

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"EDEKA Pollanten"

Begründung zum Bebauungsplan

A. Begründung

V O R E N T W U R F

Berching, 18.03.2025

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung

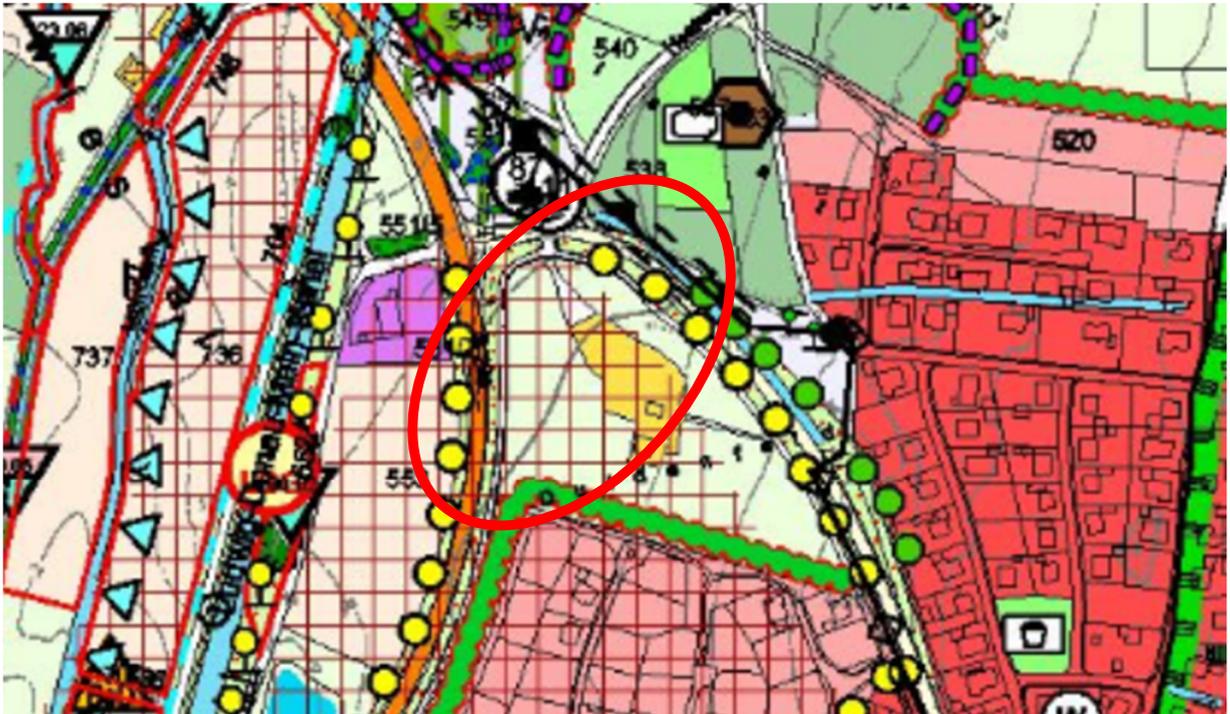
Zint & Häußler GmbH

89231 Neu-Ulm

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Berching stellt für den Planbereich eine Fläche als Acker und Nutzgarten sowie in Teilen als sonstige landwirtschaftliche genutzte Flächen (z.B. Scheune im Außenbereich, an Mischgebiet angrenzende Flächen) dar.

Da der Vorhabenstandort als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden muss, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.



2. Anlass und Ziel 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 1.599 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.

Zielbeschreibung des Vorhabens

Folgendes Hauptziel wird mit der Ansiedlung des EDEKA-Vollsortimenters verfolgt:

- Sicherung der Grund- und Nahversorgung für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Berching an einem städtebaulich integrierten Standort, der verkehrlich gut an das öffentliche Straßenverkehrsnetz aber auch an das ÖPNV-Netz sowie an das Fuß- und Radwegenetz angebunden ist. Dies unterstreicht das strategische Ziel des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Berching, die mittel bis langfristig Versorgungsfunktion mit kurzfristigen Bedarfsgütern (vor allem Nahrungs- und Genussmittel) zu sichern und zu verbessern.

Art des Bauleitplanverfahrens

Mit einer geplanten Verkaufsfläche des neuen EDEKA-Marktes von über 800 m² wird die Schwelle zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten. Daher ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich.

Da für den Vorhabenstandort kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, die Grundstücke innerhalb des Entwicklungsgebiets im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche genutzte Flächen dargestellt sind und Lebensmittelmärkte mit über 800 m² Verkaufsfläche zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen und demnach nur in sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO zulässig sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan wird vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB und in Verbindung mit § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren mit den Verfahrensschritten nach §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt und durchgeführt.

Zur fachlichen Begleitung der Bauleitplanung werden die folgenden Fachgutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Begutachtung gem. § 44 BNatSchG
- Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Vorhaben

Die Fachgutachten werden im Zuge der weiteren Planung nachgereicht und mit den Fachbehörden abgestimmt.

3. Angaben zum Bestand und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am nördlich Rand der Ortschaft Pollanten, zwischen der Bundesstraße B299 und der Hauptstraße.

Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich extensiv genutzt. Auf einem Teil des Vorhanggrundstücks befindet sich ein Gartengrundstück, welches ringsum durch Hecken und Gehölze eingegrünt ist.

Im Westen schließt die Bundesstraße B299 an das Plangebiet an. Im Norden und Osten schließen ebenfalls die Pollanten andienende Straßenverkehrsflächen an. Ein parallel führender Geh- und Radweg begleitet die Bundesstraße B299 sowie die Hauptstraße.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die auch weiterhin im Bestand erhalten bleiben.

Im Süden schließt der Vorhabenstandort an die bestehende Wohnbebauung von Pollanten an.

Erschlossen wird der Vorhabenstandort über eine herzustellende Zufahrt von der Hauptstraße aus. Die Hauptstraße bildet zugleich die Haupteerschließung von Pollanten. Über den straßenbegleitenden Geh- und Radweg ist der Standort zudem an das öffentliche Fuß- und Radwegenetz angebunden.

Eine separate Zufahrt über die Bundesstraße ist nicht zulässig.

Der nächstgelegene Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befindet sich rund 300 m südlich an der Hauptstraße Haltestelle „Pollanten Nord“.

Innerhalb des Vorhabengrundstückes befinden sich teilweise bereits Vegetationsstrukturen. Als landschaftsbildprägend kann der große Baumbestand am nördlichen Gebietsrand beschrieben werden. Diese ist im Zuge der Gebietsentwicklung zu roden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst einen Teil der Grundstücke Nr. 571, 573/10 (Geh- und Radweg) und 573/11 (Hauptstraße) mit einer Fläche von rund 8.833 m².

4. Planungskonzeption

Der Vorhabenträger plant zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung von Pollanten die Errichtung eines EDEKA-Lebensmittelmarktes an der Hauptstraße.

Geplant ist ein Markt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.599 m². Diese verteilt sich auf die EDEKA-Verkaufsfläche (1.492 m²) und die Verkaufsfläche Backshop/Windfang (107 m²).

Im Weiteren sind innerhalb des Plangebietes die zum Markt dazugehörigen Anlieferzone, welche sich im Westen des geplanten Baukörpers befindet, sowie die vorgelagerten Kundenparkplätze, die auf der Nordseite des Marktes errichtet werden sollen, geplant.

Der Baukörper ist mit einer Höhe von ca. 7,00 m über Eingangsniveau geplant. Das Eingangsniveau liegt bei ca. 403,00 NHN.

Der Vorhabenstandort wird gegenüber der Bundesstraße B299 und nach Norden gegenüber des Kreisverkehrs durch Baumreihen eingegrünt. Zudem sieht der Flächennutzungsplan der Stadt Berching entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine straßenbegleitende Baumreihe als Planung vor. Durch die Anpflanzung der Baumreihen wird der Vorhabenstandort gegenüber den umliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen gefasst.

Nach Süden sowie nach Osten findet eine Eingrünung durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern statt. Dies erfolgt auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Durch den geplanten Neubau der Lebensmittelfiliale kann ein wohnortnahes Einkaufen in einer modernen Einkaufsstätte gewährleistet werden. Durch die direkte Nähe zur Bundesstraße B299 findet zudem ein überörtlicher Kundenverkehr statt.

5. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Die Stadt Berching wird gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet. Als allgemeiner ländlicher Raum werden die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen.

Dabei bildet Berching gemeinsam mit Freystadt ein gemeinsames Mittelzentrum.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs- und Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Im Plangebiet:

Mit der Entwicklung des EDEKA-Marktes in einer verkehrlich sehr gut angebundenen Lage, direkt anschließend an die Bundesstraße B299, kann der Versorgungsstandort Berching weiter ausgebaut werden. Die Bewohner von Pollanten erhalten mit dem Bau des Vollsortimenters einen Versorgungsstandort mit Gütern des täglichen Bedarfs. Nebe der Versorgung der lokal ansässigen Wohnbevölkerung findet aufgrund der günstigen Lage kann eine großflächigere Versorgung der im Umland wohnenden Bevölkerung erfolgen.

3. Siedlungsentwicklung

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Im Plangebiet:

Der Vorhabenstandort befindet sich am nördlich Siedlungsrand von Pollanten, zwischen der Bundesstraße B299 und der Hauptstraße. Das Plangebiet schließt im Süden an die bestehende Wohnbebauung von Pollanten an. Ebenfalls ist der Standort durch die umliegenden Straßenverkehrsflächen begrenzt, so dass sich der Standort derzeit bereits nicht mehr im freien Landschaftsraum befindet. Mit der Lage direkt an der Bundesstraße B299 ist das Vorhaben gut an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden. Aufgrund des Flächenbedarfs des EDEKA-Marktes und der nicht gegebenen Flächenpotentiale in einer zentralen Siedlungslage von Pollanten, und aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung durch die

Bundesstraße B299, sowie dass das Plangrundstück zur Verfügung steht und kurzfristig entwickelt werden kann, fiel die Standortwahl auf das Grundstück am nördlichen Rand von Pollanten.

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Im Plangebiet:

Die Stadt Berching bildet mit der Stadt Freystadt ein gemeinsames Mittelzentrum und stellt somit ein zentraler Ort mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten dar. Die Entwicklung entspricht dem Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023)

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Im Plangebiet:

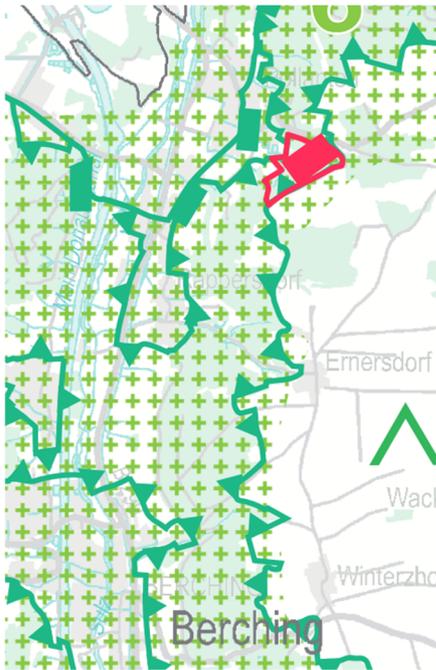
Der Vorhabenstandort befindet sich im Anschluss an den nördlichen Siedlungsrand von Pollanten und ist über das bestehende Straßenverkehrsnetz (Bundesstraße B299 und Hauptstraße) regional sowie überregional angebunden. Zugleich ist der Standort in einem Umkreis von 300 m an das ÖPNV-Netz angeschlossen sowie über den parallel zur Hauptstraße verlaufende Geh- und Radwegenetz auch fußläufig und mit dem Fahrrad gut erreichbar. Der Standort befindet sich aufgrund dessen in einer städtebaulich integrierten Lage.

5.2 Regionalplan Region Regensburg (2019)

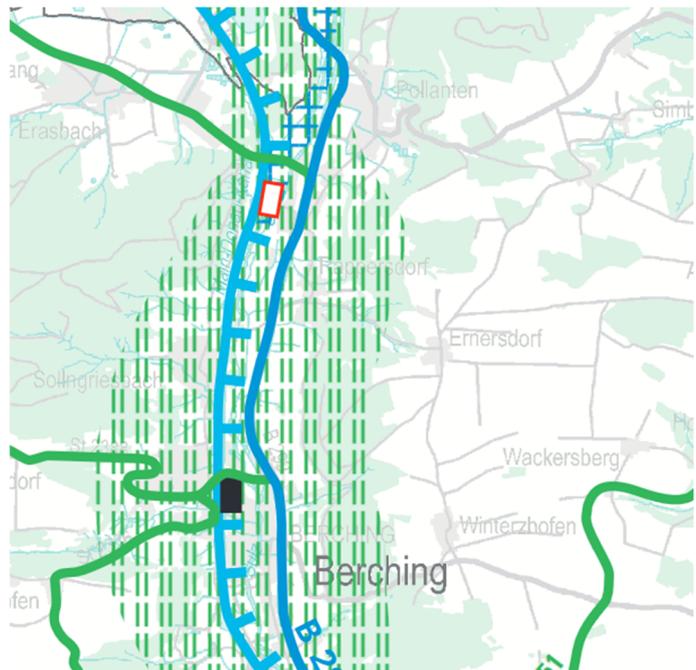
Im Regionalplan der Region Regensburg der Geltungsbereich innerhalb eines allgemeinen ländlichen Raums und am Rande der überregionalen, 2-spurigen Bundesstraße B299 sowie am Rand eines regionalen Grünzugs. Die Karte 1 „Strukturkarte mit Grundzentren“ stellt Berching als Mittelzentrum dar. Berching bildet zusammen mit der Stadt Freystadt ein Doppelzentrum.

Gemäß der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ liegt Pollanten innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes 6 „Westlicher Albtrauf“, sowie innerhalb des Naturparks „Altmühltal“ sowie der Schutzzone im Naturpark.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind für Teilgebiete der Region typische Landschaften, ihnen kommt in Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu.



Karte „Landschaft und Erholung“



Karte „Siedlung und Versorgung“

Im Plangebiet:

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem bereits durch das bestehende Straßenverkehrsnetz beeinträchtigten Umfeld. Der Standort befindet sich zwischen der Bundesstraße B299 und der Hauptstraße. Von nachhaltigen und das Landschaftsbild beeinträchtigenden Auswirkungen wird nicht ausgegangen. Der Vorhabenstandort wird zu dem durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eingegrünt und so weit als möglich in das landschaftliche Umfeld eingefügt.

5.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Berching (ISEK)

Das Stadtentwicklungskonzept Berching stammt bereits aus dem Jahr 2012. Bei der damaligen Verkaufsflächenstatistik wurde festgestellt, dass Berching im Städtevergleich bei der pro Einwohner-Verkaufsflächenausstattung deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel zeigt sich ebenfalls ein unterdurchschnittlicher Ausstattungskennwert. Um mittel bis langfristig die Versorgungsfunktion mit kurzfristigen Bedarfsgütern (vor allem Nahrungs- und Genussmittel) nachzukommen, muss sich die Stadt Berching um eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes bemühen.

Überlegungen sollten laut ISEK dahingehend angestellt werden, ob eine Ansiedlung eines weiteren ggf. großflächigen Lebensmittelmarkt im Kontext der B299 oder der Baugebietsausweisung im Süden der Kernstadt möglich ist.

Eine wichtige Standortvoraussetzung ist in jedem Fall eine anteilige fußläufiger Einzugsbereich bzw. eine städtebaulich integrierte Lage.

Im Plangebiet:

Mit der Ausweisung des großflächigen Einzelhandelsbetrieb in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B299 sowie, die Erreichbarkeit über die 300 m entfernte Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs und der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung ist der Standort bestmöglich angebunden. Zudem befindet er sich im Anschluss an den nördlichen Siedlungsrand von Pollanten und somit in einer integrierten Lage.

6. Art der Verfahrensbearbeitung, Planerfordernis

Die Planung wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit zwei Beteiligungsschritten gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Umweltbericht sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchgeführt.

Ebenfalls wird eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.

Festgesetzt wird:

- SO: Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel", zulässig sind:
 - Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.599 m² für die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzende Randsortimente und untergeordnete Betriebe und Einrichtungen des Lebensmittelhandwerks.
 - sowie ergänzende Gastronomiebetriebe.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind außerdem nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kann die vorgesehene Nutzung planungsrechtlich realisiert werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

Die zulässige GRZ wird entsprechend der Vorhabenplanung auf einen Wert von 0,6 festgesetzt.

Mit dem Einzelhandelsbetrieb geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Um die notwendigen Stellplätze, Zuwegungen und internen Erschließungswege herstellen zu können, ist eine Überschreitung der GRZ erforderlich. Durch die getroffene Festsetzung der Grundflächenzahl kann das Baugrundstück städtebaulich angemessen entwickelt werden.

Die zulässige GRZ darf zu diesem Zweck bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlage wird als absolute Höhe über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Dabei wird die maximal zulässige bauliche Höhe auf 411,00 NHN festgesetzt. Dies entspricht einer relativen Höhe von ca. 8,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe. Der geplante Baukörper ist mit einer derzeitigen Maximalhöhe von ca. 7,00 m geplant.

Zwischen der Detailplanung und den im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen wurde ein Höhenpuffer von ca. 1,00 m berücksichtigt. Diese Differenz ist zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann der geplante EDEKA-Lebensmittelmarkt am Vorhabenstandort umgesetzt werden.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise dahingehend festgelegt, dass bauliche Anlagen abweichend von der offenen Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Der geplante Baukörper ist in Teilen mit einer Gebäudelänge von rund 58 m vorgesehen, weshalb die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich ist.

7.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist über die nordöstlich verlaufende Hauptstraße vorgesehen. Die Andienung erfolgt über den Ausbau eines Ein- und Ausfahrtbereiches.

Die Hauptstraße bindet direkt an die überörtliche Bundesstraße B299 an, wodurch der großflächige Einzelhandelsbetrieb verkehrlich gut angebunden ist. Zudem ist der Standort über das straßenbegleitende Geh- und Radwegenetz auch zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Das vorhandene Straßenverkehrsnetz ist für die Andienung und Anlieferung des geplanten EDEKA-Lebensmittelmarkt ausreichend dimensioniert.

In rund 300 m südlich des Vorhabenstandortes befindet sich die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Standort ist dadurch auch das ÖPNV-Netz angebunden.

Insgesamt ist bereits ein leistungsfähiges Straßenverkehrsnetz zur Anbindung des geplanten EDEKA-Marktes vorhanden.

Die erforderlichen Kundenparkplätze werden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen. Es sind insgesamt 89 Stellplätze innerhalb des Vorhabenstandortes vorgesehen (gemäß der GaStellV ist 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche nachzuweisen). Die Flächenberechnung hat eine Nutzfläche von insgesamt 2.203 m² ergeben. Somit beträgt der Stellplatzbedarf 55 Stellplätze. Mit den nachgewiesenen 89 Stellplätze liegt die Planung somit weit über den nach der GaStellV geforderten.

Durch den geplanten EDEKA-Lebensmittelmarkt wird der Ziel- und Quellverkehr am Standort zu nehmen. Dadurch dass der Vorhabenstandort jedoch am Rande von Pollanten besteht, werden keine Verkehre in den Ortskern gelenkt. Der Verkehr wird aus Richtung Bundesstraße B299 bereits vor Beginn des Siedlungskörpers von Pollanten abgefangen.

Der Ein- und Ausfahrtbereich des Einzelhandelsbetriebes auf die angrenzende Hauptstraße ist nach RAS06 von jeglicher Bebauung und Sichtbehinderung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung des Ein- und Ausfahrtbereiches durch bauliche Anlagen kann ausgeschlossen werden, da der Baukörper südwestlichen des Zufahrtbereiches situiert ist und im Bereich der Zufahrt ebenfalls keine Nebenanlagen oder Baumpflanzungen vorgesehen sind, so dass ein gefahrenfreies Ein- und Ausfahren ermöglicht wird.

Bzgl. der Andienung des Vorhabenstandortes über die Hauptstraße wurde im Vorfeld mit dem Straßenbauamt abgestimmt, dass für das Vorhaben keine Linksabbiegerspur erforderlich ist. Hierzu wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt und das Straßenbauamt hat zudem noch eigene Verkehrszählungen veranlasst. Das Straßenbauamt behält sich jedoch vor, dass bei einer weiteren Bebauung auf dem Gelände die Notwendigkeit einer Linksabbiegerspur nochmals untersucht wird.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan integriert. Entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze wird die Anpflanzung einer Baumreihe festgesetzt. An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten ist ein standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Dabei dürfen die durch Planzeichen festgesetzten Bäume zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf jedoch nicht unterschritten werden. Die Bäume sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität nachzupflanzen.

Auf der Süd- und Westseite des geplanten Gebäudes sind zudem Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese dienen der Eingrünung des Vorhabenstandortes gegenüber den anschließenden Wohnbebauung.

8. Umweltbelange, naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Für das Vorhaben wird ein Umweltbericht erstellt, der Teil B der Begründung ist. Im Umweltbericht werden neben der Bestandsaufnahme und -beschreibung der Umweltschutzgüter sowie der Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe beschrieben.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird ebenfalls im Umweltbericht aufgeführt. Auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird die Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und der erforderliche Kompensationsbedarf errechnet und mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Umweltprüfung mit Umweltbericht wird im noch zu erstellenden Teil B der Begründung dargestellt. Der Umweltbericht und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden im weiteren Verfahren erarbeitet und nachgereicht.

9. Artenschutz

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund Natura 2000 gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Ebenfalls liegen innerhalb der Plangebiete keine Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung vor.

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorgenommen.

Die Ergebnisse fließen in die weitere Planung ein und werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wird ein Immissionsgutachten zur Prüfung der durch den geplanten Einzelhandelsbetrieb ausgehenden Emissionen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

11. Anbauverbotszone

Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m bei Bundesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke

bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Demzufolge ist gegenüber der westlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße B299 ein Bereich von 20 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Bereich wird im Bebauungsplan als Anbauverbotszone festgesetzt.

An Bundesautobahnen und autobahnähnliche ausgebaute Bundesstraßen ist auf Baumpflanzungen im kritischen Abstand zu verzichten. Die kritischen Abstände für Straßen mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 80 bis 100 km/ und bei ebenem Gelände betragen 7,5 m. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte halten vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße B299 mit 18 m einen ausreichenden Abstand ein, so dass von keiner Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs ausgegangen wird und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B299 weiterhin gewährleistet werden kann.

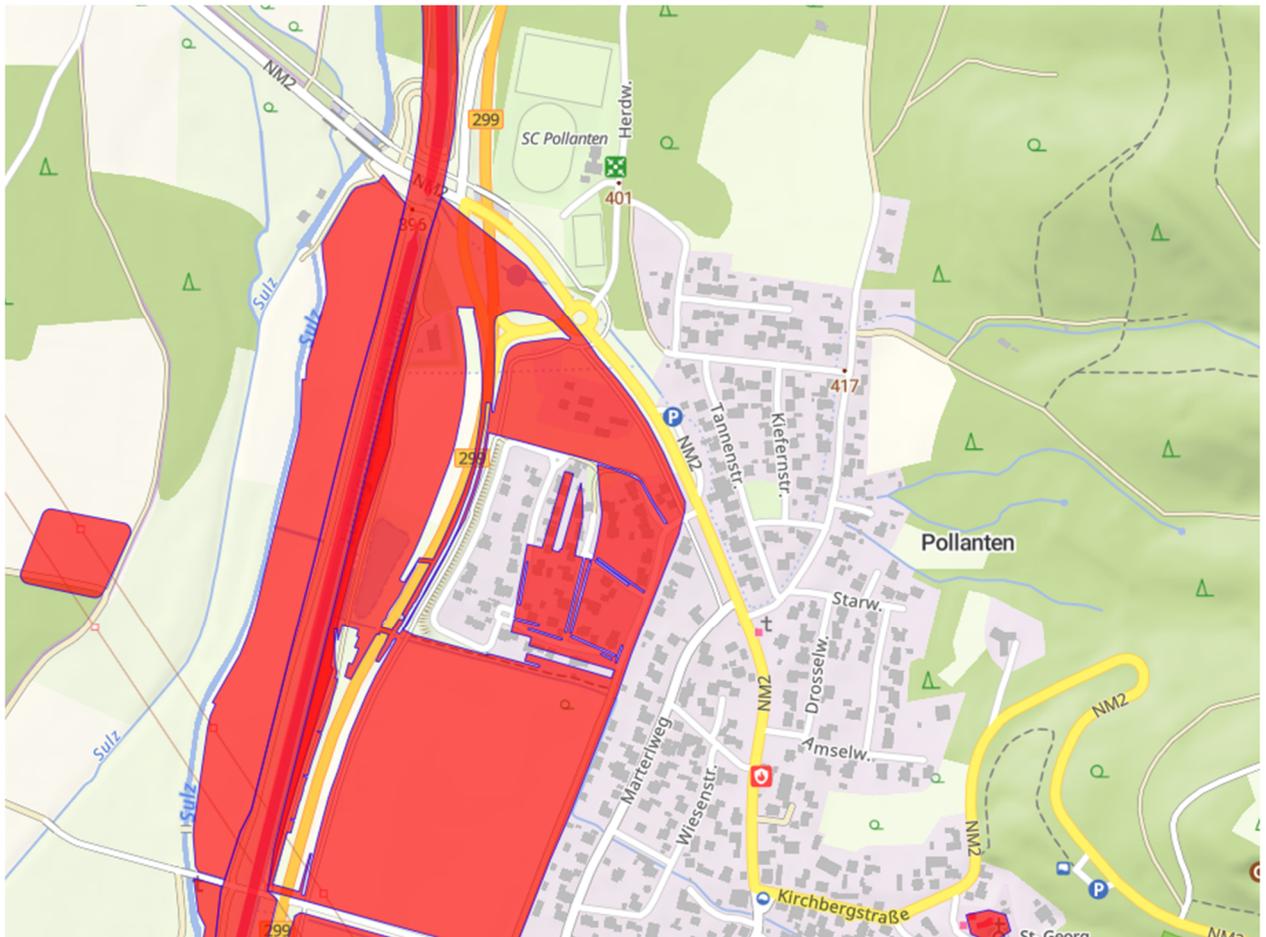
12. Denkmalpflege

Der Vorhabenstandort sowie die umliegenden Gebiete liegen vollumfänglich innerhalb des Bodendenkmals D-3-6834-0026 „Siedlung der Spätlatenezeit, Bestattungsort der Völkerwanderungszeit“. Aufgrund der Denkmalfunddichte fand im Vorfeld mit dem Landesamt für Denkmalpflege ein Abstimmungsgespräch statt.

Dabei wurde mitgeteilt, dass die spätlatenezeitliche Siedlung von Pollanten aus wissenschaftlicher Sicht von überregionaler Bedeutung ist. Es werden daher in den denkmalschutzrechtlichen Auflagen Untersuchungen gefordert.

Von Seiten des Landesamt für Denkmalpflege wird im Plangebiet mit einer hohen Befunddichte gerechnet. Im Falle eines Oberbodenabtrags müssen die freigelegten Befunde flächig von einer fachkundigen Grabungsfirma dokumentiert werden. Insofern die Befunde nicht ausgegraben werden müssen sind diese konservatorisch zu überdecken. Möglich und aus Sicht der Bodendenkmalpflege wünschenswert ist eine konservatorische Überdeckung und anschließende Aufschotterung oberhalb des Humus. In diesem Falle ist keine flächige archäologische Untersuchung notwendig, sondern nur im Bereich von Leitungsgräben.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist im gesamten Planbereich eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Auszug aus dem BayernAtlas, Stand 02/2025

13. Infrastrukturversorgung, Oberflächenwasserentsorgung

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist, soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen über die belebte Bodenzone zu versickert. Eine Bodenuntersuchung hat bislang noch nicht stattgefunden. Die Ergebnisse der Bau- und Bodenuntersuchung werden im weiteren Verfahren nachgereicht und fließen in die weitere Planung ein.

Der Kundenparkplatz sowie die Fahrgassen sind versickerungsfähig, unter Verwendung eines Dränpflaster, herzustellen.

Die Flachdachbereiche extensiv zu begrünen, so dass sie einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers speichern und über Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zurückführen können.

Bei der Ausbildung der Dachflächen ist bei Dachverkleidungen aus unbeschichteten Metallen zu verzichten.

Ein konkretes Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet und fließt in die weitere Planung ein.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den Ausbau des bestehenden Kanalnetzes von Pollanten abgeleitet.

Die Stromversorgung wird ebenfalls über das sich im Bestand befindliche Stromnetz und dessen Ausbau im Bereich des Plangebietes gewährleistet.

Die Trink-, Brauch und Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über den Ausbau des bestehenden Infrastrukturnetz von Pollanten.

14. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Gebietsentwicklung werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen im Wesentlichen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der Freiflächen durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und die Zulässigkeit von Werbeanlagen.

15. FLÄCHENANGABEN

15.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca.	8.833 m ²	(100,0 %)
davon: Sondergebietsfläche großfl. Einzelhandel	ca.	8.315 m ²	(94,1 %)
davon Pflanzgebietsfläche	ca.	300 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	518 m ²	(5,9 %)

15.2 Kostenangaben

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen der Stadt Berching keine Kosten. Die für die Erstellung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.