

[REDACTED]

[REDACTED]

Stadt Berching
Pettenkoferplatz 12

92334 Berching

per E-Mail an: info@berching.de

Pollanten, 16.04.2025

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „EDEKA Pollanten“, mit paralleler
Flächennutzungsplanänderung -
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die geplante Ausweisung einer Baufläche für einen EDEKA-Markt in Pollanten möchte ich im Hinblick auf den Vorentwurf vom 18.03.2025 einige Anregungen geben.

Der Einkaufsmarkt soll auf einem von Südosten nach Nordwesten abfallenden Hanggrundstück errichtet werden. Am tiefsten Punkt (siehe Punkt A des anhängenden Luftbildes) des vorhandenen Geländes am Geh- und Radweg, welcher parallel zur Bundesstraße B 299 führt, ist eine Höhe von ca. 398,7 m NHN vorhanden. Der höchste Punkt des Geländes (Punkt C) hat eine Höhe von ca. 407,0 NHN. Es ergibt sich somit eine Höhendifferenz von 8,3 m.

Es ist bei der Lage und der Höhendifferenz im Gelände nicht unüblich, dass das Eingangsniveau des Marktes auf 403,00 NHN (Punkt 4 des Erläuterungsberichtes) festgesetzt werden soll.

Das umgebende Gelände des Einkaufsmarktes wird relativ waagerecht, zumindest zur Bundesstraße B 299 hin, angelegt werden. Hierdurch wird es erforderlich werden, dass eine rund 4 m hohe Stützwand oder Böschung errichtet wird. Hinzu kommt sicherlich eine Absturzsicherung oder Geländeder, womit die Ansichtsfläche auf ein Maß von mindestens 5 m kommt.

Dieses Maß wird wieder etwas durch die rund 1 m höher liegende Bundesstraße relativiert. Es verbleibt jedoch eine optisch auffällige Höhendifferenz von mindestens 4 m.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,0 m (Punkt 7.2 des Erläuterungsberichtes), maximal sollen 8,0 m eingehalten werden.

In Summe ist somit mit einer optisch wirkenden Gesamthöhe von mindestens **11 m** auszugehen.

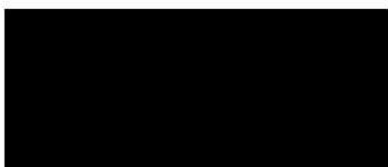
Das Sondergebiet soll am Ortseingang von Pollanten ausgewiesen werden. Durch die exponierte Lage des Sondergebietes sollte insbesondere auf die Gestaltung des Gebäudes und des umgebenden Geländes ein Augenmerk gelegt werden. Bei dem Vorentwurf für den Bebauungsplan sind diesbezüglich noch keinerlei Festsetzungen getroffen. Fotos als Anregung für einen Einkaufsmarkt sind dem Schreiben angehängt.

Die nachfolgenden Punkte bitte ich bei der weiteren Entwicklung des Sondergebietes zu betrachten bzw. bei der Entscheidungsfindung abzuwägen:

- Die Stützwand oder Böschung im nördlichen und westlichen Bereich des Sondergebietes sollte begrünt werden.
- Eine zweireihige Baumreihe sollte im nördlichen und westlichen Bereich des Sondergebietes angepflanzt werden zur optischen Einbindung des Marktes am Ortsrand.
- Der Geh- und Radweg am Sondergebiet sollte mit einer Mindestbreite von 4,0 m erhalten werden, damit der Unterhalt dessen gewährleistet werden kann und evtl. später erforderliche Bauarbeiten durchgeführt werden können.
- Evtl. ist eine Hebung des Geh- und Radweges auf das Niveau der Bundesstraße notwendig. Hiermit könnten Probleme hinsichtlich Oberflächenwasser vermieden sowie eine erheblich verbesserte optische Führung des Geh- und Radweges erreicht werden.
- Die Gestaltung des Einkaufsmarktes sollte nicht dem Charakter einer Fabrik entsprechen. Eine ansprechende Gestaltung des Gebäudes als auch der umgebenden Flächen ist wünschenswert.

Die Geländesituation ist in dem anhängenden Luftbild sowie in den beiden Höhenschnitten dargestellt (Datengrundlage: <https://atlas.bayern.de>). Die Höhenschnitte sind farblich in dem Luftbild gekennzeichnet.

Mit freundlichen Grüßen



(Quelle: <https://triqbriq.de/revolution-im-supermarkt-bau-erster-recyclebarer-supermarkt-deutschlands/>)



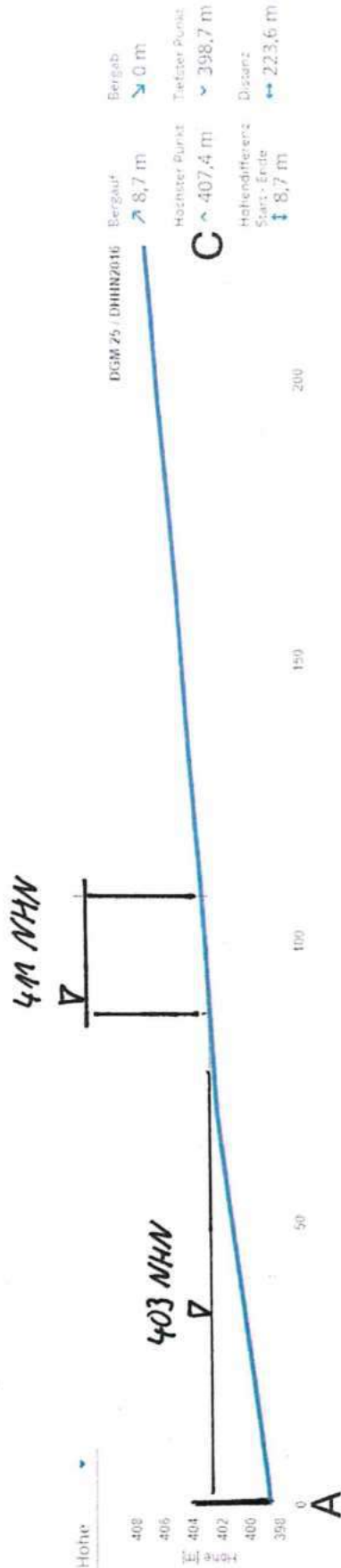
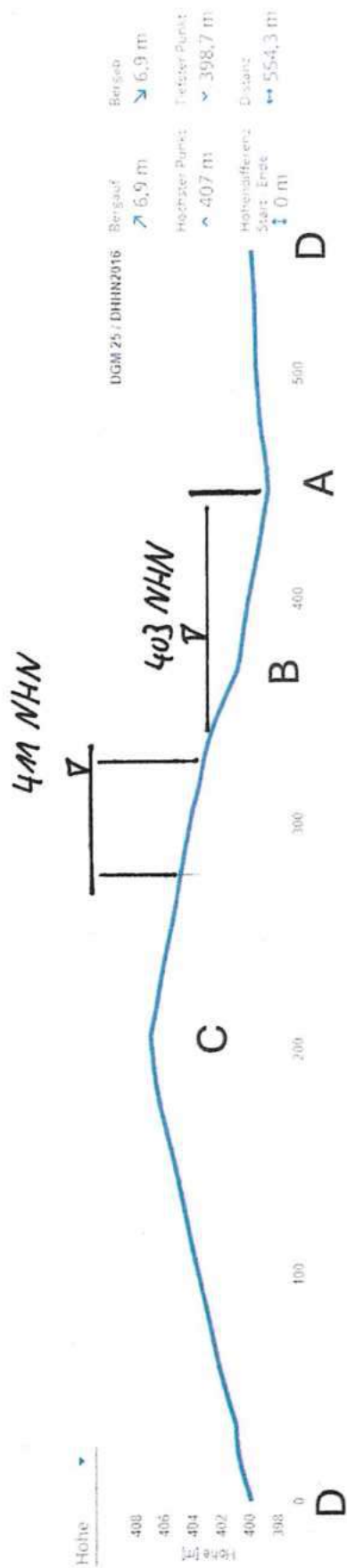


Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N
Maßstab 1: 1.250
Erstellt am 07.04.2025 21:17
<https://v.bayern.de/SNHQw>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert, mit Darstellung durch den Anwender

Höhenprofile





Landratsamt
Neumarkt i.d.OPf.
Untere Naturschutzbehörde



LANDKREIS
NEUMARKT

Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. - Postfach 14 05 - 92304 Neumarkt i.d.OPf.

Stadt Berching,
Pettenkofer Platz 12
92334 Berching

per E-Mail an sammueller@berching.de

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen: 41-173/14.1-2025-0189

Sachbearbeiter: Herr Falk
Zimmer-Nr.: A 340

Telefon: 09181/470-1269

Telefax: 09181/470-6769

E-Mail: falk.joachim@landkreis-neumarkt.de

Datum:

28. April 2025

Vollzug der Naturschutzgesetze

Stadt Berching – Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „EDEKA Pollanten“:

Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu obigen Verfahren nehmen wir wie folgt naturschutzfachlich Stellung. Mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Der Vorhabensbereich wird von Mähweiden und Gehölzreihen bzw. Hecken bestimmt.

Naturschutzfachlich prüfbare Unterlagen wie ein Umweltbericht, eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung oder

Hausanschrift:	Besuchszeiten:	Banken:	IBAN	BIC	Stadtbushaltestellen:
92318 Neumarkt i.d.OPf., Nürnberger Straße 1 Telefon: 09181/470-0 Telefax: 09181/4701320 E-Mail: landratsamt@landkreis-neumarkt.de Internet: www.landkreis-neumarkt.de	Mo., Di. 08:00 - 16:00 Uhr Mi., Fr. 08:00 - 12:00 Uhr Do. 08:00 - 18:00 Uhr	Sparkasse Neumarkt Raiffeisenbank Neumarkt Postbank Nürnberg	DE80 7605 2080 0000 2610 08 DE58 7606 9553 0000 1140 06 DE32 7601 0085 0004 8278 53	BYLADEM1NMA GENODEF1NM1 PBNKDEFF	Linien 561/562 

Bitte vereinbaren Sie Termine auch während der Öffnungszeiten!

eine Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur denen naturschutzfachlich oder –rechtlich Stellung genommen werden könnte, sind im Planwerk nicht enthalten. Diese Unterlagen sollen erst im weiteren Verfahren nachgereicht werden.

Für die Erarbeitung der Unterlagen wollen wir folgenden Hinweis geben. Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet die GRZ als Maß zur Ermittlung der Eingriffsschwere durch Versiegelung und Überbauung. Im vorliegenden Entwurf wird eine zulässige GRZ von 0,6 vorgesehen, was bei dem gegebenen Geltungsbereich von 8833 m² eine überbaubare Fläche von etwa 5300 m² darstellt. Um Stellplätze, Zuwegung und Erschließung realisieren zu können soll bereits jetzt absehbar dieses Maß auf bis zu 0,8 überschritten werden. Dies bedeutet eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1766 m² und damit einhergehend eine stärkere Eingriffsschwere. Für die ordnungsgemäße Bearbeitung der Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden ist in diesem Fall bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der tatsächlich zulässige Versiegelungs- und Überbauungsgrad von 0,8 heranzuziehen.

Gerade in Zeiten des Klimawandels können größere versiegelte Flächen das lokale Klima weiter anheizen und die Wohn- und Lebensqualität der Umgebung senken. Wir regen daher eine Bepflanzung des Parkplatzes mit schattenspenden Bäumen an, die gleichzeitig dem Wärme-Insel-Effekt durch Verdunstungskühlung entgegenwirken.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'fah' or similar, written in a cursive style.

Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH

Von: Immissionsschutz Landkreis Neumarkt i.d.OPf.
<immissionsschutz@landkreis-neumarkt.de>
Gesendet: Dienstag, 22. April 2025 14:05
An: Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH
Cc: Seitz Wolfgang
Betreff: AW: frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB - vBP EDEKA
Pollanten, Stadt Berching

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Bodenschutzbehörde am Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. erfolgt folgende Stellungnahme:

Es ist ein Bodengutachten zu erstellen, das überschüssige Aushubmassen qualitativ und quantitativ erfasst. Ziel sollte eine Vermeidung von Bodenaushub zur Entsorgung sein. Eine Aussteuerung etwaiger überschüssiger Aushubmassen zur Deponie Pollanten oder zum im Bau befindlichen Lärmschutzwall bei Pollanten erscheint sinnvoll.

Die Fläche ist weder im Altlastenkataster noch in der LfW Liste geführt.

Mit freundlichen Grüßen
Sebastian Amler



Landratsamt Neumarkt i.d.OPf.
Techn. Umweltschutz/staatl. Abfallrecht
Nürnberger Straße 1
92318 Neumarkt i.d.OPf.

Zimmer A 215
Telefon: 09181/470-1207
Telefax: 09181/470-6707
Email: amlер.sebastian@landkreis-neumarkt.de

Von: Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH <beteiligungen@stadtplanung-zint.de>
Gesendet: Montag, 31. März 2025 09:45
An: Bauamt Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. <bauamt@landkreis-neumarkt.de>; Immissionsschutz Landkreis Neumarkt i.d.OPf. <immissionsschutz@landkreis-neumarkt.de>; Naturschutz Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. <Naturschutz@landkreis-neumarkt.de>; Wasserrecht Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. <wasserrecht@landkreis-neumarkt.de>; Tiefbau Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. <tiefbau@landkreis-neumarkt.de>; Kreisbrandinspektion <Kreisbrandinspektion@landkreis-neumarkt.de>; "poststelle@ale-opf.bayern.de" <poststelle@ale-opf.bayern.de>; "poststelle@aelf-ne.bayern.de" <poststelle@aelf-ne.bayern.de>; "beteiligung@blfd.bayern.de" <beteiligung@blfd.bayern.de>; "Telekom-Bauleitplanung-Regensburg@telekom.de" <Telekom-Bauleitplanung-Regensburg@telekom.de>; "kundenservice@bayernwerk.de" <kundenservice@bayernwerk.de>; "poststelle.fanm@finanzamt.bayern.de" <poststelle.fanm@finanzamt.bayern.de>; "info@regensburg.ihk.de" <info@regensburg.ihk.de>; "rudolf.mt@gmx.de" <rudolf.mt@gmx.de>; "wsa-donau-mdk@wsv.bund.de" <wsa-donau-mdk@wsv.bund.de>; "poststelle@reg-opf.bayern.de" <poststelle@reg-opf.bayern.de>; Planungsverband <planungsverband@landkreis-neumarkt.de>; "poststelle@adbv-nm.bayern.de" <poststelle@adbv-nm.bayern.de>; "poststelle@wwa-r.bayern.de" <poststelle@wwa-r.bayern.de>; wasserversorgung@berching.de; "info@netzausbau.de" <info@netzausbau.de>; "info@breitenbrunn.de" <info@breitenbrunn.de>;



***Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „EDEKA Pollanten“ als
sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel
gemäß § 11 BauNVO und Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde
Berching im Parallelverfahren;
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §
4 Abs. 1 BauGB;***

Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes

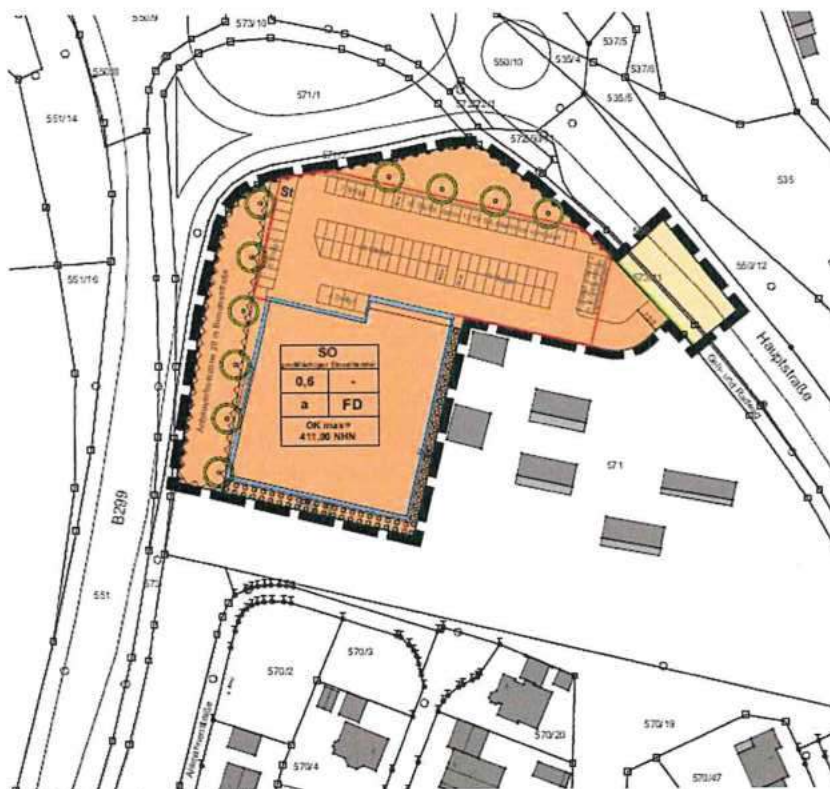


Abbildung 1 – Lageplan

Die Gemeinde Berching plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „EDEKA Pollanten“ als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO, auf einem Teil des FSt. 571, 573/10 (Geh- und Radweg) und 573/11 (Hauptstraße) der Gemarkung Pollanten mit einer Fläche von rund 8.833 m². Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand von Pollanten zwischen der B299 und der Hauptstraße. Im Osten angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Etwa 30 m südlich beginnt ein Wohngebiet.

Laut Bebauungsplan sind 89 PKW-Stellplätze nördlich des Ladens vorgesehen.

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens soll laut Begründungsschreiben zum Bebauungsplan ein Immissionsschutzgutachten zur Prüfung der durch den Einzelhandelsbetrieb ausgehenden Emissionen in Auftrag gegeben werden. Das Gutachten liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Eine immissionsschutztechnische Beurteilung des geplanten Bauvorhabens ist daher nicht möglich.



i.A. Wittmann

LANDRATSAMT Neumarkt i.d.OPf.

Sachgebiet 45 – Techn. Umweltschutz/ Staatl. Abfallrecht