

A. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ein.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung/Planänderung	Beschlussvorschlag
1. Einwender 1, Schreiben vom 16.04.2025 Der Einkaufsmarkt soll auf einem von Südosten nach Nordwesten abfallenden Hanggrundstück errichtet werden. Am tiefsten Punkt (siehe Punkt A des anhängigen Luftbildes) des vorhandenen Geländes am Geh- und Radweg, welcher parallel zur Bundesstraße B 299 führt, ist eine Höhe von ca. 398,7 NHN vorhanden. Der höchste Punkt des Geländes (Punkt C) hat eine Höhe von ca. 407,0 NHN. Es ergibt sich somit eine Höhendifferenz von 8,30 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 Geländer, 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	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass das Gelände von der Hauptstraße in Richtung Bundesstraße hin abfällt. Um den geplanten EDEKA Markt errichten zu können muss das Gelände gegenüber der Bundesstraße aufgefüllt werden. Die Höhenlage an sich wird durch das Landesamt für Denkmalpflege vorgegeben, da aufgrund der Gräber im Untergrund das Gelände nicht abgegraben werden darf.	Kenntnisnahme Eine Planänderung wird nicht vorgenommen.

verbleibt jedoch eine optisch auffällige Höhendifferenz von 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 Geländehöhe 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.	Die Fassadengestaltung befindet sich derzeit noch in der Abstimmung und wird bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Als landschafts- und ortsbildgestaltendes Element wird gegenüber den angrenzenden nördlichen und westlichen Verkehrswege eine Baumreihe gepflanzt. Eine flächige Begrünung ist nicht vorgesehen. Es wird auf die vorlautende Ausführung verwiesen.	Kenntnisnahme Eine Planänderung wird nicht vorgenommen. Eine Planänderung wird nicht vorgenommen.
---	---	--

- 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 können 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 Fläche ist wünschenswert. Die Geländesituation ist in dem anhängigen Luftbild sowie in den beiden Höhenschnitten dargestellt. Die Höhenschnitte sind farblich in dem Luftbild gekennzeichnet.	Der Radwege bleibt wie im Bestand mit 4,0 m vorhanden, erhalten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft. Die Fassadengestaltung befindet sich derzeit noch in der Abstimmung und wird bis zum Satzungsbeschluss vorlegt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
2. Einwender 2, Schreiben vom 22.05.2025 Ich betreibe seit fast zwei Jahrzehnten den Rewe-Supermarkt in Berching, der zuletzt im Jahr 2017 durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen noch einmal neu aufgestellt wurde und den Kunden ein modernes und zeitgemäßes Angebot präsentiert. Mit der Eröffnung der Postfiliale 2020 wurde zudem eine weitere zusätzliche Serviceleistung für die Berchinger Bevölkerung geschaffen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Rewe-Filiale in zentraler Ortslage übernimmt einen wichtigen Teil der zentralen und städtischen Nahversorgung.	Kenntnisnahme

Der Markt hat sich etabliert und trägt mit einem Sortiment von rund 15.000 Artikeln zu einer qualitätsvollen Nahversorgung und somit auch ein Stück weit zur Lebensqualität in Berching bei. Ich beschäftige zurzeit ca. 45 Mitarbeiter, die durch Ihre Jobs ihren Lebensunterhalt bestreiten und Ihre Familien versorgen.		
Das wirtschaftliche Potenzial für Lebensmittelmärkte ist in Berching aufgrund des regionalen Wettbewerbs und des begrenzten Einwohnerpotenzials naturgemäß eingeschränkt. Ein Edeka in Pollanten ist durch die dort lebende Bevölkerung wirtschaftlich nicht tragbar und mehrheitlich auf Kaufkraftzuflüsse aus anderen Orten bzw. Ortsteilen angewiesen. Das führt zwangsläufig zu einem erheblichen Verdrängungswettbewerb, wovon vor allem auch der Berchinger Markt erheblich betroffen wäre. Das bestätigt auch die fachgutachterliche Untersuchung des Büros Stadt +Handel, die ich diesem Schreiben beifüge. Diese zeigt auf, dass größtenteils bestehende Kaufkraftströme umgelenkt werden, statt zusätzliche Kaufkraft an den Ort zu binden.	Im Rahmen des Planungsprozesses wurde von der GMA eine Auswirkungsanalyse zur Entwicklung des geplanten EDEKA Marktes erstellt. Die Auswirkungsanalyse zeigt auf, dass die Versorgung in der Region überwiegend gut, für Berching selbst die Grundversorgung jedoch mit 320 m² VK/1.000 EW deutlich ausbaufähig ist. Die Grundversorgung von Berching liegt teilweise weit unter dem Versorgungsniveau der Gemeinden in der Region sowie unter der durchschnittlichen Versorgung (436 m² VK/1.000 EW) für das gesamte Bundesgebiet. Mit der Entwicklung des EDEKA Marktes kann ein dem landesweiten Durchschnitt entsprechenden Versorgungsniveau geschaffen werden. Mit dem Ausbau der Nahversorgung wird ein Grundversorgung von 488 m² VK/1.000 Einwohner erreicht. Dieses Versorgungsniveau liegt auf dem der Region.	Eine Planänderung wird nicht vorgenommen.
Das ginge nicht nur zu Lasten meines Marktes, sondern vor allem auch der Nahversorgung im Kernort Berching. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit meines Marktes wäre stark gefährdet. Eine solche Angebotsverschiebung zu Lasten des Kernorts an den Ortsrand ist nicht im Sinne der wohnortnahen	Ebenfalls wurden in der Auswirkungsanalyse die landesplanerischen Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes untersucht. Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) sowie die	Eine Planänderung wird nicht vorgenommen.

Versorgung der Bevölkerung und führt somit zu städtebaulich relevanten Auswirkungen. Ich rege daher an, idealerweise von der Planung Abstand zu nehmen, mindestens jedoch eine Verkleinerung der zulässigen Verkaufsfläche auf ein städtebaulich verträgliches Maß festzusetzen.	verbrauchernahe Versorgung im Einzugsgebiet des Vorhabens nicht beeinträchtigt darf. Das Gutachten hat ergeben, dass die höchste Umsatzumverteilung mit knapp 10 % im Mittelzentrum Berching selbst stattfindet. Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland sowie den dargestellten Umsatzumverteilungen wird das Vorhaben von der GMA hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt zu bewerten: Der geplante Nahversorgungsstandort im Mittelzentrum Berching wird in aller erster Linie die Versorgungslücke im einwohnerstärksten Stadtteil (nach Berching selbst) sowie im Norden von Berching schließen. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die verbrauchernahe Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht festzuhalten. Dies gilt auch für den Nahversorgungsstandort in Berching selbst, der mit knapp 10 % den abwägungsrelevanten Schwellenwert, ab wann relevante Negativentwicklungen angenommen werden können, knapp erreicht. Mit einer deutlichen Ausrichtung des Vorhabens auf den Berchinger Norden wird hingegen ein positiver Beitrag zur flächendeckend qualifizierten Nahversorgung im Mittelzentrum geleistet, ohne dass die bestehenden Strukturen in Frage gestellt werden müssen. Das bisherige Versorgungsangebot in Berching ist stabil und wettbewerbsfähig.	
---	---	--

B. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung/Planänderung	Beschlussvorschlag
1. Deutsche Telekom, Schreiben vom 07.04.2025 Gegen die genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale Email-Adresse des PTI12 Regensburg zu verwenden. <u>telkom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</u> Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bzgl. der koordinierten Leitungsplanung und zur weiteren Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet.	Kenntnisnahme

ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzten.		
2. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 09.04.2025 Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt. Da die Ausgleichsmaßnahmen noch nicht genau benannt sind, bitten wir Sie uns diese mitzuteilen, wenn die genaue Lage und Art der Maßnahmen bekannt sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die TenneT TSO GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.	Kenntnisnahme
3. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt i.d. OPf., Schreiben vom 09.04.2025 <u>Fachbereich Landwirtschaft</u> Fl. 571 TfL, Gmk 4669 Die vorgesehene Bebauungsfläche ist dem Außenbereich zuzuordnen. Sie wird derzeit als Weide genutzt von einem nebenerwerblichen Schafhalter. Dem Feldstück (1,596 ha) werden dauerhaft ca. 0,83 ha entzogen. Der Bewirtschafter kann den Flächenverlust voraussichtlich ausgleichen. Mit einer Grünlandzahl von 30 ist die Bodengüte „mittel“ und der Verlust für die Landwirtschaft	Die 6 landwirtschaftlich genutzten Hütten mit einer PV-Belegung auf den Dachflächen bleiben im Bestand erhalten und sind durch die Planung nicht betroffen. Im Bebauungsplan wird bereits auf den fachgerechten Umgang mit Bodenaushub hingewiesen. Das Bodenschutzgesetz ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten.	Kenntnisnahme

hinnehmbar. Auf der Fläche befinden sich 6 landw. Hütten mit Fotovoltaik auf dem Dach. Dieser Bereich wird anscheinend von der Bebauung ausgespart. Der künftige landw. Bereich befindet sich östlich des Marktes, sodass mit Immissionen (Futterernte) kaum zu rechnen ist. Sie sind hinzunehmen. Humoser Bodenaushub ist gemäß dem Bodenschutzgesetz landwirtschaftlich zu verwerten. Ausgleichsmaßnahmen sind in der jetzigen Planung erst teilweise dargelegt. <u>Fachbereich Forsten</u> Der Bereich Forsten ist nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
4. Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Tiefbau, Schreiben vom 07.04.2024 Sollen im Zuge der Erschließung des Gebietes Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich von Kreisstraßen bzw. kreiseigenen Grundstücken errichtet bzw. verlegt werden, so ist hierfür beim Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Tiefbauverwaltung, frühzeitig ein Antrag unter Vorlage von Lageplänen im Maßstab M 1:1.000 und gegebenenfalls eines Übersichtsplanes jeweils 3-fach einzureichen. Bis zur Erwirkung einer Gestattung ist eine Benutzung von Straßengrund unstatthaft. Die zu überplanende Fläche liegt am freien Streckenabschnitt der Kreisstraße NM 2, d.h. sie befindet sich außerhalb der amtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt (Art. 4 Abs. 1 BayStrWG). Eine Bauverbotszone mit einer Tiefe von mindestens 15 m gem. Art. 23 BayStrWG entlang der Kreisstraße muss durchgehend eingehalten	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Tiefbauplanung wird frühzeitig in die Planung der technischen Infrastruktur einbezogen. Die 15 m Anbauverbotszone gegenüber der Kreisstraße NM 2 wird in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb der 15 m Anbauverbotszone befinden sich keine hochbaulichen Anlagen. In zwei kleinen Teilbereichen ragen die geplanten Stellplätze in die 15 m Anbauverbotszone hinein.	Kenntnisnahme Die Anbauverbotszone wird in die Planzeichnung aufgenommen.

werden. Diese muss im Bebauungsplan inhaltlich berücksichtigt und eingetragen werden. Befestigte Parkplätze können ausnahmsweise zugelassen werden. Für die Einhaltung der Sichtflächen im Bereich der Zufahrt in die Kreisstraße NM 2 ist der Vorhabenträger verantwortlich. Hierbei ist zumindest bei der Anfahrsicht eine Schenkellänge von 110 m analog den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RASt, herausgegeben vom FGSV Verlag, Köln“ Bild 120, zu berücksichtigen. Bei der Bezugslinie für das Sichtdreieck ist die Mitte des Geh- und Radweges der Ausgangspunkt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass durch die unmittelbare Nähe zum Kreisverkehrsplatz und zum Beginn des Ortsbereiches von Pollanten (Ortsschild) die tatsächliche Geschwindigkeit der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße NM 2 nicht mehr als 70 km/h beträgt. An der Einmündung muss für Wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger ein Mindestsichtfeld zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Das freizuhaltende Sichtfeld ist nachrichtlich im Bebauungsplan aufzunehmen, die Höhenangaben sind zu beschreiben. Die Höhe einer Einfriedung darf im Bereich der Zufahrt das Maß von 1,0 m nicht überschreiten, da das Sichtfeld freigehalten werden muss. Dieses Maß gilt auch für Hecken, Sträucher und Bäume	Die Sichtdreiecke werden hinweislich in die Planzeichnung übernommen. Die Sichtdreiecke werden entsprechend den Vorgaben in die Hinweise Bebauungsplanes aufgenommen, und sind in dem entsprechenden Bereich und Höhe von Sichthindernissen freizuhalten.	Die Sichtdreiecke werden in die Planzeichnung aufgenommen. Die Vorgaben der Sichtdreiecke werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.
--	---	---

längs der Einfriedung im Bereich der Zufahrt. Ebenso wenig dürfen dort im Bereich der freizuhaltenden Sichtfläche genehmigungs- und verkehrsfreie Bauten errichtet werden.		
Die Zufahrt zur Kreisstraße stellt eine Sondernutzung im Sinne des Art 19 BayStrWG dar. Hierbei ist grundsätzlich eine Erlaubnis durch den Vorhabenträger nach Art. 18 des BayStrWG einzuholen. Der Erlaubnisnehmer ist verpflichtet, die Sondernutzungsanlagen nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften und allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten. Für die Genehmigung der Zufahrt ist eine Detailplanung vorzulegen. Die Erlaubnis, welche in Form einer Vereinbarung erteilt werden soll, ist frühzeitig vor Baubeginn bei der Tiefbauverwaltung am Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. zu beantragen.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Für die Anbindung des Sondergebietes an die Kreisstraße wird eine Erlaubnis nach Art. 18 BayStrWG beantragt. Die Stellungnahme wird zur weiteren Veranlassung an den Vorhabenträger weitergeleitet.	Kenntnisnahme
Hinweisen möchten wir noch darauf, dass derzeit auf weitere bauliche Veränderungen im Bereich der Kreisstraße NM 2, wie z.B. die Errichtung einer Linksabbiegespur, Errichtung einer Verkehrsinsel oder Rechtsabbiegestreifen usw. verzichtet wird. Sollte eine Änderung der Zufahrt erfolgen werden bzw. erheblich mehr oder andersartiger Verkehr entstehen, z.B. durch eine weitergehende Bebauung auf dem Grundstück, muss diese anderweitige Nutzung genehmigt werden (Art. 19 Abs. 3 BayStrWG). Hierdurch können dann für den Vorhabenträger bauliche Maßnahmen auf dessen Kosten entstehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Weitere Zufahrten auf das Grundstück Flur.Nr. 571, Gemarkung Pollanten, werden aus straßenbau- und verkehrsrechtlichen sowie städtebaulichen Gründen nicht gestattet. Im Bedarfsfall muss die nun geplante Zufahrt hierfür vorgesehen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere bauliche Entwicklung auf dem Grundstück Nr. 571 ist derzeit nicht vorgesehen. Sollte das Grundstück zukünftig ebenfalls einer baulichen Nutzung zugeführt werden, hat die Zufahrt über die jetzt geplante zu erfolgen.	Kenntnisnahme
Die Einmündung der Zufahrt ist so zu planen, dass die Schleppkurven für LKW mit Anhänger bzw. Sattelzugmaschinen ausreichend berücksichtigt werden. Im unmittelbaren Bereich der Kreisstraße NM 2 ist auf einer Länge von 25 m vom Rand der Kreisstraße eine Längsneigung der Zufahrt von maximal 2,5% einzuhalten. Für die Ausfahrt aus dem Grundstück ist nur ein Fahrstreifen zulässig, damit beim Ausfahren kein anderes Fahrzeug die Sicht auf die Kreisstraße NM 2 nehmen kann. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist zu markieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.	Kenntnisnahme
Der vorhandene Rad- und Gehweg im Bereich der Zufahrt muss baulich angepasst werden. Die Oberfläche ist durch eine Roteinfärbung kenntlich zu machen und entsprechend den technischen Regeln zu markieren und zu unterhalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anpassung des Geh- und Radweges wird im Rahmen der baulichen Maßnahmen vorgenommen.	Kenntnisnahme
Die im Bereich der Zufahrt vorhandenen Bäume müssen, sofern erforderlich, in Absprache mit der Tiefbauverwaltung verpflanzt werden.	Die geplanten Baumstandorte werden stadintern mit der Tiefbauverwaltung abgestimmt.	Kenntnisnahme
Der natürliche Abfluss des Niederschlagswassers von der Straße oder in den bestehenden Entwässerungsanlagen der Straßen (z.B. Straßengraben, Spitzgraben, Mulden, Kanal) darf nicht verschlechtert oder gehindert werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden aktuell Bodenuntersuchungen sowie Sickerversuche vorgenommen. Aufgrund des Geländeverlaufs sowie aus Gründen des Denkmalschutzes wird jedoch baulich nicht in den Untergrund eingegriffen. Das Gelände wird aufgefüllt,	Kenntnisnahme

Niederschlagswasser, Drainagen oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Straßengrund oder in den Straßengraben geleitet werden. Auch Schnee und Eis aus dem Grundstück dürfen der Straße nicht zugeführt werden. Für die Bauarbeiten ist beim Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. – Untere Verkehrsbehörde – eine Verkehrsordnung zu beantragen. Das Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. wird keine Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Kreisstraße durchführen. Der Vorhabenträger hat alle Vorkehrungen zu treffen, die notwendig sind, damit der vorbeugende bauliche Lärmschutz berücksichtigt bzw. eingehalten wird. Abschließend sollen noch kurz ein paar Anmerkungen zum Erläuterungsbericht, Punkt 7.4 Verkehrserschließung, folgen. Die Hauptstraße verläuft im Ortsbereich von Pollanten. Dies ist die Kreisstraße NM 2, welche durch den Ortsteil Pollanten vorbei an der Erschließungsfläche führt. Die im Bericht zitierte Abstimmung dürfte mit der Tiefbauverwaltung am Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. erfolgt sein. Das erwähnte Gutachten kann nicht verwertet werden, da hier bei der	so dass ein entsprechend sickerfähiger Untergrund geschaffen werden kann. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der detaillierten Verkehrsplanung bzgl. der Zufahrt und internen Verkehrsflächen berücksichtigt. Eine Verkehrsordnung wird zur gegebenen Zeit beim Landratsamt beantragt. Im Zuge des laufenden Planungsprozesses wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie auch die Spitzenpegelkriterien an allen Immissionsorten tagsüber und nachts eingehalten werden. Vom Gutachter wurden zudem bzgl. der Anzahl der Anlieferungen für den Nachtzeitraum Beschränkungen formuliert, die verbindlich in die Festsetzung des Bebauungsplanes aufgenommen wurde. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.	Kenntnisnahme Die schalltechnischen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Punkt 7.4 in der Begründung wird korrigiert.
---	--	--

Begutachtung eine Innerortsstraße angenommen wurde. Die Erschließungsfläche liegt jedoch klar nach Straßen- als auch Verkehrsrecht außerhalb einer geschlossenen Ortschaft.		
5. Amt für Digitalisierung und Breitband und Vermessung, Schreiben vom 10.05.2025 gegen die beabsichtigte Planung – uns bekannt gegeben per Email vom 31.03.2025 – bestehen von Seiten des ADBV Neumarkt i.d.OPf. keine Einwendungen im Rahmen der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange. Jedoch weisen wir darauf hin, dass in der Begründung des BPlans auf Seite 4 die Auflistung der betroffenen Grundstücke zu überprüfen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Auflistung der Grundstücke wird korrigiert.	Die Auflistung der Grundstücke wird korrigiert.
6. Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Bauamt, Schreiben vom 08.04.2025 In der Beschreibung des Vorhabens wird die Ausweisung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ genannt. Dies sollte bei der offiziellen Benennung ergänzt werden. Aufgrund der Größe des Vorhabens ist hier die Schwelle zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten und ein Sondergebiet Einzelhandel erforderlich. Für die Anwendung von § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten; es genügt vielmehr bereits die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen. Die Auswirkungen dürfen nicht nur unwesentlich sein. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nennt beispielhaft folgende Auswirkungen: - Schädliche Umwelteinwirkungen	Im Zuge des laufenden Planungsprozesses wurde eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung eines Nahversorgers in Berching-Pollanten erstellt. Gemäß der gutachterlichen Ergebnisse erfüllt die Stadt Berching die Funktion eines Mittelzentrums und somit grundsätzlich auch als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte vorgesehen. Das LEP-Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) wird durch das Vorhaben erfüllt. Bzgl. des Integrationsgebotes, entspricht der Standort außerdem den Anforderungen des LEP-Ziels 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) vollumfänglich, wonach Einzelhandelsgroßprojekte mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs in städtebaulich integrierten Lagen und verbrauchernah zu realisieren sind.	Die zulässige Verkaufsfläche wird von 1.599 m² auf 1.560 m² reduziert.

- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung - Auswirkungen auf den Verkehr - Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung - Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde oder in anderen Gemeinden - Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und - Auswirkungen auf den Naturhaushalt Das ist im Rahmen des Verfahrens zu prüfen.	Bei der Auswirkungen auf konkurrierende Versorgungsbetriebe, wurde vom Gutachter festgestellt, dass das LEP-Ziel (Zulässige Verkaufsfläche) unter der Berücksichtigung, dass die derzeit geplante Verkaufsfläche von 1.599 m² um knapp 40 m² auf maximal 1.560 m² reduziert wird, erfüllt wird. Die Begutachtung des Beeinträchtigungsgebotes hat ergeben, dass mit der geplanten Entwicklung des Nahversorgers in Berching-Pollanten städtebaulich und versorgungsstrukturell relevante und schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Vielmehr wird ein maßgeblicher Beitrag zur Aufwertung der Versorgungsfunktion für den einwohnerstärksten Berchinger Stadtteil geschaffen. Ergänzend wurden weitere, in § 11 Abs. 3 angeführten Schutzgüter und der mit der Planung hervorgerufenen Wirkungen untersucht. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass die untersuchten Wirkbereiche Umwelt, infrastrukturelle Ausstattung, Verkehr, Orts- und Landschaftsbild und Naturhaushalt grundsätzlich beherrschbar sind. Hinsichtlich des Flächeneingriffs wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt. Da der ermittelte Kompensationsbedarf nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann, wird dieser auf einer externen Fläche nachzuweisen, bzw. werden die erforderlichen Ökowertpunkte über eine Flächenagentur erworben.	
---	--	--

7. Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz (Immissionsschutz), Schreiben vom 22.04.2025 Die Gemeinde Berching plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EDEKA Pollanten“ als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO, auf einem Teil des Flurstücks 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	Im Zuge des laufenden Planungsprozesses wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie auch die Spitzenpegelkriterien an allen Immissionsorten tagsüber und nachts eingehalten werden. Vom Gutachter wurden zudem bzgl. der Anzahl der Anlieferungen für den Nachtzeitraum Beschränkungen formuliert, die verbindlich in die Festsetzung des Bebauungsplanes aufgenommen wurde.	Die immissionsschutzrechtliche Maßnahmen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

des geplanten Bauvorhabens ist daher nicht möglich.		
8. Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz (Bodenschutz), Schreiben vom 22.04.2025 Es ist ein Bodengutachten zu erstellen, das überschüssige Aushubmassen qualitativ und quantitativ erfasst. Ziel sollte eine Vermeidung von Bodenhaushub zur Entsorgung sein. Eine Ausstreuerung 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.	Im weiteren Planungsprozess wird ein Bodengutachten bzgl. der Tragfähigkeit des Untergrunds erstellt. Die Vorschriften aus der Bodenschutzverordnung werden im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich bereits einen entsprechenden Hinweis zum Umgang mit Aushubmaterial. Ein tiefergehender Bodeneingriff findet nicht statt, da der Markt nicht unterkellert wird. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
9. IHK Regensburg, Schreiben vom 28.04.2025 Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Stadt Berching mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der parallelen Flächennutzungsplan-änderung die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines EDEKA-	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Vollsortimenters im Ortsteil Pollanten schaffen möchte. Das Vorhaben zielt darauf ab, die wohnortnahe Versorgung zu verbessern und langfristig zu sichern. Dieses Ziel ist grundsätzlich zu begrüßen, verbunden jedoch mit einigen Hinweisen zur landesplanerischen Einordnung und städtebaulichen Abwägung. Landesplanung Gemäß Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in zentralen Orten anzusiedeln. Berching bildet mit Freystadt ein gemeinsames Mittelzentrum, womit die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung grundsätzlich gegeben ist. In Kombination mit Ziel 5.3.2 ist dabei zu beachten, dass Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten erfolgen sollen. Auch wenn das Vorhaben formal im Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand realisiert werden soll, handelt es sich funktional und strukturell um eine Randlage außerhalb des Ortskerns. Eine echte Integration in das bestehende Zentrum Pollantens – auch hinsichtlich fußläufiger Erreichbarkeit, sozialer Bezüge und wirtschaftlicher Verflechtungen – ist nicht erkennbar. Die Lage entlang der Bundesstraße entspricht eher einem verinselten Standort mit Autoorientierung, was der grundsätzlichen Zielsetzung des LEP widerspricht.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Berching bildet mit der Stadt Freystadt ein gemeinsames Mittelzentrum mit den für Mittelzentren gegebenen Aufgaben und Funktionen. Darunter fallen Aufgaben, die über die Grundversorgung hinaus eine höhere Daseinsversorgung für die Bevölkerung zu gewährleisten hat. In Berching selbst sind zwei Einzelhandelsgeschäfte vorhanden. Der Netto, welcher direkt an der Bundesstraße B299 liegt. Hierbei handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter mit einem begrenzten Warensortiment. Westlich der Bundesstraße B299 befindet sich ein REWE Markt, welcher bzgl. des Warenangebotes grundsätzlich die Aufgaben eines Vollsortimenters erfüllt, jedoch aufgrund seiner Verkaufsflächengröße auch hier wieder ein begrenztes Warenspektrum anbieten kann. Ein	Kenntnisnahme Eine Planänderung wird nicht vorgenommen.
--	--	---

Städtebau Ab einer Verkaufsfläche von 800 m² liegt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vor. Mit der vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² ist das Vorhaben den Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO zuzuordnen. Die damit verbundenen raumordnerischen Auswirkungen – insbesondere hinsichtlich der Versorgung umliegender Ortsteile – sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und gegebenenfalls mit der Regierung der Oberpfalz abzustimmen.	Vollsortimenter, mit einem Warenangebot eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, wie es in Form der geplanten EDEKA Filiale geplant ist, ist in Berching bisher nicht vorhanden. Durch die Ansiedlung der großflächigen EDEKA Filiale könnte das Versorgungsdefizit kompensiert und die Grundversorgung weiter ausgebaut und gestärkt werden. Im zentralen Stadtgebiet von Berching stehen derzeit keine Flächen zur Verfügung, die eine Ansiedlung der EDEKA Filiale ermöglichen würde. Eine städtebaulich integrierte Standort kann innerhalb eines verdichteten Gebietes liegen, aber auch an diesen angrenzen. Eine städtebaulich integrierte Lage bedingt, dass der Standort sowohl mit dem individuellen Personenverkehr (PKW, Radverkehr, Fußverkehr) als auch über die Nähe zum ÖPNV-Netz gut erreichbar ist. Der Standort nördlich von Pollanten erfüllt diese Bedingungen. Zum einen schließt der Standort unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper von Pollanten an. Pollanten ist der Ortsteil von Berching mit den meisten Einwohnern, so dass bereits einer entsprechenden Bevölkerungsanzahl eine Wohnortnahe Versorgung zur Verfügung gestellt werden kann. Zudem ist liegt der Standort direkt an der Bundesstraße B299, worüber das Vorhabengebiet günstig über das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angedient werden kann. Durch das straßenbegleitende Geh- und Radwegenetz sowie über die in nächster Nähe	Eine Planänderung wird nicht vorgenommen.
---	---	--

Fazit Die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes kann zur Stärkung der Nahversorgung im Ortsteil Pollanten beitragen. Aus Sicht der IHK sollten die genannten landesplanerischen und städtebaulichen Gesichtspunkte im weiteren Verfahren vertieft geprüft und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden.	bestehende Bushaltestelle ist der Standort ebenfalls sowohl mit dem Fahrrad als auch zu Fuß und mit dem ÖPNV gut angebunden. Von Seiten der Regierung der Oberpfalz wurde bestätigt, dass der Vorhabenstandort aufgrund der vorhandenen westlichen Wohnanteile und eines fußläufigen Einzugsbereiches sowie aufgrund der ca. 300 m entfernten Bushaltestelle als städtebaulich integrierte Lage bezeichnet werden kann.	Eine Planänderung wird nicht vorgenommen.
10. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 23.04.2025 Gegen das o.g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlage nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bestandsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH liegen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, im Zufahrtsbereich des Vorhabenstandortes. Die Bestandsleitungen sind lediglich im Bereich der zu errichtenden neuen Zufahrt betroffen. Eine Verlegung der Leitungen ist nicht erforderlich. Die Bayernwerk Netz GmbH wird in die koordinierte Leitungsplanung frühzeitig einbezogen und am weiteren Verfahren beteiligt.	Kenntnisnahme

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Zur elektronischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und andere Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: - Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. - Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne		
--	--	--

Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 m² und 44 m², das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.		
---	--	--

Ausgabe 2013 vom FGSV Verlage, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehende Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an den Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen.		
---	--	--

11. Staatliches Bauamt Regensburg, Schreiben vom 31.03.2025 <u>2.1 Grundsätzliche Stellungnahme</u> Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Regensburg keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden. <u>2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen</u> Die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Beim Staatlichen Bauamt Regensburg bestehenden für den Bereich der o.g. Bauleitplanung keine Ausbauarbeiten. <u>2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</u> Die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angaben der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) <u>Bauverbot</u> Entlang von Bundesstraßen gilt außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten gem. § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot. Das Anbauverbot gilt entsprechend auch gemessen von den äußeren Rändern der Anschlussäste. Die entsprechende	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die 20 m Anbauverbotszone wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Sowohl gegenüber der Bundesstraße B299 also gegenüber deren Anschlussastes.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die 20 m Anbauverbotszone wird in den Bebauungsplan übernommen.
--	--	--

Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan darzustellen. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) /z.B. blinkende oder blitzende Leuchtwerbung, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern/Wechselbildern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern). Anpflanzungen und Art der Anpflanzung entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg vorzunehmen. <u>Erschließung</u> Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG). In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig.	Die Ausführung wird in die Hinweise zum Bebauungsplan (Ziffer 4.9) übernommen. Die Ausführung wird in die Hinweise zum Bebauungsplan (Ziffer 4.9) übernommen. Der Bebauungsplan enthält bereits eine entsprechende planzeichnerische Festsetzung, dass Zufahrten gegenüber der Bundesstraße B299 sowie des Anschlussastest nicht zulässig sind. Eine Zufahrt ist ausschließlich in dem im Bebauungsplan festgesetzten Bereich zulässig. Zudem wird der Bebauungsplan vorhabenbezogen aufgestellt. Das Vorhaben ist entsprechend in der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Form umzusetzen.	Der Hinweis über die Anbauverbotszonen wird in den Bebauungsplan übernommen. Der Hinweis über Anpflanzungen innerhalb der Anbauverbotszonen wird in den Bebauungsplan übernommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
--	---	--

Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen: Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes ist mit einer Zunahme des Verkehrs am - Kreisverkehrsplatz „Kreisstraße NM 2 / Gemeindeverbindungsstraße Herdweg /Anschlussäste der im Betreff genannten Straße“ zu rechnen. Es besteht Einverständnis, dass eine bauliche Änderung entsprechend der Entwicklung der verkehrlichen Verhältnisse nachträglich errichtet wird. Die Kostentragungspflicht der Kommune nach § 12 Abs. 1 FStrG bleibt hiervon unberührt. Die Kostentragungspflicht für die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten gem. § 13 Abs. 3 FStrG bleibt ebenfalls erhalten.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<u>Sonstiges</u> Im Allgemeinen ist die Entwässerung des Planungsgebietes unabhängig von der Straßenentwässerung zu planen. Die Durchgängigkeit und Verkehrssicherheit des überörtlichen Radwegs müssen zu jeder Zeit gewährleistet bleiben. <u>2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen</u> aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.	Die interne Oberflächenentwässerung wird nach Erkundung des Baugrunds und der Möglichkeiten der Oberflächenversickerung nachgereicht. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie auch die Spitzenpegelkriterien an allen Immissionsorten tagsüber und nachts eingehalten werden. Vom	Kenntnisnahme Die schalltechnischen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV). Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Soweit unsere Auflagen entsprochen wurden und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Regensburg gemäß § 4 BauGB nicht erforderlich. Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Regensburg zu übersenden.	Gutachter wurden zudem bzgl. der Anzahl der Anlieferungen für den Nachtzeitraum Beschränkungen formuliert, die verbindlich in die Festsetzung des Bebauungsplanes aufgenommen wurde. Die Behandlung der Stellungnahme, der Stadtratsbeschluss sowie der rechtsgültige Bebauungsplan nach Satzungsbeschluss werden dem Staatlichen Bauamt Regensburg übermittelt.	Die Abwägung der Stellungnahme wird an das staatliches Bauamt Regensburg übermittelt.
---	--	--

12. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 28.04.2025 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 naturschutzfachlichen Eingriffsregelung oder 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 folgende Hinweise 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 8.833 m² eine überbaubare Fläche von etwa 5.300 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. 1.766 m² und damit einhergehend eine stärkere Eingriffsschwere. Für die ordnungsgemäße Bearbeitung der Eingriffsregelung gemäß Leitfaden ist in diesem Fall bei der Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurden inzwischen erarbeitet. Der Eingriff bedingt einen naturschutzfachlichen Ausgleich von 45.106 Ökowertpunkten. Da innerhalb des Geltungsbereich kein Ausgleich erbracht werden kann, ist dieser extern nachzuweisen. Der Kompensationsbedarf wird über den Erwerb von Ökowertpunkten über eine Flächenagentur nachgewiesen. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Gemeindegebiet Unterweilenbach im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen im gleichen Naturraum wie der Vorhabenstandort.	Der Umweltbericht wird erarbeitet. Der Ausgleichsbedarf wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
--	--	---

tatsächlich zulässige Versiegelungs- und Überbauungsgrad von 0,8 heranzuziehen. Gerade in Zeiten des Klimawandels können größere versiegelte Flächen das lokale Klima weiter aufheizen und die Wohn- und Lebensqualität der Umgebung senken. Wir regen daher eine Bepflanzung des Parkplatzes mit schattenspendenden Bäumen an, die gleichzeitig dem Wärme-Insel-Effekt durch Verdunstungskühlung entgegenwirken.	Aufgrund der Anzahl der erforderlichen Kundenparkplätze ist eine Parkplatzbegrünung nur in den Randbereich möglich.	Eine Planänderung wird nicht vorgenommen.
13.Regierung der Oberpfalz, Schreiben vom 02.05.2025 Im Rahmen der o.g. Bauleitplanung beabsichtigt die Stadt Berching die planungsrechtliche Voraussetzungen für deinen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu schaffen. Geplant sind ein Lebensmittelmarkt mit dazugehörigem Backshop sowie ca. 90 Stellplätze. Die Verkaufsfläche beträgt insgesamt ca. 1.599 m², wovon max. 1.492 m² durch den Lebensmittelmarkt und 107 m² durch den Backshop/Windfang in Anspruch genommen werden sollen. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortschaft Pollanten, zwischen der Bundesstraße B299 und der Hauptstraße. Das Grundstück ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Berching als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und soll in eine sonstiges Sondergebiet umgewidmet werden. Laut Begründung erfolgt die Planung zur Sicherung der Gund- und Nahversorgung von Pollanten. Die vorliegende Planung wird von Seiten der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung der	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Oberpfalz, in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau wie folgt bewertet:		
<u>Beurteilungsgrundlage:</u> Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Den Bewertungsmaßstab stellen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dar, insbesondere die Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Kapitels 5.3 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023).	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
LEP 5.3.1 Lage im Raum (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig (1) für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden....	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn (....) die Gemeinde nachweist, dass	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen. LEP 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen (Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, (1) soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder der Bedarf verkauft wird, 25 v.H. (2) soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H. (.....) der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
<u>Ergebnis:</u> Die Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung. Jedoch ist die zulässige Verkaufsfläche noch auf die gem. LEP Ziel 5.3.3 maximal zulässige Verkaufsfläche zu reduzieren, da diese leicht überschritten wird. <u>Begründung:</u> <u>Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel</u> <u>Lage im Raum</u>	Im Rahmen des Planungsprozesses wurde eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung des Nahversorgers durchgeführt. Die Auswirkungsanalyse hat ebenfalls ergeben, dass die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.599 m² auf 1.560 m² zu reduzieren ist, um nachhaltige Auswirkungen zu vermeiden. Die Festsetzung der maximal zulässige Verkaufsflächengröße wird entsprechend angepasst. Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.	Die maximal zulässige Verkaufsflächengröße wird von 1.599 m² auf 1.560 m² reduziert. Kenntnisnahme

Die Stadt Berching ist im Regionalplan der Region Regensburg gemeinsam mit Freystadt als Mittelzentrum ausgewiesen und so grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes (vgl. LEP 5.3.1) geeignet.		
<u>Lage in der Gemeinde</u> Der geplante Vorhabenstandort befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Pollanten, zwischen der Bundesstraße B299 und der Hauptstraße. Südlich des Plangebietes schließt die bestehende Wohnbebauung von Pollanten an. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle ca. 300 m südlich des Plangebietes gegeben. Der Standort kann aufgrund der vorhandenen wesentlichen Wohnanteile und eines fußläufigen Einzugsbereichs als städtebaulich integriert bezeichnet werden.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
<u>Zulässige Verkaufsfläche:</u> Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentsspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden. Entscheidender Prüfmaßstab für die landesplanerische Beurteilung ist dabei die zu erwartende Kaufkraftabschöpfung im jeweiligen Versorgungsbereich. (Begründung zu LEP-Ziel 5.3.3) Die Berechnung erfolgt anhand der folgenden Kenngrößen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die maximal zulässige Verkaufsflächengröße wird entsprechend der Auswirkungsanalyse auf 1.560 m² reduziert, und entspricht dadurch der durch die Regierung der Oberpfalz ermittelten verträglich, und maximal zulässigen Verkaufsfläche.	Die maximal zulässige Verkaufsflächengröße wird von 1.599 m² auf 1.560 m² reduziert.

- Sortimentsspezifische Kaufkraft je Einwohner (als landesweit einheitlicher Wert gem. BBE Handelsberatung GmbH „Struktur und Marktdaten des Einzelhandels 2024“) - Sortimentsspezifische Flächenleistung je m² Verkaufsfläche (als landesweiter Durchschnittswert gemäß BBE Handelsberatung GmbH „Struktur und Marktdaten des Einzelhandels 2024“) - Den Einzugsbereich des Vorhabens. Die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Lebensmittel und Getränke) sind anhand des jeweiligen Nahbereichs zu berechnen. Der Nahbereich der Gemeinde umfasst 9.045 Einwohner (12/2023) Die Lebensmittelmärkte und der Backshop dürfen gem. LEP-Ziel 5.3.3 damit maximal 25 % der vorhandenen Kaufkraft im Nahbereich abschöpfen. Mit den geplanten Verkaufsflächen von 1.599 m² für den Lebensmittelvollsortimenter mit integriertem Backshop, liegt die Abschöpfungsquote bei Anwendung der landesplanerischen Durchschnittswerte leicht oberhalb des Schwellenwertes von 25 %. Vom Umsatzpotenzial im Nahbereich und den landesweit einheitlichen Datengrundlagen zum Pro-Kopf-Verbrauch und zur Flächenleistung im Lebensmittelsortiment (s. „Struktur und Marktdaten des Einzelhandels 2024“) ausgehend, ergibt sich demnach für einen Supermarkt (bis zu 2.500 m²) nach im März 2025 von Seiten des StMWi aktualisierter Datengrundlage eine maximal zulässige Verkaufsfläche von insgesamt 1.560 m². Vor		
---	--	--

[illegible]

- Die Gemeinde Mühlhausen hat eine Auswirkungsanalyse zum Bebauungsplan in Mühlhausen erstellen lassen und diese bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Jahr 2023 im Rahmen des Scopingtermins präsentiert und dem Verfahren zur Veröffentlichung nach § 4 Abs. 2 BauGB in überarbeiteter Fassung beigelegt. Dabei wurde ermittelt, welche Auswirkungen durch das Vorhaben eines großflächigen Einzelhandels in Mühlhausen Nord nach § 11 Abs. 3 BauNVO, insbesondere auch auf zentrale Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen zu erwarten sind. Prognostiziert ist eine Umlenkungsquote von rund 8,7 % der entsprechenden Bestandsumsätze für Berching. Damit ist eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche in Berching aus Gutachtersicht ausgeschlossen. Mit den im Exkurs untersuchten, potentiellen Auswirkungen des Vorhabens in Pollanten auf die Nahversorgungssituation in Mühlhausen wird eine Umlenkungsquote von knapp 10 % prognostiziert. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass ein weiterer Kaufkraftabschluss aus Mühlhausen es der Gemeinde Mühlhausen zunehmend erschweren wird, seinem landesplanerisch zugeordneten Grundversorgungsauftrag zu erfüllen.	Im Rahmen des Planungsprozesses wurde eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung des Nahversorgers erstellt. Die Auswirkungsanalyse hat bzgl. der Umsatzumverteilungseffekte auf die bestehenden, relevanten Einzelhandelsbetriebe ergeben, dass für Mühlhausen eine Umsatzumverteilungseffekt von 7 bis 8 % zu erwarten ist. Eine Negativentwicklung wird ab einem Umsatzumverteilungseffekt von 10% angenommen. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die verbrauchernahe Versorgung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind somit nicht festzustellen.	Eine Planänderung wird nicht vorgenommen
--	---	---

- Aus Sicht der Gemeinde Mühlhausen ist der geplante Standort für einen großflächigen Einzelhandel in Pollanten landesplanerisch unzulässig, da die nach Ziel 5.3.2 des LEP erforderliche städtebauliche Integration nicht vorliegt. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind gemäß Begründung des LEP nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtung zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Diese Voraussetzungen erfüllt Pollanten nicht.	Der Vorhabenstandort eignet sich grundsätzlich für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Die Stadt Berching erfüllt als ausgewiesenen Mittelzentrum zum einen die Voraussetzung für eine solche Ansiedlung, zum anderen ist der Standort als städtebaulich integriert zu betrachten. Dies wurde sowohl von der Regierung der Oberpfalz als auch durch die Auswirkungsanalyse der GMA festgestellt.	Eine Planänderung wird nicht vorgenommen.
- Die Gemeinde Mühlhausen hat gegen einen nicht großflächigen Einzelhandel zur Versorgung des Ortsteils Pollanten nichts einzuwenden. Sollte der großflächige Einzelhandel in Pollanten weiterverfolgt werden, ist eine interkommunale Abstimmung zwingend erforderlich.	Es wird auf die vorlautenden Ausführungen verwiesen.	Eine Planänderung wird nicht vorgenommen.