmeier, Konrad
Weidinger, Reinhard
Zaigler, Michael

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Stadtrates vom 27.01.2026
- 2 Vorstellung der Ergebnisse zur kommunalen Wärmeplanung - Beratung und Beschlussfassung **2026/101**
- 3 Anwendung des "Bauturbos" nach § 246e BauGB im Gemeindegebiet Berching und Zustimmung der Zustimmung nach § 36a BauGB - Information, Beratung und Beschlussfassung **2026/099**
- 4 Wärmelieferung für die Grund- und Mittelschule Berching, Alt- und Neubau - Beratung und Beschlussfassung **2026/100**
- 5 Vorlage der Jahresrechnung 2025 der Stadt Berching - Kenntnisnahme und Beschlussfassung **2026/098**
- 6 Vorlage der Jahresrechnung 2025 der Spitalstiftung Berching - Kenntnisnahme und Beschlussfassung **2026/096**
- 7 Berichte und Anfragen

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Stadtrates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Stadtrates vom 27.01.2026

Einstimmig beschlossen

Die Niederschrift über die Sitzung des Stadtrates vom 27.01.2026 wird genehmigt.

2 Vorstellung der Ergebnisse zur kommunalen Wärmeplanung - Beratung und Beschlussfassung

Wie dem Gremium bekannt ist, wurde am 17.12.2024 vom Stadtrat beschlossen, zusammen mit dem Institut für Energietechnik eine kommunale Wärmeplanung für die gesamte Großgemeinde durchzuführen.

Ziel der Planung ist, neben einer Aufnahme der Ist-Situation, Möglichkeiten und Potentiale für die Wärmeversorgung in der Gemeinde zu identifizieren und mögliche Umsetzungen abzuleiten. Das Institut für Energietechnik wird in der Sitzung den Entwurf des Wärmeplans vorstellen. Hinzuweisen ist auf die gesetzlichen Rahmenbedingungen, die für kommunale Wärmeplanungen gelten:

Mit dem erarbeiteten Wärmeplan erfüllt die Stadt Berching die Verpflichtung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 WPG (Gemeinden unter 100.000 Einwohner), bis zum 30. Juni 2028 einen Wärmeplan erarbeiten zu müssen. Der Wärmeplan entfaltet keine unmittelbare Außenwirkung und begründet keinen Rechtsanspruch auf Umsetzung des darin Enthaltenen (§ 23 Abs. 4 WPG).

Große Bedeutung hat der Wärmeplan für Bau und Sanierung von Gebäuden, vgl. § 71 GEG.

Aus § 71 Abs. 1 und Abs. 8 GEG folgt, dass spätestens mit dem 30. Juni 2028 im Gemeindegebiet die Vorgaben des § 71 Abs. 1 GEG gelten, d.h. ab dem 1. Juli 2028 dürfen Heizungsanlagen zum Zweck der Inbetriebnahme nur dann in Gebäuden eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie die bereitgestellte Wärme zu 65% aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugen. Ein vorheriger Zeitpunkt gilt nur, sofern eine Kommune auf der Grundlage ihres Wärmeplans ein Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen gem. § 26 WPG ausgewiesen hätte.

Die Verwaltung hält es aktuell nicht für sinnvoll ein solches Gebiet in Berching auszuweisen, wenn insbesondere die Stadt Berching noch kein entsprechendes Angebot an die Bürgerinnen und Bürger machen kann. Sollten die Planungen zu einem kommunalen Wärmenetz voranschreiten, kann dies ggf. jederzeit erfolgen. Bis dahin bzw. bis zum 30. Juni 2028 entfaltet die Vorgabe des § 71 Abs. 1 GEG daher in Berching keine Wirkung.

Nach Abschluss der kommunalen Wärmeplanung für die Stadt Berching sollen aufbauend auf den Ergebnissen gezielte Umsetzungs- und Vertiefungsprozesse angestoßen werden. Zentrale Handlungsfelder bilden dabei die Identifikation und Weiterentwicklung potenzieller Wärmenetz-gebiete durch die Durchführung von BEW-Machbarkeitsstudien sowie die gezielte Verdichtung und der Ausbau des bestehenden Bestandswärmenetzes im Bereich der Nahwärme Berching. Parallel hierzu kann die schrittweise Transformation der bestehenden Gasnetzinfrastruktur als strategischer Entwicklungspfad geprüft und perspektivisch weiterentwickelt werden.

Ergänzend wird die Einrichtung eines runden Tisches „Wärmeversorgung Berching“ als kooperatives Austausch- und Steuerungsformat umgesetzt, um relevante Akteure frühzeitig einzubinden und Umsetzungsprozesse koordiniert zu begleiten. Flankierend dazu kann eine Biogas-Potenzialanalyse zur Bewertung des Weiterbetriebs bestehender Anlagen nach Ablauf des EEG-Förderzeitraums einen wichtigen Beitrag als möglicher Baustein einer zukünftigen klimaneutralen Wärme- und Energieversorgung leisten.

Die planungsverantwortliche Stelle ist verpflichtet, den Wärmeplan spätestens alle fünf Jahre zu überprüfen und die Fortschritte bei der Umsetzung der ermittelten Strategien und Maßnahmen zu überwachen. Bei Bedarf ist der Wärmeplan zu überarbeiten und zu aktualisieren (Fortschreibung). Im Zuge der Fortschreibung soll für das gesamte geplante Gebiet die Entwicklung der Wärmeversorgung bis zum Zieljahr aufgezeigt werden. Prüfgebiete können bis zum Zieljahr als voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete dargestellt werden, wenn für sie eine andere Art der Wärmeversorgung geplant ist (Wärmeplanungsgesetz- WPG § 25 Abs.1).

Einstimmig beschlossen

Der Stadtrat beschließt den Wärmeplan der Großgemeinde Berching wie vorgestellt. Er ist im Internet zu veröffentlichen. Von einer Ausweisungsentscheidung nach § 26 WPG wird vorerst abgesehen.



STADT BERCHING

3 Anwendung des "Bauturbos" nach § 246e BauGB im Gemeindegebiet Berching und Zuständigkeit der Zustimmung nach § 36a BauGB - Information, Beratung und Beschlussfassung

Einführung/Informationsmaterial

Mit dem Bauturbo“-Gesetz („Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“) hat der Gesetzgeber neue Instrumente geschaffen, um Wohnbauvorhaben unter bestimmten Voraussetzungen schneller zu ermöglichen. Das Gesetz ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten.

Der Bayerische Gemeindetag hat mit dem Bayerischen Städtetag zusammen an seine Mitglieder (auch die Stadt Berching) ein Schreiben mit ersten Hinweisen und Informationen zum „Bauturbo“ verfasst. Auf das beigefügte Schreiben vom 04.11.2025 wird hingewiesen.

Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen haben jeweils die beigefügten FAQs (Stand 16.12.2025 und 13.01.2026) herausgegeben. Diese greifen wichtige Fragestellungen auf und können Orientierungshilfen für den Vollzug des „Bauturbos“ sein. Ein Mustereinführungserlass oder Rechtsprechung fehlen bislang aber noch.

„Bauturbo“-Gesetz – ein zentrales Abweichungsinstrument im Baugesetzbuch (BauGB)

Der „Bauturbo“ bringt mehrere neue Abweichungsmöglichkeiten in das Baugesetzbuch. Aus Sicht der Verwaltung ist nachstehendes wesentlich:

1. Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans

Der neue § 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht mit Zustimmung der Stadt Berching Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus – nicht mehr nur im „Einzelfall“, sondern auch in „mehreren vergleichbaren Fällen“. Damit wird eine Befreiungspraxis möglich, die Nachverdichtung in ganzen Bereichen erleichtern kann, ohne sofort eine Planänderung des Bebauungsplans auszulösen. Es wird aber von der Verwaltung darauf hingewiesen, dass eine breite Befreiungspraxis Festsetzungen eines Bebauungsplans faktisch entwerten kann (Stichwort: Gleichbehandlungsgrundsatz mit Folgewirkung).

2. „Einfüügebot“ im Innenbereich

Es wurde für den unbeplanten Innenbereich in **§ 34 BauGB ein neuer Absatz 3b** eingefügt. Danach kann mit Zustimmung der Stadt Berching vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Neuregelung eröffnet Spielräume, wo Innenentwicklung eventuell gewollt ist (beispielsweise auf hinterliegenden Grundstücken, Grundstücksteilen in zweiter Reihe oder in Hinterhöfen), aber das klassische „Einfügen“ nach der bisherigen Gesetzeslage am Maß der baulichen Nutzung scheitern wür-

de. Möglich ist hiernach auch die Erweiterung von Nichtwohngebäuden zugunsten von Wohnraum, indem z. B. Supermärkte um Etagen zur Wohnnutzung aufgestockt werden.

3. Außenbereich unter Anwendung des § 246e BauGB

Der neue **§ 246e BauGB** eröffnet als befristete Sonderregelung bis zum 31. Dezember 2030 die Möglichkeit, mit Zustimmung der Stadt Berching von Vorschriften des Baugesetzbuchs und von Vorschriften abzuweichen, die aufgrund des Baugesetzbuchs erlassen wurden, soweit dies der Wohnraumschaffung dient. Im Außenbereich (**§ 35 BauGB**) ist jedoch § 246e BauGB nur anwendbar, wenn das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Flächen steht, die nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB (Bebauungsplan) oder nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen sind. Damit soll deutlich werden, dass nicht nur solche Vorhaben erfasst werden, die sich nahtlos an einen Bebauungsplan oder den Innenbereich anschließen, sondern beispielsweise auch solche, die sich trotz eines gewissen Abstands noch als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen Erschließungsanlagen sowie infrastruktureller Anbindung, einschließlich der sozialen Infrastruktur, profitieren können. Ob der räumliche Zusammenhang besteht, ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Bei deutlich abgesetzter Lage fehlt dieser Zusammenhang. Davon ist laut Gesetzesbegründung ab einer Entfernung von mehr als 100 Metern vom bestehenden Siedlungsbereich in jedem Fall auszugehen (Drs 21/871 neu, S. 28). Gegen Siedlungsnähe sprechen außerdem Trennwirkungen (Bahn, breite Freiflächen, Waldgürtel, Fluss) und fehlende Anbindung. Der Gesetzgeber verwendet bewusst den weiteren Begriff „räumlicher Zusammenhang“ (offener als § 13b a. F.). Entscheidend ist das Gesamtbild: Sichtbeziehungen, Erschließungsanbindung, Strukturierung.

4. Erschließung

In allen drei baurechtlichen Bereichen (Bebauungsplan/Innenbereich/Außenbereich) ist als Zulassungsvoraussetzung stets eine wesentlich gesicherte Erschließung notwendig, da diese für die bestimmungsgemäße Nutzung eines Wohnbauvorhabens notwendig ist.

5. Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

In allen drei baurechtlichen Bereichen (Bebauungsplan/Innenbereich/Außenbereich) wird für die Genehmigung durch das Landratsamt Neumarkt die Zustimmung nach § 36a BauGB der Stadt Berching tatbestandlich vorausgesetzt. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens des Landratsamtes Neumarkt verweigert wird. Die Stadt Berching entscheidet also im Rahmen des § 36a BauGB, ob und unter welchen Voraussetzungen der „Baturbo“ Anwendung findet. Soll der „Baturbo“ nicht angewendet werden, kann die Zustimmung versagt werden (Vetorecht). Auch eine eingeschränkte Anwendung des „Baturbos“ nur in bestimmten Gebieten oder für bestimmte Vorhaben ist möglich. Auch können städtebauliche Leitlinien festgelegt werden, wann und in welcher Form der Anwendung des § 246e BauGB zugestimmt wird (Grundsatzbeschluss). Bei allen Entscheidungen muss aber stets der Gleichbehandlungsgrundsatz (Willkürverbot) beachtet werden. Bei der erstmaligen Anwendung des „Baturbos“ in einem bestimmten Bebauungszusammenhang (Bebauungsplan/Innenbereich/Außenbereich) muss beachtet werden, dass in gleich gelagerten Fällen dann zukünftig besonders begründet werden müsste, wenn über den Folgeantrag anders entschieden werden soll.

Der § 36a BauGB ist somit kein bloßes „gemeindliches Einvernehmen“, sondern das funktionale Ersatzstück für die insoweit entfallene Bauleitplanung, mit dem die Stadt Berching ihre Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung regelt.

6. Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB unter Bedingungen

Die Stadt Berching kann ihre Zustimmung nach § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB auch unter der Bedingung des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags erteilen, sofern der Vertragsinhalt innerhalb des zulässigen Rahmens des § 11 BauGB liegt (z. B. Kosten- und Folgelasten, städtebauliche Qualität, Bauverpflichtung etc.).

7. Zuständigkeit Zustimmung nach § 36a BauGB

Da der „Bauturbo“ neu eingeführt wurde, findet sich in der aktuellen Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Berching keine Regelung über die Zuständigkeit der Zustimmung nach § 36a BauGB. Aus Sicht der Verwaltung liegt es nahe, dass diese beim Bau- und Umweltausschuss sein sollte. Gemäß der Mustergeschäftsordnung für die neue Legislaturperiode 2026-2032 des Bayerischen Gemeindetags schlägt auch eine Zuständigkeit des Bau- und Umweltausschusses vor.

Hinweis:

Derzeit liegen der Verwaltung vom Landratsamt Neumarkt vier Anfragen auf Zustimmung gemäß § 36a BauGB im Rahmen von Anträgen auf Vorbescheide vor. Alle vier Anfragen sind Ende Januar/Anfang Februar 2026 bei der Stadt Berching eingegangen und beziehen sich auf Wohnbauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 16 Nein: 2

Der Stadtrat beschließt die grundsätzliche Anwendung des „Bauturbos“ nach § 246e BauGB im Gemeindegebiet Berching. Über die Zustimmung nach § 36a BauGB wird im Einzelfall unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes entschieden.

Einstimmig beschlossen

Der Stadtrat beschließt die Zuständigkeit des Bau- und Umweltausschusses für die Zustimmung gemäß § 36a BauGB im Rahmen des sogenannten „Bauturbos“.

4 Wärmelieferung für die Grund- und Mittelschule Berching, Alt- und Neubau - Beratung und Beschlussfassung

1. Bezugnahme

Auf die Behandlung des Abschlusses eines Wärmeliefervertrages in der Stadtratssitzung vom **25.11.2025** wird Bezug genommen.

2. Vergaberechtliche Ausgangslage

Grundsätzlich besteht für die beabsichtigte Wärmelieferung eine Ausschreibungspflicht nach den maßgeblichen vergaberechtlichen Vorschriften des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB §97 Grundsätze der Vergabe, §106 Anwendungsbereich ab bestimmten Schwellenwerten) sowie der Vergabeverordnung (VgV §3 Abs. 1 Schätzung des Auftragswertes und Ermittlung der Vergabepflicht). Diese Regelungen sind als rechtliche Grundlagen zu beachten.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben die örtlichen Gegebenheiten nur eingeschränkt abbilden.

3. Erfahrungen aus früheren Vergabeverfahren

Bereits im Jahr 2018 wurde für die Gebäude Rathaus, Kulturhalle und Klostersgasse 1 eine Ausschreibung zur Wärmelieferung durchgeführt. Nach anfänglichen Schwierigkeiten konnte die Leistung im Anschluss an eine europaweite Ausschreibung im Juni 2021 vergeben werden.

Im Zuge dieses Verfahrens beteiligte sich lediglich ein Bieter; ein tatsächlicher Wettbewerb kam nicht zustande.

Für die Durchführung der vorangegangenen Ausschreibungsverfahren bis zur Vergabe im Jahr 2021 entstanden **Kosten in Höhe von rund 71.000 €**.

Seither hat der örtliche Versorger, die Nahwärme Berching GmbH & Co. KG, sein Nahwärmenetz kontinuierlich erweitert und seine Stellung als alleiniger Netzbetreiber im Versorgungsgebiet weiter gefestigt.

Vor diesem Hintergrund ist im Falle einer erneuten Ausschreibung nicht davon auszugehen, dass ein wirksamer Wettbewerb entsteht.

4. Laufende rechtliche Prüfung

Zur Klärung der vergaberechtlichen Situation, insbesondere im Hinblick auf die Ausschreibungspflicht sowie die Bewertung der bestehenden Versorgungsstruktur, wurde das Rechtsanwaltsbüro Rödl mit einer rechtlichen Prüfung beauftragt. Ergebnis ist, dass trotz einer faktischen Monopolstellung der Nahwärme Berching GmbH die Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens erforderlich ist.

Zum vorliegenden Beschlussvorschlag ist der Stadtrat der Auffassung, dass lediglich festzustellen ist, dass die vergaberechtlichen Vorgaben vollumfänglich einzuhalten sind. Die Aufnahme des Hinweises der Verwaltung, dass zeitliche Verzögerungen hingenommen werden müssen und dass ein zusätzliches Kostenrisiko für Übergangslösungen zur Beheizung des Neubaus besteht, sieht der Stadtrat nicht für erforderlich an.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 16 Nein: 2

Die vergaberechtlichen Vorgaben sind vollumfänglich einzuhalten.

5 Vorlage der Jahresrechnung 2025 der Stadt Berching - Kenntnisnahme und Beschlussfassung

Nach Abschluss des Haushaltsjahres 2025 hat die Stadtkämmerei in Zusammenarbeit mit der Stadtkasse die Jahresrechnung 2025 der Stadt Berching erstellt.

Die Jahresrechnung wird gemäß Art. 102 Abs. 2 der Gemeindeordnung (GO) dem Stadtrat in öffentlicher Sitzung zur Kenntnis gebracht und zur örtlichen Prüfung an den Rechnungsprüfungsausschuss weitergeleitet. Nach der örtlichen Prüfung erfolgt die Feststellung der Jahresrechnung in öffentlicher Sitzung.

Einstimmig beschlossen

Der Stadtrat der Stadt Berching nimmt die Jahresrechnung 2025 der Stadt Berching zur Kenntnis und leitet sie an den Rechnungsprüfungsausschuss zur örtlichen Prüfung weiter.

6 Vorlage der Jahresrechnung 2025 der Spitalstiftung Berching - Kenntnisnahme und Beschlussfassung

Nach Abschluss des Haushaltsjahres 2025 hat die Stadtkasse zusammen mit der Stadtkämmerei die Jahresrechnung 2025 der Spitalstiftung Berching erstellt.

Die Jahresrechnung wird dem Stadtrat in öffentlicher Sitzung zur Kenntnis gebracht und zur örtlichen Prüfung an den Rechnungsprüfungsausschuss weitergeleitet. Nach der örtlichen Prüfung erfolgt die Feststellung der Jahresrechnung in öffentlicher Sitzung.

Einstimmig beschlossen

Der Stadtrat nimmt die Jahresrechnung 2025 der Spitalstiftung Berching zur Kenntnis und leitet sie an den Rechnungsprüfungsausschuss zur örtlichen Prüfung weiter.

7 Berichte und Anfragen

a) Jugendtreff

Auf Nachfrage wird darüber informiert, dass für den geschlossenen Jugendtreff eine Übergangslösung gefunden werden soll.

b) Kinderbetreuung

Es wird darum gebeten, dass dem Stadtrat die Grundlagenermittlung bezüglich der aktuell erforderlichen und künftig zu erwartenden Kinderbetreuungsplätze zur Verfügung gestellt wird.

c) Bürgerversammlung

Nach Hinweis auf die Pflicht zur Abhaltung von Bürgerversammlungen wird festgestellt, dass die Stadt 2026 wieder Bürgerversammlungen abhalten wird.

d) Ganztagsanspruch

Es wird um Information darüber gebeten, ob die Grund- und Mittelschule logistisch und auch personell auf die Erfüllung des Anspruchs auf eine Ganztagsbetreuung vorbereitet ist.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 21:35 Uhr die öffentliche Sitzung des Stadtrates.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Reinhard Buchberger
Schriftführung