STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 22.09.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:43 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses, Pettenkoferplatz 12, 3. Stock, 92334 Berching

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Zeller, Dietmar

Ausschussmitglieder

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

Stellvertreter

Mirwald, Günter — Vertretung für Frau Eva Wittl

Ortssprecher

Biersack, Matthias Josef
Brandmüller, Wolfgang
Hecker, Johann
Lang, Tobias
Schlierf, Martin

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Wittl, Eva

Ortssprecher

Böll, Stefan Ludwig
Burger, Manuel
Daum, Stephan
Eibner, Harald
Großhauser, Alois
Knipfer, Patrick
Köbl, Benjamin
Meyer, Roland
Neumeyer, Katharina Maike
Rackl, Manfred
Romano, Sven
Scharpf, Stefan
Seger, Joseph
Straubmeier, Konrad
Weidinger, Reinhard
Werner, Fabian
Zirzlmeier, Wolfgang

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift vom 21.07.2026	
2	Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 und § 36a BauGB	
2.1	Bauantrag auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 241 der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung	**2026/235**
2.2	Bauantrag auf Neubau einer Halle zur landwirtschaftlichen Nutzung in Matzenhof auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 537 der Gemarkung Altmannsberg - Beratung und Beschlussfassung	**2026/237**
2.3	Bauantrag auf Aufstockung einer Halle mit Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 859/2 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung	**2026/242**
2.4	Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten (Wohnungen im Niedrigpreissegment) und PKW Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1353/3 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung	**2026/243**
2.5	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 153 der Gemarkung Wallnsdorf - Beratung und Beschlussfassung	**2026/240**
2.6	Zustimmung § 36a BauGB - Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2 der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung	**2026/238**
3	Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 168 der Gemarkung Berching (Bindergasse 6) - Beratung und Beschlussfassung	**2026/239**
4	Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes - Widmung der Erschließungsstraße im Baugebiet "2. Änderung südlich der Südtangente" gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG - Beratung und Beschlussfassung	**2026/241**
5	Ausführung der Absturzsicherung an den begehbaren Bereich der Wehrmauer, Beratung und Beschlussfassung	**2026/220**
6	Sanierung der Friedhofsmauer in Plankstetten- Beratung und Beschlussfassung	**2026/219**
7	Berichte und Anfragen	

Erster Bürgermeister Dietmar Zeller 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 21.07.2026

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.07.2026 wird genehmigt.

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

2.1 Bauantrag auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 241 der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 17.07.2026
Flurnummer: 241
Gemarkung: Staufersbuch

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

Bauvorhaben
Errichtung einer landwirtschaftlichen 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 bereits am Baugenehmigungsverfahren beteiligt und hat keine Einwendungen. Somit ist von einer Privilegierung des Vorhabens nach § 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 Bauantrag auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 241 der Gemarkung Staufersbuch wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.2 Bauantrag auf Neubau einer Halle zur landwirtschaftlichen Nutzung in Matzenhof auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 537 der Gemarkung Altmannsberg - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 21.07.2026
Flurnummer: 537
Gemarkung: Altmannsberg
Ort: Matzenhof

Flächennutzungsplan
Die Fläche ist als Dauergrünland/Wiese und sonstige landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben
Neubau einer Halle zur landwirtschaftlichen Nutzung. 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 bereits am Baugenehmigungsverfahren beteiligt und hat eine negative Stellungnahme abgegeben (siehe Stellungnahme vom 04.08.2026 im Anhang). Somit ist von einer Privilegierung des Vorhabens nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht auszugehen.

Erschließung
Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

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

Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1

Zu dem Bauantrag auf Neubau einer Halle zur landwirtschaftlichen Nutzung in Matzenhof auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 537 der Gemarkung Altmannsberg wird das gemeindliche Einvernehmen unter Vorbehalt einer vorhandenen Privilegierung bzw. falls das Landratsamt Neumarkt dem Vorhaben doch noch zustimmt erteilt.

2.3 Bauantrag auf Aufstockung einer Halle mit Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 859/2 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 18.08.2026
Flurnummer: 859/2
Gemarkung: Berching

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

Bauvorhaben
Aufstockung einer Bestandshalle mit zwei Wohnungen. Auf die beigefügten Pläne wird hingewiesen.

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.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)
Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen
Bedarf der Diskussion und der Entscheidung des Bau- und Umweltausschusses.

Hinweis Bauordnungsrecht
Die Stellplatzberechnung auf Grundlage der Stellplatzverordnung der Stadt Berching wurde von der Verwaltung nachgefordert.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Aufstockung einer Halle mit Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 859/2 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.4 Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten (Wohnungen im Niedrigpreissegment) und PKW Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1353/3 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 18.08.2026
Flurnummer: 1353/3
Gemarkung: Berching

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

Bauvorhaben
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten im Niedrigpreissegment und PKW-Stellplätzen. Auf die beigefügten Pläne wird hingewiesen.

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 gefestigte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist auch das Gebot der Rücksichtnahme im Begriff des Einfügens in § 34 Abs. 1 BauGB (=Innenbereich) enthalten. Durch die vorliegenden Informationen der im Jahr 2022 durchgeführten schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „2. Änderung südlich der Südtangente (Kindertageseinrichtung) muss die Schallthematik betrachtet werden. Durch das Landratsamt Neumarkt sollten im Bauantragsverfahren die schalltechnischen Auswirkungen auf die angrenzende Tennisanlage (=genehmigte Bestandsanlage) geprüft werden. Einschränkungen für die Tennisanlage sind dabei auszuschließen, da dies aus Sicht der Verwaltung gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen würde.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)
Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen
Bedarf der Diskussion und der Entscheidung des Bau- und Umweltausschusses.

Hinweis Bauordnungsrecht

Beim Stellplatznachweis wurde von der Verwaltung ein Nachweis nachgefordert, dass es sich um Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, handelt.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten im Niedrigpreissegment und PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1353/3 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen unter Vorbehalt der Einhaltung des Gebots der Rücksichtnahme nach § 34 Abs. 1 BauGB auf die angrenzende und genehmigte Bestandstennisanlage erteilt. Die Stadt Berching bittet das Landratsamt Neumarkt die schalltechnischen Auswirkungen zu prüfen.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 3

Dem mit dem Bauantrag gestellten Antrag nach Art. 63 Abs. 1 BayBO auf Reduzierung der Stellplätze wird nicht zugestimmt. Einer Ablösung der fehlenden zwei Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Berching wird ebenfalls nicht zugestimmt. Die erforderlichen zwölf Stellplätze sind herzustellen.

2.5 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 153 der Gemarkung Wallnsdorf - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 10.08.2026
Flurnummer: 153
Gemarkung: Wallnsdorf

Flächennutzungsplan
Die Fläche ist als Ackerfläche dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben
Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage. 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.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1

Zu dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 153 der Gemarkung Wallnsdorf wird das gemeindliche Einvernehmen unter Vorbehalt einer vorhandenen Privilegierung erteilt.

2.6 Zustimmung § 36a BauGB - Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2 der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung

Antragseingang: 30.07.2026
Flurnummer: 2
Gemarkung: Staufersbuch

Flächennutzungsplan
Die Fläche ist als „Dauergrünland/Wiese“ 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 30.07.2026 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. 2 der Gemarkung Staufersbuch wird die Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt.

3 Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 168 der Gemarkung Berching (Bindergasse 6) - Beratung und Beschlussfassung

Auf Grundlage der beigefügten städtebaulichen Beratung vom 27.07.2026 wurde für die Erneuerung der Fenster und Fensterbleche beim Gebäude Bindergasse 6 eine Zuwendung aus dem kommunalen Fassadenprogramm beantragt.

Eine Förderung aus dem kommunalen Fassadenprogramm (Gewerk A Fassade einschließlich Fenster und Türen) ist nach Prüfung des Zuwendungsantrages in Höhe von 10.000,00 € (30 % der zuwendungsfähigen Kosten aber maximal 10.000,00 €) möglich.

Den Antragstellern wurde ein vorzeitiger Baubeginn erteilt und der Regierung der Oberpfalz ein Abdruck übermittelt.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und der Zustimmung der Regierung der Oberpfalz wird für die Erneuerung der Fenster und Fensterbleche am Gebäude Bindergasse 6 auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 168 der Gemarkung Berching ein Zuschuss aus dem kommunalen Fassadenprogramm in Höhe von 10.000,00 € in Aussicht gestellt.

4 Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes - Widmung der Erschließungsstraße im Baugebiet "2. Änderung südlich der Südtangente" gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG - Beratung und Beschlussfassung

Die neugebaute Erschließungsstraße mit Wendehammer im Baugebiet „2. Änderung südlich der Südtangente“ ist fertiggestellt und dem Verkehr übergeben. Sie ist deshalb gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG zur öffentlichen Straße zu widmen.

Die Erschließungsstraße mit Wendehammer gemäß beigefügtem Lageplan erfüllt die Voraussetzungen einer Ortsstraße gemäß Art. 46 Nr. 2 BayStrWG, da sie dem Verkehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „2. Änderung südlich der Südtangente“ dient. Die Straße hat eine Länge von 61 Metern. Anfangspunkt ist die Südgrenze der Fl.-Nr. 1342/3 der Gemarkung Berching und Endpunkt die Nordgrenze der Fl.-Nr. 1342/10 der Gemarkung Berching. Baulastträger der Ortsstraße mit Wendehammer ist gem. Art. 47 Abs. 1 BayStrWG die Stadt Berching.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Die neugebaute Erschließungsstraße mit Wendehammer im Baugebiet „2. Änderung südlich der Südtangente“ wird in einer Länge von 61 Metern zur Ortsstraße gewidmet. Baulastträger ist die Stadt Berching.

5 Ausführung der Absturzsicherung an den begehbaren Bereich der Wehrmauer, Beratung und Beschlussfassung

In den ersten Gesprächen zum Vorprojekt zur Sanierung der Wehrmauer stellte sich heraus, dass das begehbare Stück nicht ausreichend gegen das Herabfallen gesichert ist. Momentan ist dieser Bereich mit einer Länge von ca. 200 m für die Öffentlichkeit gesperrt. Nach Rücksprache mit den BLfD wurden bereits zwei Muster angebracht, da die erste Variante abgelehnt wurde. Die Ausführung der Muster übernahmen dankender Weise die Altstadtfreunde, wofür wir uns nochmal herzlich bedanken möchten.

Bei den Ersten Muster wurde ein Balken als Fußholz zwischen die senkrechter Holzbalken geplant um ein Austreten zu verhindern. Der Handlauf aus Metall wurde auf den bestehenden Balken aufgesetzt, der Handlauf ist leicht nach hinten geneigt und wirkt dadurch sehr unauffällig.
Die erste Variante wurde durch das bay. Landesamt für Denkmalpflege abgelehnt, da das Holz zu massiv wirkte.

Bei den Zweiten Muster wurde der untere Balken entfernt, stattdessen wurde eine waagrechte Knieleiste aus Metall hinter den senkrechten Pfosten angebracht. Bei dem oberen Handlauf wurde die Befestigung ebenfalls nach hinten versetzt. Die Metallteile erhalten eine verrostete Oberfläche.
Der zweiten Variante wurde durch das bay. Landesamt für Denkmalpflege zugestimmt.
Das IB Lerzer berechnet die Kosten inkl. Nebenkosten auf 87.465,00 € brutto. Die Ausschreibungen werden zeitnah erstellt.

In diesem Zuge wird auch der Abschnitt der Wehrmauer statisch überprüft und nach Bedarf saniert, hierzu liegt uns eine Kostenberechnung inkl. Planung und Nebenkosten in Höhe von 59.160,85 € brutto vor.

Somit betragen die berechneten Kosten 146.625,85 € brutto, davon werden 5.000,00 € vom BLfD gefördert.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 7 Nein: 4

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Maßnahme in Höhe von 146.625,85€ zu, die Mittel in entsprechender Höhe sind im Haushalt vorgesehen.

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den notwendigen Arbeiten und damit verbundenen Ausschreibungen zu. Die Ausschreibungsergebnisse werden vor der Vergabe den Ausschuss vorgelegt um separat Beschluss zu fassen bzw. zu berichten.

6 Sanierung der Friedhofsmauer in Plankstetten- Bericht

Bürgermeister Dietmar Zeller berichtet über den Sachstand.

-ohne Beschluss-

7 Berichte und Anfragen

Es werden folgende Berichte vorgetragen bzw. Anfragen gestellt:

1. Es wird über den Sachstand zum Bohrgerät an der Baustelle Schule berichtet. Das Bohrgerät lief bis jetzt nicht an allen Tagen. Die Stadt Berching hat entsprechende Schritte eingeleitet.

2. Zwischen Wirbertshofen und Fribertshofen wurde ein denkmalgeschütztes Feldkreuz beschädigt und abgebaut. Es wird sich nach dem Sachstand erkundigt. Bürgermeister Zeller sagt die Prüfung und eine entsprechende Mitteilung zu.

Erster Bürgermeister Dietmar Zeller schließt um 20:43 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Dietmar Zeller	Bernd Sammüller
Erster Bürgermeister	Schriftführung