



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 16.06.2026
Beginn:	19:02 Uhr
Ende	20:47 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses, Pettenkoferplatz 12, 3. Stock, 92334 Berching

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Zeller, Dietmar, Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Brandl, Georg
Daum, Lorenz
Finsterer, Norbert
Gerber, Michael
Höffler, Andreas
Leidl, Josef
Retzer, Egid
Wittl, Eva
Wolfrum, Erhard
Zeller, Markus

Ortssprecher

Bauer, Wilfried
Fitz, Erna
Hecker, Johann
Lang, Tobias
Schlierf, Martin
Waldmüller, Siegfried

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

Buchberger, Reinhard
König, Christian
Lang, Manfred
Lindner, Thomas

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ortssprecher

Beyer, Richard
Brandmüller, Wolfgang
Burger, Manuel
Eibner, Harald
Großhauser, Alois
Hollweck, Sieglinde
Köbl, Benjamin
Meyer, Roland
Rackl, Manfred
Romano, Sven
Seger, Joseph
Stadler, Maximilian
Stork, Werner
Straubmeier, Konrad
Weidinger, Reinhard
Zaigler, Michael

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.04.2026
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Zustimmung § 36a BauGB - Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 249 der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung **2026/163**
- 2.2 Zustimmung § 36a BauGB - Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Wohngebäudes mit einer Nutzungseinheit und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 109 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Beschlussfassung **2026/164**
- 2.3 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Viehunterstandes, Teilung des Grundstücks und Abbruch von Gebäudeteilen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1091 der Gemarkung Fribertshofen (Staudenhof) - Beratung und Beschlussfassung **2026/165**
- 2.4 Bauantrag auf Neubau eines Schleuderbetonmasts (H=35 m) mit zwei Plattformen sowie Outdoor-Systemtechnik auf Fundament auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 468 der Gemarkung Altmannsberg - Beratung und Beschlussfassung **2026/167**
- 2.5 Zustimmung § 36a BauGB - Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses - Tektur zum Bauantrag vom 09.05.2022 auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 659 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2026/168**
- 3 Bauantrag auf Aufstockung und Erweiterung der Rehaklinik und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Berching-Obere Kanalstraße-Nord" auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 350 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2026/166**
- 4 Vergabe von Bauleistungen Freizeitanlage und Parkplätze der Maßnahme Dorfhalle mit Jugendheim in Erasbach - Beratung und Beschlussfassung **2026/170**
- 5 Berichte und Anfragen

Erster Bürgermeister Dietmar Zeller eröffnet um 19:02 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 über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.04.2026
----------	---

Einstimmig beschlossen Ja: 5 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.04.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsvermerke:

Die neu gewählten Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses hatten ausnahmsweise das Recht, sich der Stimme bei der Beschlussfassung über die Genehmigung der Niederschrift vom 14.04.2026 zu enthalten, da sie am Tag der Sitzung (14.04.2026) noch nicht Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses waren.

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

2.1	Zustimmung § 36a BauGB - Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 249 der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung
------------	--

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als „Ackerfläche“ 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 10.04.2026 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 auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 249 der Gemarkung Staufersbuch wird die Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt.

2.2	Zustimmung § 36a BauGB - Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Wohngebäudes mit einer Nutzungseinheit und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 109 der Gemarkung Pollanten - Beratung und Beschlussfassung
-----	--

Flächennutzungsplan

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

Bauvorhabenbezeichnung

Neubau eines Wohngebäudes mit einer Nutzungseinheit 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 östlichen Anschluss des seit 1991 rechtskräftigen Bebauungsplans „Pollanten - Wiesenhaide III“ und somit im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Stadt Berching wurde vom Landratsamt Neumarkt mit Schreiben vom 14.04.2026 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 - Wiesenhaide III“ ist der Bereich als Fußweg festgesetzt (siehe Anhang). Ebenfalls wird auf die Beschlussvorlage 2026/125 hingewiesen.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Wohngebäudes mit einer Nutzungseinheit und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 109 der Gemarkung Pollanten wird die Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt.

2.3	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Viehunterstandes, Teilung des Grundstücks und Abbruch von Gebäudeteilen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1091 der Gemarkung Fribertshofen (Staudenhof) - Beratung und Beschlussfassung
-----	---

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als sonstige landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Neubau eines Viehunterstandes und Abbruch von Gebäudeteilen (Viehunterstände/Schuppen). Auf die beigefügten Pläne wird verwiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung ist die zur Bebauung beantragten Fläche dem Außenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Bis zur Sitzungsladung lag noch keine Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bezüglich einer Privilegierung des Vorhabens vor. Aus Sicht der Verwaltung könnte das gemeindliche Einvernehmen aber unter Vorbehalt einer vorhandenen Privilegierung erteilt werden.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Hinweis zum Denkmalschutz

Die Prüfung mit der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Denkmalschutz wird vom Landratsamt Neumarkt in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege vollzogen.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1

Zu dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Viehunterstandes, Teilung des Grundstücks und Abbruch von Gebäudeteilen in Staudenhof auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1091 der Gemarkung Fribertshofen wird das gemeindliche Einvernehmen unter Vorbehalt einer vorhandenen Privilegierung erteilt.

2.4	Bauantrag auf Neubau eines Schleuderbetonmasts (H=35 m) mit zwei Plattformen sowie Outdoor-Systemtechnik auf Fundament auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 468 der Gemarkung Altmannsberg - Beratung und Beschlussfassung
------------	---

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Nadelforste auf mittleren Standorten dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Errichtung eines Schleuderbetonmasts mit einer Höhe von 35 Metern. Auf die beiliegende Beschreibung sowie 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).

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind Mobilfunkmasten im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. öffentliche Versorgung mit Telekommunikation, spezieller Standortbezug, Immissionsschutz, Naturschutz etc.) privilegiert und somit zulässig. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Forsten) wurde bereits am Verfahren beteiligt und fordert die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplan sowie Angaben zur Rodungsfläche und mögliche Ausgleichsmaßnahmen. Das Grundstück liegt in der Schutzzone des Naturparks Altmühltal, der Naturschutz wurde bereits beteiligt.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung könnte das gemeindliche Einvernehmen unter Vorbehalt einer vorhandenen Privilegierung (wird durch das Landratsamt Neumarkt als Genehmigungsbehörde geprüft) erteilt werden.

Hinweis:

Am 12.05.2026 ging das beigefügte Schreiben an Herrn Bürgermeister und den Stadtrat der Stadt Berching ein. Dieses Schreiben wurde dem Landratsamt Neumarkt am 21.05.2026 mit der Bitte um Prüfung und ggf. Veranlassung weitergeleitet.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 7 Nein: 3

Zu dem Bauantrag auf Errichtung eines Schleuderbetonmasts mit einer Höhe von 35 Metern auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 468 der Gemarkung Altmannsberg wird das gemeindli-

che Einvernehmen unter Vorbehalt einer vorhandenen Privilegierung für das Bauvorhaben erteilt.

Abstimmungsvermerke:

Bei Bau- und Umweltausschussmitglied Leidl Josef lag eine persönliche Beteiligung vor. Er nahm an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

2.5	Zustimmung § 36a BauGB - Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses - Tektur zum Bauantrag vom 09.05.2022 auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 659 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung
-----	---

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhabenbezeichnung

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten – Tektur zum Bauantrag vom 09.05.2022. Auf die beigefügten Pläne wird hingewiesen.

Vorgeschichte/Information:

Am 01.06.2022 hat der Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten erteilt. Dabei wurde die 100 Meter entfernte Wohnanlage des Siedlungs- und Wohnungswerks Beilngries-Berching eGmbH in die nähere Umgebung einbezogen (vgl. beigefügte Beschlussvorlage 2022/374). Am 18.07.2022 wurde der Stadt Berching vom Landratsamt Neumarkt mitgeteilt, dass die nähere Umgebung um die Wohnanlage des Siedlungs- und Wohnungswerks anhand eines Lageplans genau definiert werden soll. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 20.09.2022 den Lageplan beschlossen und dieser wurde an das Landratsamt Neumarkt weitergeleitet (vgl. beigefügte Beschlussvorlage 2022/449). Am 08.12.2022 hat das Landratsamt Neumarkt die Baugenehmigung erteilt.

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 Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben fügt sich aber nicht in die nähere Umgebung ein (mit der Tektur kommt nochmal ein Geschoss dazu). Die Stadt Berching wurde deshalb vom Landratsamt Neumarkt mit Schreiben vom 18.05.2026 aufgefordert über die Zustimmung nach § 36a BauGB zu entscheiden.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Bauordnungsrecht (Hinweis)

Der Stellplatznachweis ist aus Sicht der Verwaltung noch nicht erfüllt, da sich zwischenzeitlich die Anzahl der Stellplätze pro Wohnung von einem auf zwei erhöht hat (somit insgesamt 18 nachweispflichtig).

Mehrheitlich abgelehnt Ja: 3 Nein: 8

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses – Tektur zum Bauantrag vom 09.05.2022 auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 659 der Gemarkung Berching wird die Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 3

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses – Tektur zum Bauantrag vom 09.05.2022 auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 659 der Gemarkung Berching wird die Zustimmung nach § 36a BauGB nicht erteilt.

3	Bauantrag auf Aufstockung und Erweiterung der Rehaklinik und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Berching-Obere Kanalstraße-Nord" auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 350 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung
---	---

Bauvorhaben

Aufstockung und Erweiterung der Rehaklinik (siehe beigegefügte Pläne).

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Berching - Obere Kanalstraße-Nord“. Die Zulässigkeit beurteilt sich somit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im beantragten Bereich ist ein „Sondergebiet Klinik“ festgesetzt.

Antrag auf Befreiung

Das beantragte Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Baugrenze und der Zahl der Vollgeschosse nicht ein. Es wurden deshalb Befreiungsanträge von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt (siehe Anlage).

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach Art. 63 Abs. 2 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB u.a. dann erteilt werden, wenn die Befreiung vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt, städtebaulich vertretbar ist und wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Ein Befreiungsantrag ist auch zu begründen (siehe Anlage).

Nachbargrundstücke sind im Eigentum der Stadt Berching und der Lazarettstiftung Berching. Bezüglich der Thematiken „Grundzüge der Planung und städtebaulich vertretbar“ wurde im Vorfeld zu diesem Antrag am 21.05.2025 ein Gespräch im Landratsamt Neumarkt geführt. Teilnehmer waren der Entwurfsverfasser Herr Distler, Frau Huber (Bauamtsleiterin Landratsamt Neumarkt) sowie die Stadtverwaltung Berching. Bei dem Gespräch wurde von der Bauamtsleiterin die Zustimmung des Landratsamtes Neumarkt zu o.g. Antrag auf Befreiung in Aussicht gestellt. Eine Änderung des Bebauungsplans zur Realisierung des Bauvorhabens ist somit nicht nötig.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung könnte das bauplanungsrechtliche gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Bauordnungsrecht

Der Stellplatznachweis ist vom Antragsteller noch nicht erfüllt, da sich ein Teil der geforderten/geplanten Stellplätze auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 401/3 der Gemarkung Berching befinden, welches im Eigentum der Stadt Berching steht.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Aufstockung und Erweiterung der Rehaklinik auf dem Grundstück mit der Fl.-Nrn. 350 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den vorliegenden Befreiungsanträgen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Berching - Obere Kanalstraße-Nord“ wird ebenfalls zugestimmt.

4	Vergabe von Bauleistungen Freizeitanlage und Parkplätze der Maßnahme Dorfhalle mit Jugendheim in Erasbach - Beratung und Beschlussfassung
----------	--

In der Stadtratssitzung vom 22.09.2020 wurde dem Dorferneuerungsplan in Erasbach mit Dorfhalle und Jugendheim, wie mit den Dorfbewohnern erarbeitet, zugestimmt und alle weiteren Schritte sind zu veranlassen.

Für die Maßnahme Errichtung einer Dorfhalle mit Jugendheim wurden 6 Firmen angeschrieben ein Angebot für die Freizeitanlage mit Parkplätzen abzugeben. Zur Angebotseröffnung lagen der Stadt Berching insgesamt drei Angebote vor.

Nach dem rechnerischen geprüften Wertungsergebnis hat die Firma Bauunternehmen Scharpf-Bau GmbH & Co.KG aus Erasbach das annehmbarste Angebot mit 189.177,28 € inkl. MwSt. vorgelegt.

Das Angebot der Firma Scharpf liegt rund 13% über der Kostenberechnung des Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Martin Kölbl.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Auf Grundlage der beschränkten Ausschreibung wird der Firma Bauunternehmen Scharpf-Bau GmbH & Co.KG aus Erasbach der Auftrag für die Dorferneuerung Erasbach Freizeitanlage und Parkplätze mit einer Gesamtauftragssumme von 189.177,28 € inkl. MwSt. erteilt.

5	Berichte und Anfragen
----------	------------------------------

-/-

Erster Bürgermeister Dietmar Zeller schließt um 20:47 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Erster Bürgermeister
Dietmar Zeller

Bernd Sammüller
Schriftführung