

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "EDEKA Pollanten", mit paralleler Flächennutzungsplanänderung, Stadt Berching

Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat von Berching hat in seiner Sitzung am 07.07.2026 den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sowie den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans jeweils mit Begründung und Umweltbericht mit Stand vom 07.07.2026 gebilligt.

Ebenfalls in der Sitzung am 07.07.2026 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung

Die Fortis ImmoInvest GmbH & Co.KG plant auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 571 die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 1.560 m². Vorhabenträgerin ist die Fortis ImmoInvest GmbH & Co.KG, Hauptstraße 5, 89264 Weißenhorn.

Mit der Ansiedlung des EDEKA-Vollsortimenters soll die Nahversorgung von Berching gesichert und weiter ausgebaut werden.

Für den Standort zwischen der Bundesstraße B299 und der Hauptstraße besteht keine rechtliche Grundlage zur Entwicklung der geplanten Nahversorgung.

Für den Vorhabenbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist das Plangebiet dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Um eine städtebaulich angemessene Entwicklung gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 BauGB und als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Ansiedlung der EDEKA-Filiale an der Hauptstraße in Pollanten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke bzw. Teilflurstücke Nr. 571, 573/10 (Teil des Geh- und Radweges) und 573/11 (Teile der Hauptstraße) und eine Fläche von rund 8.833 m².

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Landratsamt Neumarkt i.d.OPf, Bodenschutz, Schreiben vom 22.04.2025	Stellungnahme über die Erforderlichkeit eines Bodengutachtens sowie Hinweis, dass eine Entsorgung des Bodenaushubs zu vermeiden ist.
	Landratsamt Neumarkt i.d.OPf, Immissionsschutz, Schreiben vom 22.04.2025	Aufforderung zur Erstellung einer immissionsschutzrechtlichen Untersuchung zur Abklärung der Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegende schutzwürdige Wohnbebauung.
	Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Naturschutz, Schreiben vom 28.04.2025	Stellungnahme, dass bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der Eingriffsfaktor der GRZ 0,8 zu berücksichtigen ist und dass ein artenschutzrechtliches Gutachten, ein Umweltbericht sowie die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten sind.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus Planzeichnung, Vorhaben- und Erschließungsplan, Textteil mit Begründung und Umweltbericht mit Stand vom 07.07.2026, sowie der Entwurf des Flächennutzungsplanes, ebenfalls bestehend aus Plandarstellung, Begründung und Umweltbericht mit Stand vom 07.07.2026 wird mit Ziel und Zweck der Planung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen in der Zeit von

03.08.2026 bis einschließlich 04.09.2026

online über die Homepage der Stadt Berching www.berching.de unter der Rubrik Kommune – Veröffentlichungen – Amtliche Bekanntmachungen bzw. per Direktlink <http://www.berching.de/bekanntmachung/>

sowie über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter: <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/index.html>

veröffentlicht. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist zusätzlich im Internet unter <http://www.berching.de/bekanntmachung/> eingestellt. Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen sind auch über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten. Die Auslegung der Unterlagen im Rathaus Berching, Pettenkoferplatz 12, Zimmer-Nr. 21 während der allgemeinen Dienststunden von

Montag-Freitag: 08.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag: 14.00 – 18:00 Uhr

wurde bereitgestellt.

Stellungnahmen können während der Dauer der oben genannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die Mailadresse info@berching.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch in Textform an die Stadt Berching, Pettenkoferplatz 12, 92334 Berching oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und de-

ren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Nur Flächennutzungsplan:

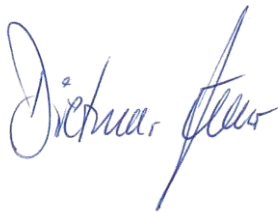
Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S.1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt "Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren" das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Stadt Berching, 09.07.2026



Dietmar Zeller
Erster Bürgermeister