



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 17.03.2026
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
Rackl, Manfred
Stork, Werner
Wolfrum, Erhard
Zeller, Dietmar

Stellvertreter

Bauer, Wilfried
Merkert, Petra

Vertretung für Herrn Roland Meyer
Vertretung für Frau Sieglinde Hollweck

Ortssprecher

Großhauser, Alois
Hecker, Johann
Schlierf, Martin
Segger, Joseph
Waldmüller, Siegfried

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

Buchberger, Reinhard
Knoll, Christina
König, Christian
Platzek, Veronica

Weitere Anwesende

Anwesende Stadtratsmitglieder

Dr. Donhauser, Franz
Mirwald, Günter
Mosner, Daniel

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hollweck, Sieglinde
Meyer, Roland

Ortssprecher

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

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 20.01.2026
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen
- 2.1 Gemeindliches Einvernehmen § 36 BauGB - Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung einer Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 46/1 der Gemarkung Ernersdorf - Beratung und Beschlussfassung **2026/127**
- 2.2 Gemeindliches Einvernehmen § 36 BauGB - Bauantrag auf Erweiterung der bestehenden Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 296 der Gemarkung Wattenberg - Beratung und Beschlussfassung **2026/126**
- 2.3 Gemeindliches Einvernehmen § 36 BauGB - Tekturantrag zum Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1323 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2026/128**
- 2.4 Zustimmung nach § 36a BauGB - Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines einstöckigen Hauses (Bungalow) auf Stelzen (Hanglage) mit Carport auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1311 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2026/122**
- 2.5 Zustimmung nach § 36a BauGB - Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in Jettingsdorf auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 393 der Gemarkung Sollngriesbach - Beratung und Beschlussfassung **2026/123**
- 2.6 Zustimmung nach § 36a BauGB - 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 **2026/124**
- 2.7 Zustimmung nach § 36a BauGB - Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 109 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Beschlussfassung **2026/125**
- 3 Berichtigung von Vergabe Planungsleistung "Baugebiet Fichtenstraße II in Pollanten" **2026/111**
- 4 Schule Holnstein, Ausbau eines Klassenzimmers im EG, Beratung- und Beschlussfassung **2026/130**
- 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 vom 20.01.2026

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 20.01.2026 wird genehmigt.

2 Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1 Gemeindliches Einvernehmen § 36 BauGB - Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung einer Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 46/1 der Gemarkung Ernersdorf - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 17.02.2026
Antragsteller/-in: Wieser Christian
Flurnummer: 46/1
Gemarkung: Ernersdorf

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Wiese dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Errichtung einer Betriebsleiterwohnung. Auf die beiliegenden Pläne 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 hat bei einem Gespräch mit dem Landratsamt Neumarkt signalisiert, dass keine Einwendungen bestehen. Es ist somit von dem Vorliegen der Privilegierungsvoraussetzungen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auszugehen.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden..

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung einer Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 46/1 der Gemarkung Ernersdorf wird das gemeindliche Einver-

nehmen unter Vorbehalt der Privilegierungsvoraussetzungen erteilt.

2.2 Gemeindliches Einvernehmen § 36 BauGB - Bauantrag auf Erweiterung der bestehenden Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 296 der Gemarkung Wattenberg - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 26.01.2026
Antragsteller/-in: Großhauser Herbert
Flurnummer: 296
Gemarkung: Wattenberg

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als strukturarmer Waldrand dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Erweiterung der bestehenden Lagerhalle. Auf die beiliegenden Pläne 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 bei privilegierten Bauvorhaben 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 einem öffentlichen Weg an. Abwasser und Wasser sind für eine Lagerhalle nicht notwendig.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden..

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Erweiterung der bestehenden Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 296 der Gemarkung Wattenberg wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.3 Gemeindliches Einvernehmen § 36 BauGB - Tekturantrag zum Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1323 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang (Tektur): 06.03.2026
Antragsteller/-in: Großhauser Holding GmbH, Stefan Großhauser
Flurnummer: 1323
Gemarkung: Berching

Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist als Wohngebiet (W) dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Neubau eines Mehrfamilienhauses (7 WE) mit Garagen (Tektur).

Zu diesem Bauvorhaben wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 12.11.2024 das gemeindliche Einvernehmen erteilt (siehe Beschlussvorlage 2024/875). Am 23.06.2025 hat das Landratsamt Neumarkt nach Vorlage eines Schallgutachtens einen positiven Vorbescheid erteilt. Am 09.12.2025 ging bei der Stadt Berching der entsprechende Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen ein. Da sich der eingereichte Bauantrag mit dem rechtskräftigen Vorbescheid baurechtlich deckte und die Niederschlagswasserbeseitigung abgestimmt war, hat die Stadt Berching das gemeindliche Einvernehmen in der laufenden Verwaltung erteilt. Das Landratsamt Neumarkt hat am 17.02.2026 die Baugenehmigung u.a. mit einem Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes erteilt, dass eine Gefährdung durch abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann. Zum Schutz gegen Starkregenniederschläge ist bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

Am 06.03.2026 ging ein Tekturantrag zu o.g. Bauantrag bei der Stadt Berching ein. Die Tektur betrifft die Höhenlage des Gebäudes (Anhebung bis 20 cm Gelände bzw. Straßenoberkante).

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung liegt die beantragte Fläche im baurechtlichen Innenbereich. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 34 BauGB („Einfügegebot“).

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Bedarf der Beratung und Beschlussfassung des Bau- und Umweltausschusses.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Tekturantrag (Höhenlage) zum Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1323 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.4 Zustimmung nach § 36a BauGB - Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines einstöckigen Hauses (Bungalow) auf Stelzen (Hanglage) mit Carport auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1311 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 26.01.2026
Antragsteller/-in: Dallmayr Johannes
Flurnummer: 1311
Gemarkung: Berching

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als „Dauergrünland/Wiese“ dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhabenbezeichnung

Errichtung eines einstöckigen Hauses (Bungalow) auf Stelzen (Hanglage). Einfahrt auf der Oberseite des Grundstücks über "zum Elysium". Carport neben dem Haus mit Platz für zwei Autos.

Zustimmung nach § 36a BauGB („Bauturbo“) unter Hinweis auf den Beschluss des Stadtrates vom 24.02.2026 (Beschlussvorlage 2026/099)

Die zur Bebauung beantragte Fläche befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Stadt Berching wurde vom Landratsamt Neumarkt mit Schreiben vom 26.01.2026 aufgefordert über die Zustimmung nach § 36a BauGB zu entscheiden.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines einstöckigen Hauses (Bungalow) auf Stelzen mit Carport auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1311 der Gemarkung Berching wird die Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt.

2.5 Zustimmung nach § 36a BauGB - Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in Jettingsdorf auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 393 der Gemarkung Sollngriesbach - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 27.01.2026
Antragsteller/-in: Schober Matthias
Flurnummer: 393
Gemarkung: Sollngriesbach
Ort: Jettingsdorf

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als „Mischgebiet neu“ dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhabenbezeichnung

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage. Auf die beigefügten Pläne wird verwiesen.

Zustimmung nach § 36a BauGB („Bauturbo“) unter Hinweis auf den Beschluss des Stadtrates vom 24.02.2026 (Beschlussvorlage 2026/099)

Die zur Bebauung beantragte Fläche befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Stadt Berching wurde vom Landratsamt Neumarkt mit Schreiben vom 27.01.2026 aufgefordert über die Zustimmung nach § 36a BauGB zu entscheiden.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in Jettingsdorf auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 393 der Gemarkung Sollngriesbach wird die Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt.

2.6 Zustimmung nach § 36a BauGB - 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: 29.01.2026
Antragsteller/-in: Kellermeier Sabrina und Kellermeier Kilian
Flurnummer: 1093
Gemarkung: Staufersbuch
Ort: Hermannsberg

Flächennutzungsplan

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

Bauvorhabenbezeichnung

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Erd- und Obergeschoss und Garage. Auf den beiliegenden Lageplan und die Beschreibung wird hingewiesen.

Zustimmung nach § 36a BauGB („Bauturbo“) unter Hinweis auf den Beschluss des Stadtrates vom 24.02.2026 (Beschlussvorlage 2026/099)

Hinweis:

Zu diesem Antrag auf Vorbescheid wurde vom Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB am 21.10.2025 erteilt (siehe Beschlussvorlage 2025/042). Am 21.11.2025 erhielten die Antragsteller vom Landratsamt Neumarkt ein Anhörungsschreiben mit dem Inhalt, dass für das beantragte Bauvorhaben aufgrund der Außenbereichslage (§ 35 BauGB) keine Genehmigung erteilt werden kann.

Die Stadt Berching wurde vom Landratsamt Neumarkt mit Schreiben vom 29.01.2026 aufgefordert über die Zustimmung nach § 36a BauGB zu entscheiden.

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).

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Hermannsberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1093 der Gemarkung Staufersbuch wird die Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt.

2.7	Zustimmung nach § 36a BauGB - Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 109 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Beschlussfassung
------------	---

Antragseingang: 09.02.2026
Antragsteller/-in: Luber Christian
Flurnummer: 109
Gemarkung: Pollanten

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als „Wohngebiet neu“ dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhabenbezeichnung

Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport. Auf die beigefügten Pläne wird verwiesen.

Zustimmung nach § 36a BauGB („Bauturbo“) unter Hinweis auf den Beschluss des Stadtrates vom 24.02.2026 (Beschlussvorlage 2026/099)

Die zur Bebauung beantragte Fläche befindet sich im östlichen Anschluss des seit 1991 rechtskräftigen Bebauungsplans „Pollanten - Wiesenhaid III“ und somit im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Stadt Berching wurde vom Landratsamt Neumarkt mit Schreiben vom 09.02.2026 aufgefordert über die Zustimmung nach § 36a BauGB zu entscheiden.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Das Grundstück ist mit Abwasser erschlossen. Eine Erschließung durch eine Wasserleitung ist nicht vorhanden, könnte aber bei einer entsprechenden Kostenübernahme (Abschluss Sondervereinbarung) hergestellt werden (Leitungsverlängerung ca. 40 - 45 Meter). Die straßenmäßige Erschließung ist nur über einen derzeit gepflasterten Weg mit einer Breite von ca. 3 Metern vorhanden. Im Bebauungsplan „Pollanten - Wiesenhaid III“ ist der Bereich als Fußweg festgesetzt (siehe Anhang).

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 109 der Gemarkung Pollanten wird die Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt. Vor einem eventuell folgenden Bauantragsverfahren ist eine Erschließung des Grundstücks mit Wasser nachzuweisen (Sondervereinbarung).

3 Berichtigung von Vergabe Planungsleistung "Baugebiet Fichtenstraße II in Pollanten"

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 20.01.2026 wurde beschlossen, die Planungsleistungen für die Umsetzung des Bebauungsplans „Fichtenstraße II“ an das Ingenieurbüro Behringer aus Lupburg zu vergeben.

Nach der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wurde jedoch bekannt, dass bereits am 25.09.1996 ein Vertrag mit dem Ingenieurbüro Dotzer aus Neumarkt über entsprechende Planungsleistungen abgeschlossen wurde. Aus diesem Grund wird der bestehende Auftrag aus dem Jahr 1996 herangezogen und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die aktuellen Kosten sowie die zugrunde liegenden Zahlen werden entsprechend fortgeschrieben.

Da die Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung) und 2 (Vorplanung) bereits im Rahmen des bestehenden Auftrags erbracht wurden und lediglich an den heutigen Stand angepasst werden müssen, können hierdurch Kosten eingespart werden.

Die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) wird dem Bau- und Umweltausschuss zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

4 Schule Holnstein, Ausbau eines Klassenzimmers im EG, Beratung- und Beschlussfassung

Laut aktuellen Schülerzahlen für das kommende Schuljahr 2026/ 2027 wird der Bedarf an Schulplätzen in Berching laut Frau Jacob nicht ausreichen. In den letzten Jahren wurde aufgrund der hohen Geburtenzahlen und der daraus resultierten Nachfrage viel in die Kindergärten investiert. Diese Kinderzahlen aus den Kitas erreichen nun langsam das Schulalter und sollen gute Unterrichtsbedingungen erhalten. Die Schülerzahlen sind momentan bis 2031 absehbar und der Bedarf wird in dieser Zeit noch steigen.

Da es in Berching keine Möglichkeit für ein weiteres Klassenzimmer gibt, wurde nach einer Möglichkeit außerhalb gesucht. Im Jahr 2022 gab es die Überlegung in Holnstein eine Schulküche in den alten Physikraum zuzubauen, da dies nicht erfolgte, steht der Stadt Berching dieser Raum noch zur Verfügung.

Der leerstehende Raum in Holnstein ist momentan im Rohbauzustand, das heißt, es fehlt eine Wand zum Kopierraum. Der Estrich ist nicht vorhanden, die Decke muss abgehängt werden und natürlich muss die Elektrik inkl. Beleuchtung, die Fenster und der Sonnenschutz ergänzt werden. Desweiterem muss ein neuer Bodenbelag, Heizungsverkleidungen und Schränke eingebaut werden, auch das Streichen der Wände muss noch erfolgen. Daher wird eine kleine Planung wichtig, um den Ausbau schnellstmöglich zu realisieren. Der Zustand der Fenster wird noch überprüft, ob hier ein Tausch notwendig ist, die Kosten für neue Fenster sind aber bereits in der Grobkostenschätzung einkalkuliert.

Es gab bereits einen Vororttermin am 09.03.2026 mit dem Architekten Hr. Hoppe, er hat uns eine Grobkostenschätzung erarbeitet. Die Kosten werden auf ca. 290.567,27 € brutto geschätzt, davon sind 240.000,00 € in der Kostengruppe 300+ 400 veranschlagt. Das Bauamt wird mit den Architekten eng zusammenarbeiten, dadurch können die entstehenden Nebenkosten minimiert werden und die knappe Bauzeit hoffentlich gehalten werden. Der Architekt wurde auf Stundenbasis beauftragt.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Bauausschuss stimmt der geplanten Maßnahme zu und nimmt die zu erwartenden Kosten in Höhe von 290.567,27 € brutto zur Kenntnis. Die Mittel in entsprechender Höhe sind in den Haushalt 2026 vorzusehen. Es sind jedoch Einsparungen hinsichtlich der Baukosten zu prüfen.

5 Berichte und Anfragen

-/-

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

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführung