



## STADT BERCHING

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 14.04.2026  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:15 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses,  
Pettenkoferplatz 12, 3. Stock, 92334 Berching

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

### Ausschussmitglieder

Brandmüller, Wolfgang  
Burger, Regina  
Höffler, Andreas  
Leidl, Josef  
Meyer, Roland  
Rackl, Manfred  
Stork, Werner  
Wolfrum, Erhard

### Stellvertreter

Merkert, Petra  
Mirwald, Günter

Vertretung für Frau Sieglinde Hollweck  
Vertretung für Herrn Dietmar Zeller

### Ortssprecher

Fitz, Erna  
Großhauser, Alois  
Hecker, Johann  
Meil, Maria  
Schlierf, Martin  
Seger, Joseph  
Waldmüller, Siegfried  
Weidinger, Reinhard

### Schriftführer

Sammüller, Bernd

### **Verwaltung**

König, Christian  
Lindner, Thomas

### **Weitere Anwesende**

### **Anwesende Stadtratsmitglieder**

Meissner, Christian

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **Ausschussmitglieder**

Hollweck, Sieglinde  
Zeller, Dietmar

### **Ortssprecher**

Beyer, Richard  
Burger, Manuel  
Eibner, Harald  
Huber, Wolfgang  
Köbl, Benjamin  
Lang, Tobias  
Pfaller, Silvia  
Romano, Sven  
Schmid, Christian  
Straubmeier, Konrad  
Zaigler, Michael

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 17.03.2026
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Gemeindliches Einvernehmen § 36 BauGB - Bauantrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle und Maschinenhalle in Gsöllnhof auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1020 der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung **2026/139**
- 2.2 Zustimmung § 36a BauGB - Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses und einer Doppelgarage in Wolfersthal auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1413 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Beschlussfassung **2026/137**
- 2.3 Zustimmung § 36a BauGB - Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in der Wagscheid auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 226 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Beschlussfassung **2026/138**
- 3 Antrag auf Vorbescheid gemäß § 9 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) auf Errichtung und Betrieb einer Windkraftanlage (WEA Berching-Stierbaum) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 583/3 der Gemarkung Stierbaum - Beratung und Beschlussfassung **2026/141**
- 4 Vorstellung der Planung für die Oberflächenentwässerung des Baugebiets Holnstein II - Beratung und Beschlussfassung **2026/133**
- 5 Vorstellung Straßensanierungsplanung 2026, GVS Wallnsdorf - St2251 - Beratung und Beschlussfassung **2026/134**
- 6 Sanierung der Ortsstraße mit Straßeneinläufen in Grubach - Beratung und Beschlussfassung **2026/136**
- 7 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 17.03.2026**

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

**Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.03.2026 wird genehmigt.**

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

#### **2.1 Gemeindliches Einvernehmen § 36 BauGB - Bauantrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle und Maschinenhalle in Gsöllnhof auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1020 der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung**

Antragseingang: 30.03.2026

Flurnummer: 1020

Gemarkung: Staufersbuch

Ort: Gsöllnhof

#### Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Acker dargestellt (siehe Anhang).

#### Bauvorhaben

Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle und Maschinenhalle. 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 noch keine Stellungnahme abgegeben.

#### Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

#### Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen unter Vorbehalt der Privilegierungsvoraussetzungen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB der erteilt werden.

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

**Zu dem Bauantrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle und Maschinenhalle in Gsöllnhof auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1020 der Gemarkung Staufersbuch wird das**

gemeindliche Einvernehmen unter Vorbehalt der Privilegierungsvoraussetzungen erteilt.

|     |                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.2 | <b>Zustimmung § 36a BauGB - Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses und einer Doppelgarage in Wolfersthal auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1413 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Beschlussfassung</b> |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Antragseingang: 17.03.2026  
Flurnummer: 1413  
Gemarkung: Pollanten  
Ort: Wolfersthal

**Flächennutzungsplan**

Die Fläche ist als „Feucht- Naßgrünland“ dargestellt (siehe Anhang).

**Bauvorhabenbezeichnung**

Neubau eines Einfamilienhauses und Doppelgarage. Auf die beigefügten Pläne wird hingewiesen.

**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 17.03.2026 aufgefordert über die Zustimmung nach § 36a BauGB zu entscheiden.

**Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)**

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

**Hinweis**

Die beantragte Fläche liegt im Grenzbereich der Schutzzone des Naturparks Altmühltal (siehe Anlage). Die Sachbearbeitung erfolgt durch das Landratsamt Neumarkt.

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

**Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses und Doppelgarage in Wolfersthal auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1413 der Gemarkung Pollanten wird die Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt.**

|     |                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.3 | <b>Zustimmung § 36a BauGB - Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in der Wegscheid auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 226 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Beschlussfassung</b> |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Antragseingang: 24.03.2026  
Flurnummer: 226  
Gemarkung: Pollanten  
Ort: Wegscheid

**Flächennutzungsplan**

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

**Bauvorhabenbezeichnung**

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

**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 24.03.2026 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 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in der Wegscheid auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 226 der Gemarkung Pollanten wird die Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt.**

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3</b> | <b>Antrag auf Vorbescheid gemäß § 9 Abs. 1a Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) auf Errichtung und Betrieb einer Windkraftanlage (WEA Berching-Stierbaum) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 583/3 der Gemarkung Stierbaum - Beratung und Beschlussfassung</b> |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Am 03.06.2025 hat der Stadtrat der Stadt Berching im Rahmen des ergänzenden Beteiligungsverfahrens nach Art. 16 BayLplG zur 18. Änderung des Regionalplans - Teilfortschreibung Windenergie - des Regionalen Planungsverbandes Regensburg der Änderung zugestimmt. Die Änderung beinhaltete u.a. das Vorranggebiet NM37\_östlichBurggriesbach\_neu für die Errichtung von Windenergieanlagen mit einer Teilfläche auf dem Gemeindegebiet Berching (vgl. auch Beschlussvorlage 2025/966).

Am 02.02.2026 erhielt die Stadt Berching vom Regionalen Planungsverband ein Informationsschreiben über die Rechtskraft der Änderung des Regionalplans seit 01.02.2026 (siehe Anhang).

Die Firma Jurenergie Betriebs-GmbH stellte am 11.02.2026, eingegangen beim Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. am 11.02.2026, einen Antrag auf Vorbescheid bezüglich der Entscheidung über einzelne Genehmigungsvoraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Windkraftanlage (WEA Berching-Stierbaum) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 583/3 Gemarkung Stierbaum.

Im Rahmen der Vorprüfung ergaben sich Nachforderungen/Unklarheiten, welche entsprechend überarbeitet wurden. Die überarbeiteten Antragsunterlagen gingen am 04.03.2026 und 10.03.2026 beim Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. ein.

**Antragsgegenstand:**

Mit dem Vorbescheid nach § 9 Abs. 1a BImSchG soll verbindlich und abschließend über

- die Standorteignung (Turbulenzsituation ohne Untersuchung des Baugrundes),
- die Schallimmissionen
- und den Schattenwurf

entschieden werden.

Für die Vorplanung wird eine Anlage des Typs Nordex N175 mit je 7,0 MW, 179 m Nabenhöhe, 175 m Rotordurchmesser und 267 m Gesamthöhe verwendet. Die Antragsunterlagen mit Gutachten, Prüfberichten und Beschreibungen sind dieser Beschlussvorlage als Anhang beigelegt. Auf die Möglichkeit zum Aufruf von interaktiven Karten in den Gutachten Schall, Schattenwurf und Standorteignung wird hingewiesen. Ein Gestattungsvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Jurenergie Betriebs-GmbH liegt vor. Dieser wird aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Am 18.03.2026 erreichte die Stadt Berching ein Beteiligungsschreiben vom Landratsamt Neumarkt zum Verfahren mit der Bitte, gemäß § 10 Abs. 5 BImSchG i. V. m. § 11 Satz 1 und 3 der 9. BImSchV **bis spätestens 20.04.2026** zum Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich der Stadt Berching Stellung zu nehmen und ggf. Auflagen/Nebenbestimmungen vorzuschlagen. Im Schreiben wird auch darauf hingewiesen, dass bei Ausbleiben einer Stellungnahme grundsätzlich davon ausgegangen wird, dass sich

die beteiligte Gemeinde nicht äußern will; eine Verlängerung der Frist ist nicht möglich (§ 10 Abs. 5 S. 3 BlmSchG).

Weiterhin wird im Schreiben vom 18.03.2026 darauf hingewiesen, dass in dem Vorranggebiet NM 37 „östlich Burggriesbach“ vier weitere Windenergieanlagen durch andere Projektierer geplant sind (nicht auf dem Gemeindegebiet Berching). Diese sind auch bereits in den vorliegenden Gutachten als Vorbelastung berücksichtigt. Eine Beteiligung hat allerdings in diesen „vorrangigen“ Genehmigungsverfahren nach § 4 BlmSchG noch nicht stattgefunden, da teilweise noch einzelne Punkte vorab geklärt werden sollen.

Aus Sicht der Verwaltung sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben, da die geplante Windkraftanlage im Vorranggebiet „NM37\_östlichBurggriesbach“ des Regionalplans Regensburg liegt.

**Mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 2**

**Zu dem Antrag auf Vorbescheid gemäß § 9 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) auf Errichtung und Betrieb einer Windkraftanlage (WEA Berching-Stierbaum) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 583/3 der Gemarkung Stierbaum wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Im Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich der Stadt Berching werden folgende Auflagen bzw. Nebenbestimmungen vorgeschlagen:**

- 1. Im eventuell folgenden Antragsverfahren sind detaillierte Planungen der Zuleitung zum Einspeisepunkt sowie eine Einspeisezusage vorzulegen.**
- 2. Im eventuell folgenden Antragsverfahren ist eine konkrete Erschließungsplanung vorzulegen, welche auch die Auswirkungen auf den Waldbestand darstellt und erläutert.**

#### **4 Vorstellung der Planung für die Oberflächenentwässerung des Baugebiets Holnstein II - Beratung und Beschlussfassung**

Am 15.07.2025 wurden in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses drei Varianten zur Entwässerung des neuen Baugebietes vorgestellt. Der Bauausschuss stimmte der Variante 1 mit der Verlegung der Leitung auf Privatgrund zu.

Im Zuge der weiteren Planung sowie nach Gesprächen mit den Eigentümern der benötigten Privatgrundstücke stellte sich jedoch heraus, dass die Variante 1 nicht umsetzbar ist.

Um die Realisierung des Baugebietes Holnstein II weiterhin zu gewährleisten, wurden die Varianten 2 und 3 erneut vertieft untersucht. Zusätzlich wurde der bestehende Oberflächenkanal mittels Kamerabefahrung überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass sich der vorhandene Oberflächenkanal DN300 ab dem Bauwerk im Kreuzungsbereich zur Kläranlage in einem schlechten Zustand befindet und in den kommenden Jahren saniert bzw. erneuert werden müsste.

Für die Umsetzung der Varianten 2 und 3 wäre nach ersten Berechnungen eine Vergrößerung des bestehenden Oberflächenkanals von DN300 auf DN1000-1200 erforderlich. Daraus ergibt sich die nun betrachtete Variante 4.

Aufgrund von Platzmangel im öffentlichen Straßenraum wäre es zudem notwendig, den bestehenden Mischwasserkanal im Abschnitt von Schacht HOM1220 bis HOM1230 zu verlegen und einen zusätzlichen Schacht zu errichten.

Ein wesentlicher Vorteil dieser Maßnahme besteht darin, dass das immer wieder zu Problemen führende bestehende Bauwerk im Kreuzungsbereich zur Kläranlage entfallen kann und künftig kein öffentlicher Kanal mehr auf Privatgrund liegt. Darüber hinaus wird im Zuge der Maßnahme die stark beschädigte Straße erneuert und das Ortsbild aufgewertet.

Die geschätzten Kosten für die Entwässerungsmaßnahme des Baugebietes belaufen sich auf:

- Straßenbau: ca.250.000 €

- Kanalbau: ca.450.000 €
- Nebenkosten: ca. 75.000 €

Die Planung könnte im Jahr 2026 erfolgen, mit einer Ausschreibung gegen Ende des Jahres. Die Umsetzung der Maßnahme ist für das Jahr 2027 vorgesehen, sodass die Grundstücke voraussichtlich im Jahr 2028 veräußert werden können.

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

- A Der Bauausschuss stimmt der Variante 4 mit Straßenbau für die Oberflächenentwässerung des Baugebietes „Holnstein II“ vom Ingenieurbüros Dotzer GmbH Beratende Ingenieure aus Neumarkt zu. Die Entwurfsplanung wird dem Bauausschuss erneut mit einer Kostenberechnung vorgelegt.**
- B Für die planerische Umsetzung der Oberflächenentwässerung für das Baugebiet „Holnstein II“ wird das Ingenieurbüro Dotzer GmbH Beratende Ingenieure aus Neumarkt auf Basis eines Nachtragangebotes zu den bestehenden Auftrag Planung Baugebiet „Holnstein II“ mit den Leistungsphasen 1-9 Stufenweise beauftragt.**
- C Eine Förderung bezüglich des Sturzflutmanagements soll geprüft werden.**

## **5 Vorstellung Straßensanierungsplanung 2026, GVS Wallnsdorf - St2251 - Beratung und Beschlussfassung**

Wie bereits im Jahr 2024 sollen auch im Jahr 2026 wieder eine Gemeindeverbindungsstraße mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand saniert werden.

Nach Rücksprache mit dem Bauhofleiter und Auswertung unseres Straßenzustandsprogramms Vialytics weist folgende Straße einen dringenden Handlungsbedarf auf und stellt teilweise eine erhebliche Unfallgefahr dar. Die Sanierungsmaßnahme ist wie folgt vorgesehen:

### **Gemeindeverbindungsstraße Wallnsdorf – St2251**

- Länge: 450 Meter
- Breite: 3,80 Meter

#### **Geplante Maßnahmen:**

- Durchfräsen des bestehenden Asphalts und Querverteilen
- Einbau einer ca. 30cm starken Frostschutzschicht
- Einbau einer Asphalttragschicht (12cm)
- Einbau einer Asphaltdeckschicht (4cm)
- Beidseitiger Anbau von Banketten
- Im Anschlussbereich zur St2251 sowie der Ortsstraße Wallnsdorf B ist ein Vollausbau zur Anbindung an den bestehenden Asphalt vorgesehen

#### **Kosten:**

Die Kosten für die Sanierung belaufen sich laut Kostenberechnung (August 2025) auf rund 150.000 €. Nach Rücksprache mit der Förderstelle ist für die Sanierung der GVS Wallnsdorf – St2251 mit dieser Sanierungsmaßnahme eine Förderung nicht möglich.

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

**Der Bauausschuss stimmt der Durchführung der dargestellten Sanierungsmaßnahme der Gemeindeverbindungsstraße Wallnsdorf – St2251 für das Jahr 2026 zu.**

Im Dezember 2022 wurde das Ingenieurbüro Behringer aus Lupburg mit der Planung der Sanierung der Ortsstraße Grubach beauftragt. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wurde die Ausschreibung jedoch aus Kostengründen aufgehoben.

Da die Ortsstraße Grubach zunehmend Schäden aufweist und sich insbesondere im Rahmen des Winterdienstes bereits Teile der Fahrbahn gelöst haben, besteht weiterhin dringender Handlungsbedarf. Aus diesem Grund soll die Maßnahme erneut ausgeschrieben werden.

Eine Überprüfung der Ausschreibung aus dem Jahr 2023 im Hinblick auf mögliche Einsparpotenziale ergab, dass keine wesentlichen Kostensenkungen erzielt werden können. Dies liegt insbesondere daran, dass der Oberflächenkanal im Zuge der Maßnahme zwingend mit erneuert werden muss.

Die Kostenzusammenstellung für die Bauarbeiten vom 02.05.2023 beläuft sich auf insgesamt 315.350,00 €. Das günstigste im Rahmen der damaligen Ausschreibung eingegangene Angebot lag jedoch bei 488.000 €. Zusätzlich würden noch Kosten für das Planungsbüro sowie die Verlegung einer Glasfaserleitung entstehen.

Als alternative Maßnahme könnte eine vereinfachter Deckenbau in Betracht gezogen werden. Dieser würde folgende Arbeitsschritte umfassen:

- Abfräsen der Asphaltoberfläche um ca. 2-3cm
- Aufbringen eines Glasfasergewebes zur Verringerung von Rissbildung
- Einbau einer neuen Asphaltdeckschicht von ca. 4-5 cm

Im Bereich des Tiefpunktes wäre zusätzlich der Einbau eines Straßeneinlaufs erforderlich. Die bestehende Straßeneinfassungen könnten unverändert bestehen bleiben.

Die Kosten für diese alternative Maßnahme werden auf etwa 60.000 € geschätzt.

Nachteilig bei dieser Variante ist die vergleichsweise geringe Haltbarkeit der Straße. Zudem besteht das Risiko, dass nach der Sanierung Probleme mit dem Oberflächenkanal auftreten, was ein erneutes Öffnen der Fahrbahn erforderlich machen könnte.

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

**Die Sanierung der Ortsstraße Grubach wird in einem vereinfachten Deckenbau mit weiteren Straßen im Paket (Straßensanierungen 2026) ausgeschrieben.**

Es werden folgende Berichte vorgetragen bzw. Anfragen gestellt:

Es wird nach der Möglichkeit einer Baumpartnerschaft bei der Stadt Berching gefragt. Der Bund Naturschutz soll dies schriftlich bei der Stadt Berching einreichen.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 20:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich  
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller  
Schriftführung