



Stadt Berching  
Landkreis Neumarkt  
Regierungsbezirk Oberpfalz

## vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet „Am Kellersbichl“

mit Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und Umweltbericht



## Fassung zum Satzungsbeschluss

Planungsstand: 24.07.2018

**Planungsträger:**



Stadt Berching  
Ludwig Eisenreich  
1. Bürgermeister  
Pettenkoflerplatz 12  
92344 Berching  
Tel.: 08462 / 205-0  
Fax: 08462/205-90  
E-Mail: [info@berching.de](mailto:info@berching.de)  
[www.berching.de](http://www.berching.de)

**Vorhabenträger:**



Brüderlein Getränke GmbH  
Walter Brüderlein

Zum Elysium 2  
92334 Berching  
Tel.: 08462 / 1258  
Fax: 08462 / 27369

[www.bruederlein-getraenke.de](http://www.bruederlein-getraenke.de)

**Planung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan:**



Lichtgrün Landschaftsarchitektur  
Ruth Fehrmann  
Kavalleriestraße 9  
93053 Regensburg  
Tel.: 0941 / 565870  
Fax: 0941 / 565871  
E-Mail: [post@lichtgruen.com](mailto:post@lichtgruen.com)  
[www.lichtgruen.com](http://www.lichtgruen.com)

**Bearbeitung:**

Ruth Fehrmann  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Annette Boßle  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan, des Art. 91 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Berching folgende Satzung für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Kellersbichl“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen Text (Teil B), den Hinweisen (Teil C) sowie der Begründung (Teil D) und Umweltbericht (Teil E).

## Inhaltsverzeichnis

A.	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich).....	5
B.	Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich) .....	5
1.	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	5
2.	Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	5
3.	Nebenanlagen § 14 BauNVO .....	5
4.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) / Bezugshöhe / Wandhöhe .....	5
5.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	6
6.	Abstandsflächen / abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) .....	6
7.	überbaubare Grundstücksgrenze - Baugrenze (§ 23 BauNVO) .....	6
8.	Baukörper - Fassaden.....	6
9.	Dächer.....	6
10.	Aufschüttungen, Abgrabungen .....	6
11.	Stellplätze .....	7
12.	Einfriedungen .....	7
13.	Werbung und Außenbeleuchtung .....	7
15.	Freileitungen .....	7
16.	Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB) .....	7
17.	Niederschlagswasser .....	7
18.	Abwasserentsorgung .....	8
19.	Schallschutz .....	8
20.	Brandschutz .....	8
21.	Grünordnung .....	8
22.	Ausgleichsflächen .....	10
23.	Inkrafttreten .....	10
C.	Hinweise.....	11
D.	B E G R Ü N D U N G .....	14
1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	14
2.	Lage und Größe .....	14
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	15
3.1	Regionalplan (Regensburg - Region 11) .....	15
3.2	Landesentwicklungsprogramm (LEP) .....	15
3.3	Flächennutzungsplan .....	15
3.4	Aufstellungsbeschluss.....	16
4.	Bestand / Größe und Beschaffenheit des Baugebietes .....	16
4.1	Konzeption und bauliche Gestaltung .....	17
4.2	Verkehrskonzept .....	19
4.3	Ver- und Entsorgung .....	19
4.3.1	Wasserversorgung / Abwasserentsorgung .....	19
4.3.2	Niederschlagswasser .....	19
4.3.3	Abfallbeseitigung .....	20

4.3.4	Löschwasserversorgung / Brandschutz .....	20
4.3.5	Stromversorgung .....	20
4.3.6	Leitungsrecht .....	20
4.4	Schallschutz .....	20
4.5	Stellplätze .....	21
4.6	Freileitungen .....	21
4.7	Denkmalschutz.....	21
4.8	Hang- und Schichtwasser .....	21
4.9	Belange des Umweltschutzes .....	22
4.10	Bodengutachten / Baugrunduntersuchung .....	22
5.	Grünordnung .....	22
5.1	Planungsrechtliche Stellung der Grünordnung .....	22
5.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	22
5.2.1	Grünflächen .....	22
5.2.2	Pflege der Gehölzpflanzungen .....	23
5.2.3	Artenlisten.....	23
5.2.4	Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft - Ausgleichsflächen.....	23
E.	Umweltbericht (gemäß Anlage 1 BauGB).....	24
6.	Einleitung .....	24
6.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	24
6.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan .....	24
7.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	26
7.1	Schutzgut Boden.....	28
7.2	Schutzgut Luft und Klima .....	33
7.3	Schutzgut Wasser .....	34
7.4	Schutzgebiete / Biotope / Artenschutzkartierung für Tiere und Pflanzen .....	37
7.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....	37
7.5.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	38
7.5.2	Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....	38
7.5.3	Säugetiere: .....	39
7.5.4	Sonstige Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.....	39
7.5.5	Vögel.....	40
7.5.6	Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf Flora und Fauna .....	40
7.6	Schutzgut Mensch.....	42
7.7	Schutzgut Landschaftsbild .....	43
7.8	Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter .....	44
7.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	45
8.	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	45
9.	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich.....	45
9.1	Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung .....	45
9.2	Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs .....	45
9.3	Erfassen der Eingriffsintensität: .....	46
9.4	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen .....	46
9.5	Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen .....	48
9.6	Sicherung der Ausgleichsflächen.....	50
10.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	50
11.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	51
12.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	51
13.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	51

## **A. Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)**

Die Planzeichnung vom 24.07.2018 ist Bestandteil dieser Satzung.

## **B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die in der Planzeichnung enthaltenen textlichen Festsetzungen maßgebend:

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung und die Bayerische Bauordnung, jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3 (2) BauGB geltenden Fassung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend:

### **1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 20.03.2018 festgesetzt. Das geplante Sondergebiet umfasst das Flurstück 1315/12 in der Gemarkung Berching.

### **2. Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in

- Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO mit Zweckbestimmung „Nahversorgung“
- Öffentliche Verkehrsflächen
- private Grünflächen
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsflächen)

In dem Sondergebiet ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (§ 11 Abs. 3 Nummer 2) für ausschließlich folgende Warengruppen zulässig:

- Getränke
- Lebensmittel
- Tabakwaren

Die maximal zulässige Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs darf max. 360 m<sup>2</sup> betragen. Auf max. 10 % der Verkaufsfläche dürfen nicht nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

Verkaufsflächen im Sinne dieser Bebauungsvorschriften sind sämtliche den Kunden (Endverbrauchern) zugängliche Flächen, mit Ausnahme der Sozialräume und Parkierungsflächen.

### **3. Nebenanlagen § 14 BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Anlagen für die Kleintierhaltung zulässig, sofern sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

### **4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) / Bezugshöhe / Wandhöhe**

4.1 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 Abs. 4 wird auf 0,65 festgesetzt.

4.2 Der Baukörper für das Einzelhandelsgebäude darf die Grundfläche von 962 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

4.3 Als Maximalhöhe für die Fertige Fußbodenoberkante im Erdgeschoss (FOK EG) wird die im Plan dargestellte Höhe von 395,00 ü.NN als Bezugshöhe festgesetzt.

4.4 Die maximale Firsthöhe wird auf 6,90 m festgesetzt, die maximale Oberkante für bauliche Anlagen

(z.B. Lichtkuppel) auf 7,30 m. Die östliche Wandhöhe darf max. 3,80 m betragen, die westliche Wandhöhe max. 5,30 m, gemessen jeweils von der FOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4.5 Unterkellerungen sind nicht zulässig

## **5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es gilt die offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO.

## **6. Abstandsflächen / abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Die Abstandsflächen gem. Artikel 6 und 7 Bay. Bauordnung sind einzuhalten.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt analog zu Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO Gewerbegebiete 0,25 H, mindestens 3 m. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Abstandsfläche anders als die Wandhöhe vom natürlichen Gelände aus bemisst.

## **7. überbaubare Grundstücksgrenze - Baugrenze (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Fassadenteile, vorstehende Fenster bis zu 1,50 m überschritten werden.

## **Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

### **Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **8. Baukörper - Fassaden**

8.1 Fassadenmaterialien und -anstriche sind in heller, weißlicher Farbe auszuführen. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierender Ausfertigungen oder unruhige Farbgestaltung sind unzulässig.

8.2 Fassaden zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

#### **9. Dächer**

9.1 Als Dachformen sind ausschließlich Satteldächer mit harter Bedachung zulässig.

9.2 Die Dachneigung darf maximal 10° betragen.

9.3 Dachdeckungsmaterialien werden nicht festgesetzt, jedoch sind gedeckte Farben, bzw. mattierte Materialien zu verwenden. Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Stark reflektierende bzw. glänzende Materialien sind unzulässig. Begrünte Dächer sind zulässig und erwünscht.

9.4 Dachelemente zur Gewinnung der Sonnenenergie (Solaranlagen usw.) sind als dachbündige Aufbauten zulässig. Aufgeständerte Kollektoren sind nicht zulässig.

#### **10. Aufschüttungen, Abgrabungen**

10.1 Die Geländemodellierung ist durch Aufschüttungen bzw. Abgrabungen herzustellen.

10.2 Böschungen müssen mit einer Neigung von mind. 1:2 (Böschungshöhe : Böschungslänge) ausgebildet werden.

10.3 Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von max. 2 m werden zugelassen.

## **11. Stellplätze**

11.1 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung. Demnach ist je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz nachzuweisen. 75 % aller Stellplätze müssen für den Kundenverkehr dienen.

## **12. Einfriedungen**

12.1 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen zulässig.

12.2 Einfriedungen sind ausschließlich als Stabgitter- oder Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig.

12.3 Ein Sockel ist nicht zulässig. Der Mindestabstand des Zauns vom Boden beträgt 15 cm. Durchgehende Betonsockel oder Kantensteine sind zur Gewährleistung von Wanderbewegungen der Kleinlebewesen nicht zulässig.

12.4 Die Grundstückszufahrt ist mindestens bis 10,0 m hinter der öffentlichen Straße von Einzäunungen und Toren freizuhalten, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

12.5 Eine Einfriedung der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.

## **13. Werbung und Außenbeleuchtung**

13.1 Werbeanlagen sind nur unterhalb der Dachtraufe zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung oder sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

13.2 Außenbeleuchtungen und auch Beleuchtungselemente, die während der Bauzeit errichtet werden, sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung für den KFZ-Verkehr auf der Südtangente oder die Schifffahrt auf dem Main-Donau-Kanal entstehen kann.

13.3 Bei Außenbeleuchtungen sind insektenschädliche Leuchtmittel ausgeschlossen.

## **14. Freileitungen**

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

## **15. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Die mit Leitungsrecht zu belasteten Flächen zugunsten des für die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation zuständigen Versorgungsunternehmens sind im Plan dargestellt.

## **16. Niederschlagswasser**

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Der Vorhabenträger hat für das Bauvorhaben einen Nachweis zu führen, wie das Niederschlagswasser durch geeignete technische Lösungen auf dem Grundstück zurückzuhalten ist und gedrosselt an den sich an der südlichen Grundstücksgrenze befindlichen Graben abgeleitet werden kann. Die Prüfung der Funktionsfähigkeit muss zu jeder Zeit gegeben sein.

### 17. Standsicherheitsuntersuchung

Der Vorhabenträger hat für das Bauvorhaben eine mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) abgestimmte Standsicherheitsberechnung nach den Vorgaben der WSV vorzulegen. Darin aufgezeigte Maßnahmen zur Erreichung einer ausreichenden Standsicherheit und zum Monitoring während der Bauphase und des späteren Betriebs sind im Bauantrag nachzuweisen und bei der späteren Bauausführung einzuhalten.

### 18. Abwasserentsorgung

Das Grundstück wird an die Mischwasserkanalisation der Stadt Berching angeschlossen. Die Anschlussbedingungen richten sich nach der Entwässerungssatzung der Stadt Berching.

### 19. Schallschutz

Im Plangebiet wird das Emissionsverhalten der Nutzung als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO durch Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 geregelt. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB(A) je m <sup>2</sup> ]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
SO: $S_{EK} \sim 2.265 \text{ m}^2$	63	38

$S_{EK}$ : Emissionsbezugsfläche = gesamte, als Sondergebiet festgesetzte Fläche

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

### 20. Brandschutz

Als Bauart werden feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassung, sowie harte Bedachung (DIN 4102) festgesetzt.

### 21. Grünordnung

21.1 Zur Durchgrünung sind entsprechend Planzeichnung Bäume 1. Ordnung folgender Artenliste zu pflanzen. Zulässig sind auch Sorten der aufgeführten Arten:

Bäume 1. Ordnung			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fagus sylvatica	Rotbuche	Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Quercus robur	Stiel-Eiche		

21.2 Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind naturnah anzulegen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

21.3 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindest-

bodenvolumen von 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Die Baumgrubentiefe muss mind. 1,5 m-2,00 m betragen und die Baumscheibe mind. 6 m<sup>2</sup>.

- 21.4 Zur Eingrünung des Sondergebiets ist entsprechend der zeichnerischen Darstellungen an den Grundstücksgrenzen die Anlage von mehrreihigen Hecken aus standortheimischen Gehölzen der nachfolgenden Pflanzliste vorgesehen. Der Pflanzabstand von Gehölzen für Heckenpflanzungen darf in der Reihe max. 1,50 m betragen, der Abstand zwischen den Reihen max. 1,00 m. Pflanzung in Gruppen.

Es sind mindestens 10 % Bäume 2. oder 3. Ordnung als Heister zu verwenden.

- 21.5 Für die im Plan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist autochthones Pflanzgut aus folgender Artenliste zu verwenden:

<b>Bäume 2. Ordnung</b>		<b>Bäume 3. Ordnung</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Salix caprea	Sal-Weide
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Salix alba	Silber-Weide	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle

**Sträucher**

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Corylus avellana	Haselnuss	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus laevigata	Zweigriffel. Weißdorn	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix cinerea	Grau-Weide
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster	Salix purpurea	Purpur-Weide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Salix triandra	Mandel-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa arvensis	Kriechende Rose	Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose		

- 21.6 Folgende Pflanzqualitäten sind für festgesetzte Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen mindestens einzuhalten:

<b>Gehölze:</b>	<b>Mindest-Pflanzqualitäten</b>
Straßenbäume	▪ Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 18 - 20 cm
Sonstige Bäume 2. / 3. Ordnung	▪ Heister, 1 x verpflanzt, Höhe min. 125 - 150 cm
Sträucher	▪ verpflanzte Sträucher v.Str. 4 Tr., Höhe min. 60-100 cm

- 21.7 Zeitpunkt der Pflanzungen

Festgesetzte Pflanz- und Saatarbeiten im privaten Grün haben spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung zu erfolgen, spätestens im darauf folgenden Herbst.

- 21.8 Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden.

- 21.9 Ausfallende oder abstrebende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.
- 21.10 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

## **22. Ausgleichsflächen**

- 22.1 Für den Eingriff durch das Sondergebiet sind ca. 2.230 m<sup>2</sup> Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft als Ausgleichsflächen nachzuweisen.
- 22.2 Innerhalb des Geltungsbereichs werden ca. 1.000 m<sup>2</sup> nachgewiesen.
- 22.3 Fehlende Flächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans nachgewiesen. Dem Baugebiet wird der Ausgleichsbebauungsplan Ausgleichsbebauungsplan "Am Kellersbichl - Ausgleich Schlierfermühle" mit der dort nachgewiesenen Ausgleichsfläche und den dort zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Dieser Ausgleichsbebauungsplan ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.
- 22.4 Zeitpunkt: Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes hergestellt werden.
- 22.5 Die Pflanzung ist bis zur Entwicklungspflege zu pflegen.

## **23. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **C. Hinweise**

### **1. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Neumarkt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.

Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

### **2. Bodenschutz**

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Gewerbegebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant, bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Bei Auffüllungen ist nur Material zu verwenden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 einhält.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Baugebiet oder auf den Ausgleichsflächen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten, wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Oberbodenmieten dürfen nicht mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden, um Qualitätsverluste vorzubeugen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

### **3. Bodengutachten / Standsicherheitsuntersuchung**

Über das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung sowie eine Standsicherheitsuntersuchung erstellt, die im Bauamt der Stadt Berching einsichtig sind und dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt werden.

#### **4. Schicht- / Hang / Starkniederschläge**

Das Baugebiet fällt von West nach Süden ab. Aufgrund der Hanglage ist je nach örtlich anzutreffenden Durchlässigkeiten des Untergrunds bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze mit dem Auftreten von Hang- bzw. Schichtenwasser zu rechnen. Auf DIN 18195 – Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Ebenso wird zum Schutz gegen Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe zu legen.

#### **5. Bauwasserhaltung**

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) von Grundwasser während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach BayWG.

#### **6. Brandschutz**

Im Bebauungsplan wird als Bauart festgesetzt, dass Umfassungen entsprechend dem Baurecht feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmend und Bedachungen hart auszuführen sind. Damit ist die Gefahr der Brandausbreitung gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 klein und eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h ausreichend.

Der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf ist bereits durch bestehende Hydranten sichergestellt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist das Bauvorhaben bezüglich des notwendigen Objektschutzes mit den Fachbehörden des Brandschutzes, den Versorgungsunternehmen und der zuständigen Feuerwehr abzustimmen.

Die Anforderungen der Art. 5 (1-2) und Art. 12 BayBO und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind einzuhalten bzw. zu beachten.

#### **7. Immissionen**

Der Vorhabenträger wird ausdrücklich auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen (Staub, Lärm, Geruch etc). hingewiesen, die bei einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehen. Mögliche Staub-, Laub- und Geruchsemissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

#### **8. Abfall- und Wertstoffentsorgung**

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstofffraktionen muss an anfahrbaren Stellen erfolgen.

#### **9. Fassadenbegrünung**

Es wird empfohlen, die Fassaden von Hallen und Gebäuden an entsprechend großen Stellen durch geeignete Maßnahmen zu begrünen.

z.B. Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen (z. B. durch Efeu, Wilder Wein, Waldrebe oder Wilder Hopfen)

#### **10. Vorschlag für freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn**

Als freiwillige Maßnahme werden den jeweiligen Bauherren empfohlen:

- Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten  
Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen

werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel die Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (Beachte hierzu die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)

- Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen  
Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

#### **11. Maßentnahme**

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## D. BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a Baugesetzbuch  
zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Berching

### Sondergebiet Nahversorgung „Am Kellersbichl“

#### 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Flurstücks 1315/12 der Gemarkung Berching und beabsichtigt, auf dem Grundstück einen neuen Getränkeabholmarkt zu errichten, da die bestehenden Geschäfts- und Lagerräume nicht mehr ausreichen und am derzeitigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeit besteht. Bei dem Investor – der Fa. Brüderlein – handelt es sich um einem alteingesessenen Berchinger Familienbetrieb.

Im März 2016 wurde ein Bauantrag für den Neubau eines Getränkemarktes eingereicht, der jedoch vom Landratsamt aufgrund der Lage im Außenbereich nicht genehmigt wurde.

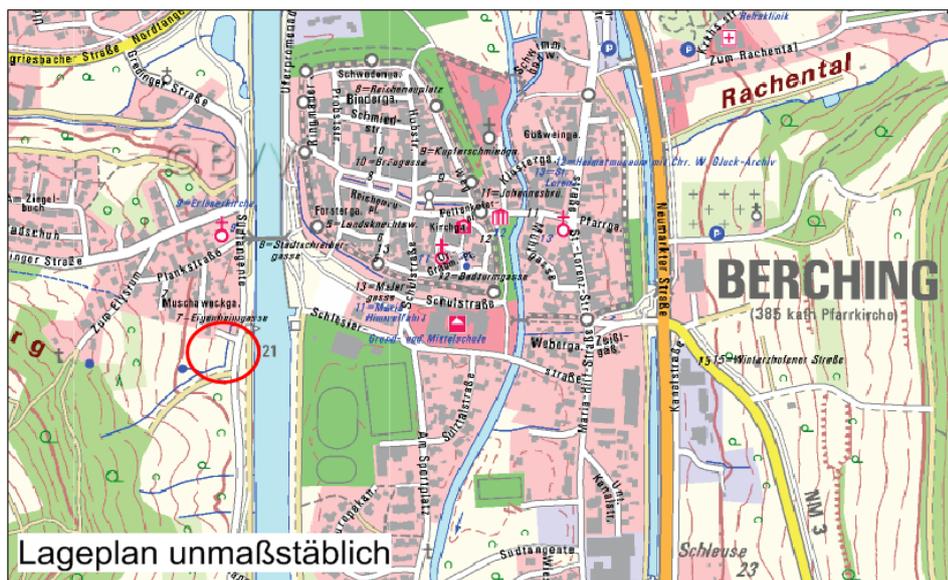
Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als zukünftige Wohnfläche dargestellt - der Bau eines Getränkemarktes widerspricht dieser Darstellung im FNP.

Daher hat der Vorhabenträger im Januar 2017 bei der Stadt Berching die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Am 31.01.2017 hat der Stadtrat der Stadt beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und im Parallelverfahren einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Kellersbichl“ aufzustellen, um dem Investor die rechtlichen Grundlagen schaffen zu können, seinen neuen Getränkeabholmarkt am geplanten Standort errichten zu können.

Alternative Standorte für die Auslagerung des Getränkemarktes sind derzeit nicht verfügbar.

#### 2. Lage und Größe



Das geplante Sondergebiet liegt an einem Osthang im direkten Anschluss am südlichen Ortsrand von Berching westlich der Südtangente.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.830 m<sup>2</sup>.

Auszug aus der Topographischen Karte: Lageplan unmaßstäblich:

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Regionalplan (Regensburg - Region 11)

Das Gemeindegebiet von Berching ist nach Regionalplan eingestuft als „Allgemeiner ländlicher Raum“. Die Stadt selbst ist derzeit noch als Unterzentrum ausgewiesen – wird jedoch im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans als Grundzentrum ausgewiesen. Das Stadtgebiet wird zudem eingestuft als „Gebiets mit städtisch-industrieller Nutzung“, die Außenbereiche als „Gebiete mit überwiegend naturnahen Lebensgemeinschaften“.

Das gesamte Sulztal und damit auch das Planungsgebiet ist als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 7 und als und Regionaler Grünzug ausgewiesen.

Weitere umweltrelevante Aussagen des Regionalplans im Bereich des geplanten Bebauungsgebiets sind nicht formuliert.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze sind jedoch zu berücksichtigen: Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren.

#### 3.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Gemeindegebiet von Berching ist im LEP als „Allgemeiner ländlicher Raum eingestuft“.

#### 3.3 Flächennutzungsplan



Gemäß § 8, Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Berching ist die Fläche noch nicht als Sondergebietsfläche, sondern als Wohnbaufläche eingetragen.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan erfolgt im Parallelverfahren.

Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Berching

### 3.4 Aufstellungsbeschluss

Das Bauleitplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss am 31.01.2017 eingeleitet (§ 12 Abs. 2 BauGB).

### 4. Bestand / Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet das Flurstück 1315/12 der Gemarkung Berching. Im Zuge der Bebauungsaufstellung wurde das Flurstück 1315/28 geteilt und die südliche Hälfte mit dem westlich angrenzenden Flurstück 1315/12 verschmolzen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.830 m<sup>2</sup>.



Luftbild, überlagert mit Digitaler Flurkarte und Höhenlinien

Das für den Getränkeabholmarkt vorgesehene Gelände des Planungsgebiets fällt um ca. 5 m von 397,50 m ü.NN an der Westgrenze auf 392,50 m ü.NN in Richtung Osten mit Anschluss an die Südtangente.

Ein Höhennivellement wurde durchgeführt und in den Bebauungsplan eingetragen.

Die Fläche wird nahezu vollständig als Grünland genutzt- Lediglich im Norden wurde bereits ein kleiner Teil des Flurstücks als Gartenfläche dem nördlich benachbarten Grundstück des gleichen Eigentümers zugeschlagen.

Auf der Westseite hangaufwärts schließen Grünlandflächen an, bei denen es immer wieder zu Vernässungen und Schichtwasseraustritten kommt.

Südlich angrenzend befindet sich ein Graben, der von Westen her kommend später im Straßengraben der Südtangente fließend nach Norden fließt und dann in den Main-Donau-Kanal mündet.

Die folgenden angegebenen Flächengrößen beziehen sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Eingriff erstreckt sich auf folgende Bestandsflächen:

Bestehende Flächennutzung	Flächen in m <sup>2</sup>
Grünland	3.324
Gartenbereich mit Einzelgehölzen, Zaun, Wiesenflächen, Gebäudeteilen	390
Zufahrtbereich Bestand	36
Straßengraben	30
Graben mit angrenzendem Gehölzbewuchs	46
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>3.826</b>

#### 4.1 Konzeption und bauliche Gestaltung

##### Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt.

Das Sondergebiet umfasst den Standort für den Neubau des Getränkeabholmarktes incl. Parkplätzen und Umfahrung zur Anlieferung.

Es wird festgesetzt, dass die Gesamtverkaufsfläche für den zulässigen Nahversorgungsmarkt maximal 360 m<sup>2</sup> betragen darf. Die Verkaufsfläche von nahversorgungsrelevanten Sortimenten muss mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche betragen, das entspricht 324 m<sup>2</sup>.

Dies soll schädliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche ausschließen und die Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Raumordnungen gewährleisten.

Dementsprechend sind innerhalb des Sondergebiets SO ausschließlich die folgenden Produktgruppen zulässig: Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren

Neben Stellplatzflächen für den Kundenverkehr können die Außenflächen innerhalb der überbaubaren Grenzen u.a. auch für die Anlage von Einkaufswagenunterständen und Werbeanlagen in Anspruch genommen werden.

##### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO § 17 in Sondergebieten.

Die maximale Grundfläche des Gebäudes wird auf 962 m<sup>2</sup> begrenzt, was einer exakten Hallengröße von 37 x 26 m entspricht.

##### Berechnung GRZ:

Grundstücksgröße Fl.-Nr. 1315/12: 3.770 m<sup>2</sup>

Gebäude: 962 m<sup>2</sup>

asphaltierte Fläche: Zufahrt, Umfahrung, Stellplätze: 1.278 m<sup>2</sup>

2.240 m<sup>2</sup>

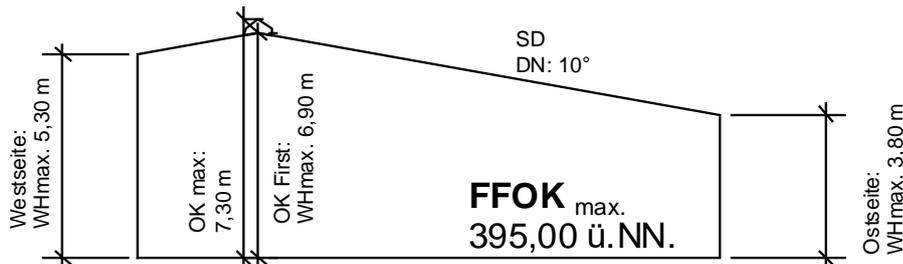
GZR: 0,59

### Höhe der baulichen Anlagen

Zur Höhenfestsetzung wird als Bezugspunkt die Fertige Fußbodenoberkante (FOK) mit einer Höhe von 395 m ü. NN festgesetzt.

Gemäß dem Entwurfsplan zum Getränkemarkt beträgt die maximale Oberkante des Firstes 6,84 m über der FOK.

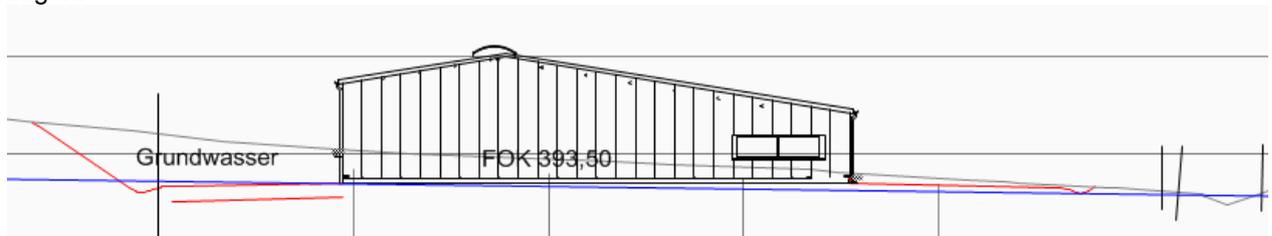
Die weiteren maximal zulässigen Höhenangaben für die Wände wurden auf den Hallenentwurf abgestimmt, so dass der Bebauungsplan hier nur sehr geringe Ausführungsspielräume bei der Realisierung zulässt.



Ursprünglich sollte die FOK auf 393,50 festgesetzt, was ca. der derzeitigen natürlichen Geländeoberkante an der Vorderseite / Hangunterkante des Gebäudes entsprochen hätte.

Wunschvorstellung war, das Gebäude möglichst tief ins Gelände zu legen und in den Hang hineinzugraben, um das Gebäude am besten in die Landschaft einbinden zu können.

Allerdings würde dann der Grundwasserleiter angeschnitten werden und die Fundamente für die Halle (ca. 1 m Tiefe) sowie der Unterbau der Umfahrung (ca. 75 cm Tiefe) würden komplett im Grundwasser liegen.



Dies ist jedoch aus rechtlichen, aber auch technischen Gründen nicht möglich.

Um Fundamente und den Straßenunterbau dauerhaft außerhalb / überhalb des Grundwasserspiegels errichten zu können, ist die Anhebung des Gebäudes um 1,50 m auf eine **FOK von 395 ü NN** erforderlich.

Das bedeutet, dass das Gebäude in hinteren Hangbereich entlang der westlichen Gebäudekante ca. auf der derzeitigen Geländeoberkante liegt und die Fläche nach vorne aufgeschüttet werden muss.



### Städtebauliche Struktur, räumliche Einbindung und Beziehungen

Die Lage des Getränkeabholmarktes an einem geneigten Gelände, das teilweise weit einsehbar ist, sowie die anspruchsvolle Topographie verlangt nach einer qualitätsvollen städtebaulichen Struktur, die der Aufgabe, einen klaren städtischen Abschluss zu definieren und eine kontrollierte Einbindung in das Landschaftsbild zu ermöglichen gerecht wird.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die geplanten Anlagen verträglich in die vorhandene Gesamtsituation einzufügen.

Im Einzelnen wurde dieser Zielsetzung durch folgende Festsetzungen entsprochen:

- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend den nach der BauNVO zulässigen Werten als Voraussetzung für eine angemessene Baumassenentwicklung und für eine ausreichende Begrünung.
- Maßvolle Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der benachbarten vorhandenen Bauhöhen.
- zeichnerische Festsetzungen zu Dachausbildung und Wandhöhen
- Abschluss des Sondergebietes nach Süden durch Begrünung in Fortsetzung der bestehenden Gehölzflächen.

## **4.2 Verkehrskonzept**

Das Gebiet für den Getränkeabholmarkt wird durch eine neu zu schaffende Zufahrt von der Südtangente aus erschlossen. Eine innere Erschließung durch öffentliche Straßen ist nicht erforderlich.

Bestehende Wege werden nicht in Anspruch genommen.

## **4.3 Ver- und Entsorgung**

### 4.3.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch Anschluss in der Muschaweckgasse durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Berching-Ittelhofener Gruppe gesichert.

Das anfallende häusliche (sanitäre) Schmutzwasser wird in den städtischen Mischwasserkanal von Berching eingeleitet, der zu diesem Zweck im westlichen Seitenstreifen der Südtangente nach Süden bis auf Höhe des Baugrundstücks verlängert werden muss.

### 4.3.2 Niederschlagswasser

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers des geplanten Getränkemarktes Brüderlein ist wegen der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodes und des hohen Grundwasserstandes nicht möglich. In den städtischen Mischwasserkanal kann das Niederschlagswasser ebenfalls nicht eingeleitet werden.

Gemäß Abstimmungsgespräch mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Nürnberg und dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg ist die Niederschlagswasserableitung eines Drosselabflusses in Höhe des natürlichen Abflusses aus dem unbebauten Gelände in den Main-Donau-Kanal genehmigungsfähig. Aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserspiegels fließt vom natürlichen Gelände ein großer Anteil der Niederschlagswassers ab. Die abflusswirksame Fläche wurde mit einem Abflussbeiwert von  $\Psi = 0,5$  zu  $A_U = 1.090 \text{ m}^2$  ermittelt. Daraus errechnet sich ein Niederschlagswasserabfluss aus dem natürlichen Gelände in Höhe von  $Q_R = 23 \text{ l/s}$ .

Der Niederschlagswasserabfluss des geplanten Getränkemarktes wird dementsprechend auf den Abfluss des natürlichen Geländes gedrosselt. Mit dem Drosselabfluss  $Q_{dr} = 23 \text{ l/s}$  ergibt sich für die geplante undurchlässige Fläche  $A_U = 1.962 \text{ m}^2$  ein erforderliches Rückhaltevolumen von  $V = 19 \text{ m}^3$ . Die Rückhaltung erfolgt in einem Rückhaltegraben und die Drosselung mittels Drosselschieber am Auslauf des Grabens. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über einen bestehenden Graben entlang der öffentlichen Straße mit Einleitung in den Main-Donau-Kanal.

#### 4.3.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Neumarkt.

#### 4.3.4 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Der Feuerschutz ist durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Berching sichergestellt, die Hilfsfrist ist eingehalten.

Der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf ist über das Leitungsnetz bereits sichergestellt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

#### 4.3.5 Stromversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt über die Muschaweckgasse durch das Energieversorgungsunternehmen Bayernwerk AG.

#### 4.3.6 Leitungsrecht

Die Festsetzung von Flächen mit Leitungsrechten dient der Sicherung der Erschließung. Die Erschließung des Baufensters mit den Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation erfolgt auf Wunsch des Investors über die Muschaweckgasse und über sein privates angrenzendes Grundstück.

Die Eintragung der Leitungsrechte sichert die Erschließung für den Fall, dass die Fläche mit dem Getränkemarkt später verkauft werden sollte.

### **4.4 Schallschutz**

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 04.07.2018 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 auf der "Emissionsbezugsfläche" gemäß Planeintrag festgesetzt werden.

Die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass an allen bestehenden sowie zukünftig möglichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft der Planung eine Einhaltung, respektive eine Unterschreitung der Orientierungswerte gewährleistet ist, die gemäß Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 in einem allgemeinen Wohngebiet anzustreben sind. Um unnötige Lärmbelästigungen für die schutzbedürftige Nachbarschaft zu vermeiden und weil es die Betriebscharakteristik des Getränkemarktes erlaubt (Öffnungszeiten und jeglicher Liefer- und Fahrverkehr beschränkt sich auf die Tagzeit), wurde dem Bebauungsplan in der Nachtzeit lediglich ein Planwert zugeteilt, der gegenüber dem zulässigen Orientierungswert um 10 dB(A) abgesenkt ist.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Um die schalltechnische Eignung des Standortes für die geplante Ansiedlung eines Getränkemarktes mit Lieferservice und Anhängerleih zu prüfen, wurden weiterhin Lärmprognoseberechnungen auf Grundlage der Betreiberangaben zur Betriebscharakteristik und der Vorhaben- und Erschließungspläne durchgeführt.

Im Ergebnis war festzustellen, dass die Verträglichkeit mit den zur Festsetzung vorgesehenen Emissionskontingenten dann gegeben ist, wenn verschiedene betriebliche Randbedingungen erfüllt sind (insbesondere Beschränkung der Betriebszeiten und des Lieferverkehrs auf die Tagzeit, kein Betrieb von Diesel- oder Gasstaplern für die Be- und Entladung der Lieferfahrzeuge).

#### **4.5 Stellplätze**

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Demnach ist je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz nachzuweisen, in der vorliegenden Planung sind also bei einer festgesetzten Verkaufsfläche von 360 m<sup>2</sup> insgesamt 9 Stellplätze einzuplanen, wovon 75 % als Kundenstellplätze (= 7 Stk) ausgebildet sein müssen. Die KFZ-Stellplätze werden asphaltiert.

#### **4.6 Freileitungen**

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll durch ein Verbot von Freileitungen in der Bebauungsplansatzung eingeschränkt werden.

#### **4.7 Denkmalschutz**

Angaben über Bodendenkmäler liegen im Bereich des Planungsgebietes nicht vor.

Bei Auffinden von Bodendenkmälern ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG des bayerischen Landesamts für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Neumarkt zu beteiligen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und des Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind nach Art. 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Baudenkmäler sind im direkten Umgriff ebenfalls nicht verzeichnet. Bei den nächstliegenden Baudenkmälern handelt es sich um die Stadtmauer sowie die Kirche Mariä Himmelfahrt. Eine Beeinträchtigung von Blickbeziehungen ist aufgrund der großen Distanz von mehr als 300 m auszuschließen.

#### **4.8 Hang- und Schichtwasser**

Aufgrund der geologischen Ausgangssituation ist insbesondere nach Niederschlagsereignissen über den im Untergrund befindlichen bindigen Schichten mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

## **4.9 Belange des Umweltschutzes**

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

Die Festsetzung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche dient der Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan.

Die Schutzbelange gesetzlich besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 44 und § 45 BNatSchG wurden als artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen des Umweltberichts überprüft. Im Planungsraum konnten keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden.

## **4.10 Bodengutachten / Baugrunduntersuchung / Standsicherheitsuntersuchung**

Über das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung sowie eine Standsicherheitsuntersuchung erstellt, die im Bauamt der Stadt Berching einsichtig sind und dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt werden.

## **5. Grünordnung**

### **5.1 Planungsrechtliche Stellung der Grünordnung**

Die Grünordnungsplanung mit Ausgleichsflächenplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Mit den Festsetzungen von „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (1) 20 BauGB sollen die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild vermindert und ausgeglichen werden.

Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden unter dem Punkt „Anwendung der Eingriffsregelung“ näher beschrieben.

### **5.2 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **5.2.1 Grünflächen**

Neue öffentliche Grünflächen sind im Sondergebiet nicht ausgewiesen.

Zur Eingrünung Richtung Südtangente ist im Bereich der Sickermulde die Pflanzung von 4 Bäumen 1. Ordnung als Hochstamm an den im Plan vorgegebenen Standorten gemäß den Artenlisten und den vorgegebenen Mindestqualitäten festgesetzt.

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 12 m<sup>3</sup> vorzusehen, die Baumscheiben sind mindestens 6,0 m<sup>2</sup> groß auszubilden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden.

Auf den südlichen und westlichen Restflächen des Grundstücks, die nicht für bauliche Anlagen oder die Umfahrung beansprucht werden, ist eine Bepflanzung mit standortgerechten, autochthonen Gehölzen vorgesehen.

Für diese festgesetzten Pflanzungen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Andere Gehölzarten oder Zierformen sind nicht zulässig.

#### 5.2.2 Pflege der Gehölzpflanzungen

Die zu pflanzenden Gehölze auf den Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben, und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

#### 5.2.3 Artenlisten

Die zu verwendenden Arten sind unter Angabe der Mindestqualität in den Festsetzungen aufgeführt. Bei der Pflanzung der Sträucher auf der Ausgleichsfläche ist zwingend autochthones Gehölzmaterial zu verwenden.

#### 5.2.4 Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft - Ausgleichsflächen

Durch das Baugebiet finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die zu kompensieren sind. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe sowie die genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen wird ausführlich im Umweltbericht dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für den Eingriff durch das Sondergebiet „Am Kellersbichl“ insgesamt ca. 2.230 m<sup>2</sup> nachzuweisen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches können ca. 1.000 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche nachgewiesen werden. Die fehlenden Ausgleichsflächen (ca. 1.230 m<sup>2</sup>) werden außerhalb des Baugebietes im Ausgleichsbauungsplan „Am Kellersbichl – Ausgleich Schlierfermühle“ nachgewiesen.

Die externe Ausgleichsfläche liegt in der Gemeinde Sengenthal im Anschluss an eine private Ausgleichsfläche und befindet sich in privatem Eigentum.

Der Eigentümer ist mit der Ausgleichsflächenüberlassung einverstanden. Entsprechende rechtliche Regelungen sind zwischen dem Investor und dem Eigentümer in Abstimmung mit der UNB zu treffen.

Es ist vorgesehen, ein derzeit mäßig extensiv genutztes Grünland durch Pflegeumstellung in eine artenreiche Pfeiffengraswiese umzuwandeln. Zur Strukturanreicherung ist die Anlage von einzelnen Bodenvertiefungen und kleinen Tümpeln geplant.

## **E. Umweltbericht (gemäß Anlage 1 BauGB)**

Das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 führte zu einigen Änderungen des Baugesetzbuches. Das EAG Bau diente der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme. Folge der Änderung des Baugesetzbuchs war insbesondere die Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit eine grundlegende Änderung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne.

Gemäß Baugesetzbuch des Bundes sind demnach die Belange des Umweltschutzes in Bebauungsplänen im sogenannten Umweltbericht in einem gesonderten Teil der Begründung darzustellen.

Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die schutzgutbezogen die Auswirkungen der Planung bewertet und alle umweltrelevanten Belange zusammenführt.

Der Umweltbericht ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bebauungsplans.

## **6. Einleitung**

### **6.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Durch das neue Sondergebiet sollen einem ortsansässigen Getränkemarkt die Möglichkeit zum Neubau mit Erweiterung seines Marktes geschaffen werden, da am alten Standort keine Entwicklungsmöglichkeit besteht. Umfang und Art der Bebauung sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### **6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan**

#### Gesetzliche Grundlagen

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB erhalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017:

BauGB § 1a: Der Gesetzgeber fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und fordert die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

- BauGB § 2 (4): Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind daher die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Umwelt zu prüfen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten
- BauGB § 2a: Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im sog. Umweltbericht darzulegen
- BauGB § 1a: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sind darzustellen / festzusetzen. Es wird auf die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz verwiesen

#### Bundesnaturschutzgesetz

- BNatSchG § 15: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.
- BNatSchG § 44 Abs. 5: Es ist zu prüfen ob bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft wild

lebende Tierarten derart beeinträchtigt sind, dass ein Verbotstatbestand für den Eingriff erfüllt wäre.

Die Ziele der Bauleitpläne sind auch den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

#### Regionalplan (Regensburg - Region 11)

Das Gemeindegebiet von Berching ist nach Regionalplan eingestuft als „Allgemeiner ländlicher Raum“. Die Stadt selbst ist derzeit noch als Unterzentrum ausgewiesen – wird jedoch im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans als Grundzentrum ausgewiesen.

Das Stadtgebiet wird zudem eingestuft als „Gebiets mit städtisch-industrieller Nutzung“, die Außenbereiche als „Gebiete mit überwiegend naturnahen Lebensgemeinschaften“.

Das gesamte Sulztal und damit auch das Planungsgebiet ist als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 7 und als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

Weitere umweltrelevante Aussagen des Regionalplans im Bereich des geplanten Bebauungsgebiets sind nicht formuliert.

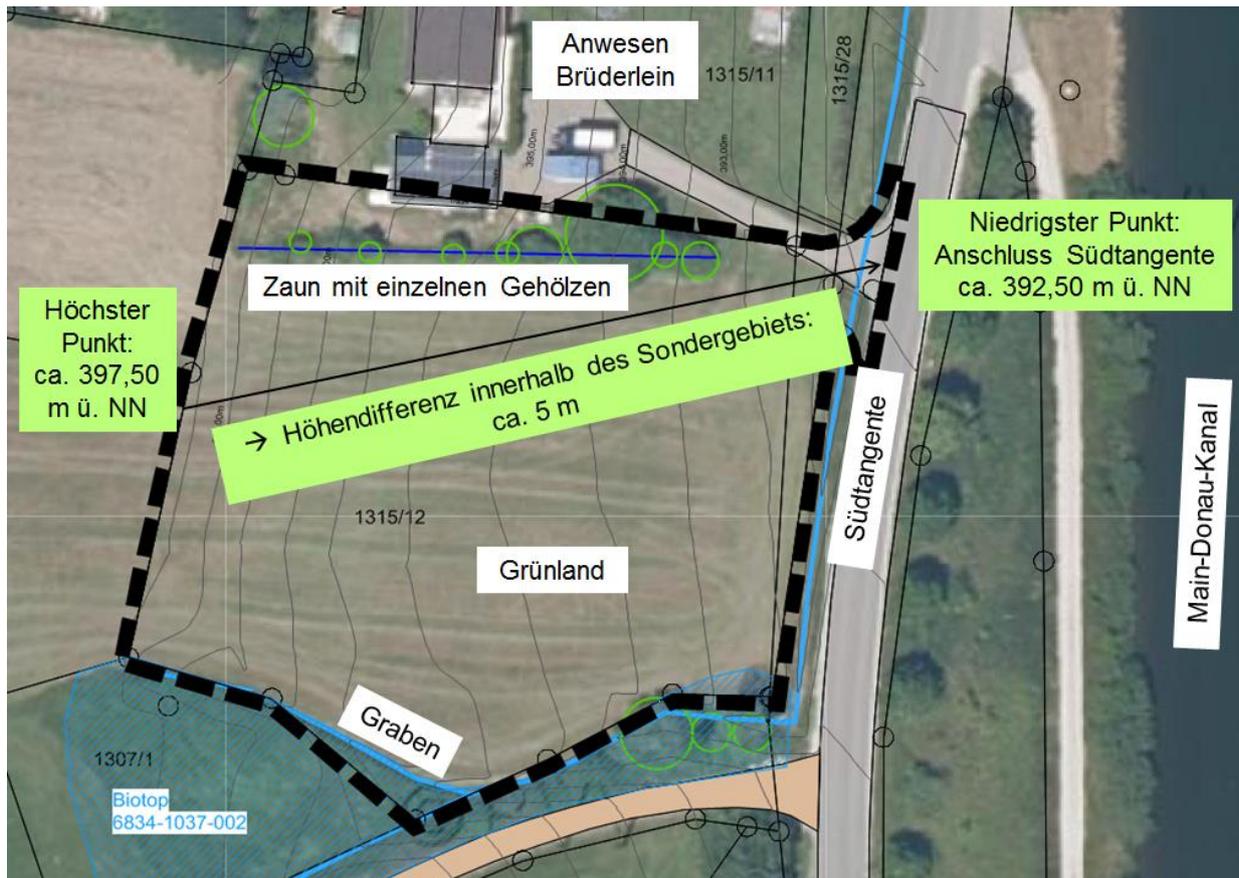
Die allgemeinen Ziele und Grundsätze sind jedoch zu berücksichtigen: Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren.

#### Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Berching ist die Fläche noch nicht als Sondergebietsfläche, sondern als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

## 7. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen



Luftbild, überlagert mit Digitaler Flurkarte und Höhenlinien

Das geplante Sondergebiet liegt im direkten Anschluss am südlichen Ortsrand von Berching westlich der Südtangente. Die Fläche wird nahezu vollständig als Grünland genutzt- Lediglich im Norden wurde bereits ein kleiner Teil des Flurstücks als Gartenfläche dem nördlich benachbarten Grundstück des gleichen Eigentümers zugeschlagen.

auf der Westseite hangaufwärts schließen Grünlandflächen an, bei denen es immer wieder zu Vernässungen und Schichtwasseraustritten kommt.

Südlich angrenzend befindet sich ein Graben, der von Westen her kommend später im Straßengraben der Südtangente fließend nach Norden fließt und dann in den Main-Donau-Kanal mündet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet das Flurstück 1315/12 der Gemarkung Berching. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.830 m<sup>2</sup>.

Das für den Getränkemarkt vorgesehene Gelände des Planungsgebiets fällt um ca. 5 m von 397,50 m ü.NN an der Westgrenze auf 392,50 m ü.NN in Richtung Osten mit Anschluss an die Südtangente.

Die folgenden angegebenen Flächengrößen beziehen sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbe-  
 reiches des Bebauungsplanes. Der Eingriff erstreckt sich auf folgende Bestandsflächen:

Bestehende Flächennutzung	Flächen in m <sup>2</sup>
Grünland	3.324
Gartenbereich mit Einzelgehölzen, Zaun, Wiesenflächen, Gebäudeteilen	390
Zufahrtbereich Bestand	36
Straßengraben	30
Graben mit angrenzendem Gehölzbewuchs	46
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>3.826</b>



Als Eingriffsfläche werden nur die tatsächlich überbauten befestigten Flächen gerechnet.  
 Die Ausgleichsflächen auf dem Grundstück zählen nicht als Eingriffsflächen.  
 Die Ermittlung der Ausgleichsfaktoren wird ausführlich im Kap. Eingriffsregelung behandelt.

Die weitere Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen.

Auf Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

#### Baubedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Baubedingte Beeinträchtigungen sind vorübergehende Störungen, die während der Bauphase auftreten und daher nicht als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung gewertet werden.

#### Anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Unter anlagebedingten Beeinträchtigungen versteht man die negativen Auswirkungen, die durch die Anlage selbst verursacht werden, hier also hauptsächlich durch den Getränkemarkt mit Zufahrt. Sie wirken langfristig, solange das Gebäude und die Zufahrt bestehen.

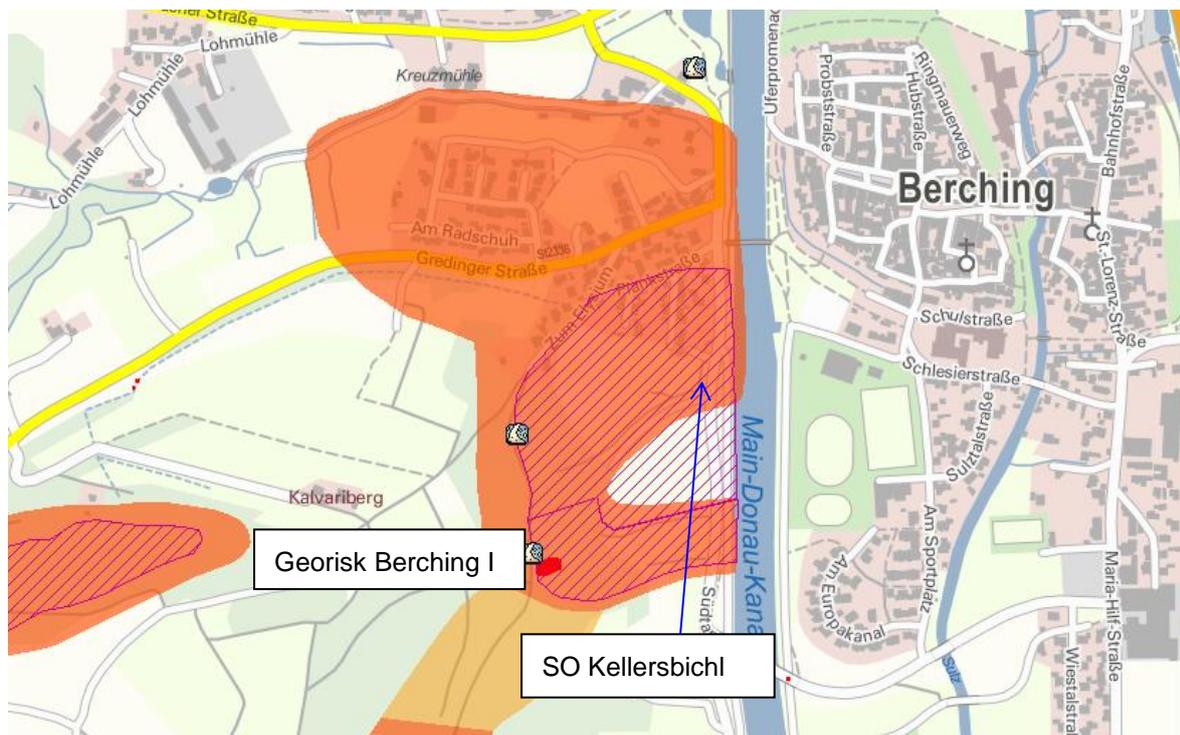
#### Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch die Nutzung und Betrieb des Getränkemarktes.

## 7.1 Schutzgut Boden / Geologie

Über das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung sowie eine Standsicherheitsuntersuchung erstellt, die im Bauamt der Stadt Berching einsichtig sind und dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt werden.

Nach Auswertung der Gefahrenhinweisbereichs des LFU liegt das geplante Sondergebiet innerhalb eines Bereichs für tiefreichende Rutschungen.



[http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_angewandte\\_geologie\\_ftz/index.html](http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_angewandte_geologie_ftz/index.html)

### Georisk-Objekte Georisk-Objekt

**Objektname: Westhang Berching**

Objekt-ID: 6834GR015004

Informationsquellen: Stellungnahmen und Gutachten des GLA

#### Lokalität:

Westhang Berching, Kanalkilometer 120,7 bis 121,6

#### Geologie:

Hangschutt, Rutschmassen und Fließerden überwiegend aus Eissandstein und Opalinuston, darunter gestörter Opalinuston (Rutschscholle), unterlagert von ungestörter Opalinuston.

#### Art und Ausdehnung:

Aufgrund von Bohrungen, die im Zusammenhang mit dem Bau des Main-Donau-Kanals erstellt wurden, ist bekannt, dass sich hier am westlich angrenzenden Hang ein großer, alter Rutschkörper befindet. Die Anbruchkante und die obere Begrenzung der Rutschmasse liegt

#### Georisk-Objekte

Georisk-Objekte

 Georisk-Objekt

#### Ablagerungsbereiche

Ablagerungsbereiche

 Rutschablagerung

#### Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung

Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung

 Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung

#### Tiefreichende Rutschung

Tiefreichende Rutschung

 tiefreichende Rutschungen

#### Rutschanfälligkeit

Rutschanfälligkeit

 Gefahrenhinweisbereich Rutschanfälligkeit

liegen auf etwa 440 m ü. NN. Im Bereich der Talsohle wurde die Gleitfläche auf etwa 380 370 m ü. NN erbohrt, also deutlich unter der Sohle des Kanals. Der oberste Teil der Rutschmassen besteht überwiegend aus umgelagertem Eisensandstein während der Hauptteil der Rutschmassen aus bewegtem Opalinuston besteht, der über ungestörtem aber geklüftetem Opalinuston bzw. Opalinustonstein liegt. Überlagert werden die Rutschmassen großflächig von mehreren Meter mächtigem Hangschutt oder Hanglehm, im Bereich der Talsohle auch von fluviatilen Sedimenten.

#### Zustand, Alter, Entwicklung:

Während der Kanalbaumaßnahmen wurde die Stirn eines alten Rutschkörpers angeschnitten. Innerhalb des als Rutschmasse bewegten Opalinustons bzw. des Hanglehms kam es im Oktober 1990 an den künstlichen Böschungen oberhalb und unterhalb des Betriebsweges bei Kanal-Kilometer 121,15 auf etwa 50 m Breite zu einer kleineren Rutschung. Daraufhin wurde der Bereich während der Bauphase des Kanals und in den darauf folgenden Jahren mit verschiedenen Methoden beobachtet. Eine Auswertung ergab bis 2003 keine wesentlichen Horizontalverschiebungen, die auf eine Bewegung der alten großen Rutschmassen oder auf eine neue Bruchentwicklung hingedeutet hätten. Gemessen wurden Hebungen und Senkungen, die vermutlich auf Entlastungs- und Belastungsvorgänge im Zusammenhang mit dem Kanalbau und den damit in Beziehung stehenden Änderungen des Grundwasserspiegels zurückgehen. Aufgrund von geotechnischen Untersuchungen wurde 2004 ein auf die Einschnittsböschung nahe am Kanal begrenzter Geländebruch nicht erwartet, längerfristig jedoch auch nicht völlig ausgeschlossen. Ein Bruch der Einschnittsböschung würde eine Reaktivierung älterer Rutschmassenbewegungen begünstigen, die dann größere Hangbereiche betreffen könnten.

Die Stellungnahme des Bay. Landesamt für Umwelt vom 14.09.2017 zur Thematik Hangrutschung zitiert wörtlich die Beschreibung des Georisk-Objekts „Berching-Westhang“

#### **Objektname: Berching I**

Objekt-ID: 6834GR015001

Informationsquellen: Standsicherheitsnachweis vom 25.08.2004 und Protokoll zur Baustellenbegehung vom 12.12.1990

#### Geologie:

Nach vorliegenden Unterlagen beginnt die alte Rutschung im Hangschutt und erstreckt sich durch die Eisensandstein- und Opalinustonformation bis in den Talgrund. Bei der jungen Rutschung am Hangfuß wurde durch die Untersuchungen unter ca. 4 m Hanglehm und Hangschutt sowie bis ca. 30 m umgelagerter Opalinuston bestimmt. Darunter liegt stabiler Opalinuston.

#### Art, Ausdehnung:

Der Anrissbereich der alten Rutschung liegt am Osthang des Kalvarienberges und der Rutschkörper reicht bis unter den Main-Donau-Kanal. Das Rutschgebiet weist eine maximale Breite von 120 m und eine Längserstreckung von ca. 300 m auf. Die Mächtigkeit der Rutschmassen erreicht 40-50 m. Bei den Aushubarbeiten des Kanalbettes bzw. beim Herstellen der Einschnittsböschung entstand eine junge Rutschung direkt am Kanal. Sie hat einen schalenförmigen Anbruch und einen Absinkbetrag von etwa 0,5 m am höchstgelegenen Anrissbereich. Die festgestellten Risse und flachgründigen Schalenabbrüche wurden offensichtlich durch Kriechvorgänge im aufgeweichten Opalinuston hervorgerufen.

#### Zustand, Alter, Entwicklung:

Der große alt angelegte Rutschungskörper wurde durch Bohrungen nachgewiesen und weist nur durch den Bau hervorgerufene geringfügige Bewegungen auf. Die vorhandenen nachgewiesenen Sicherheiten sind nur gering. Bei der jungen Rutschung wurden die ersten, bis zu 1,5 m tiefen Risse, im Oktober 1990 oberhalb und unterhalb des Betriebsweges festgestellt. Die Rutschung ist im Winter 1990 / 1991 aufgetreten und wurde durch Stützscheiben gesichert. Anfängliche Setzungenbewegungen haben sich

bis 2004 verringert. Derzeit ist ein auf die Einschnittsböschung begrenzter Geländebruch nicht zu erwarten. Langfristig kann ein derartiges Böschungsversagen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

**Objektname: Berching II**

Objekt-ID: 6834GR015003

Informationsquellen: Gutachten des GLA vom 23.07.1993

Geologie:

Der Rutschbereich liegt am Fuß eines Hanges in einem Bereich, in dem der Opalinuston ansteht (alter Rutschkörper). Während bergseits im Wesentlichen vom Opalinuston bestimmte Verwitterungs- und Erosionsbildungen in Form von Hanglehm, Hangschutt und Fließerden in den oberflächennahen Partien vorherrschen, überwiegen talseits bereits in fließenden oder stehenden Gewässern abgelagerte Sedimente. Die Rutschung liegt im Übergangsbereich dieser Ablagerungsformen.

Art, Ausdehnung:

Kleine Rutschung ging mit einer maximalen Tiefe von ca. 2 m in einen neuen Sandfang hinein.

Zustand, Alter, Entwicklung:

Keine exakte Angabe gefunden, vermutlich jedoch Anfang 1992.

**Ablagerungsbereiche**

**GEORISK-Ablagerungsbereiche: Rutschablagerung**  *Rutschablagerung*

Die Ablagerungen größerer Hangbewegungen sind grob umgrenzt bzw. es wird die Ausdehnung von größeren Dolinen dargestellt. Die grobe Unterscheidung zwischen Sturz- und Rutschablagerung macht nur eine Aussage über die vorwiegende Bewegungsart.

**Tiefreichende Rutschung**

**Gefahrenhinweisbereich tiefreichende Rutschungen**  *tiefreichende Rutschungen*

Bei tiefreichenden Rutschungen handelt es sich um hangabwärts gerichtete Bewegungen von Fels- oder Lockergestein. Die Geschwindigkeiten der Rutschmassen bewegen sich zwischen wenigen Zentimetern im Jahr bis zu mehreren Metern in der Minute.

Aufgrund von Bohrungen, die im Zusammenhang mit dem Bau des Main-Donau-Kanals erstellt wurden, ist bekannt, dass sich hier am westlich angrenzenden Hang ein großer, alter Rutschkörper befindet. Die Anbruchkante und die obere Begrenzung der Rutschmasse liegen auf etwa 440 m ü. NN. Im Bereich der Talsohle wurde die Gleitfläche auf etwa 370 bis 380 m ü. NN erbohrt, also deutlich unter der Sohle des Kanals. Der oberste Teil der Rutschmassen besteht überwiegend aus umgelagertem Eisensandstein während der Hauptteil der Rutschmassen aus bewegtem Opalinuston besteht, der über ungestörtem aber geklüftetem Opalinuston bzw. Opalinustonstein liegt. Überlagert werden die Rutschmassen großflächig von mehreren Metern mächtigem Hangschutt oder Hanglehm, im Bereich der Talsohle auch von fluviatilen Sedimenten.

Bei dem Gelände handelt es sich um natürlich anstehendes Gelände – Auffüllungen im Zuge des Main-Donau-Kanals fanden nicht statt.

Über das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt. Die Untersuchungen erfolgten anhand zweier Baggerschürfen und ergänzend durch zwei Sondierungen und zwei tiefergehende Bohrungen bis zu einer Tiefe zwischen 6 und 8 m unter Geländeoberkante.

Nach der zwischen 10 – 40 cm dicken Mutterbodenschicht finden sich quartäre Talfüllungen, überwiegend bestehend aus weichen Schluffen mit sandigen Beimengungen. Teilweise wurden auch schwach schluffige bis stark schluffige, aufgeweichte Sande ermittelt.

Der Opalinuston konnte erst ab 3,0 bis 5,15 m unter Gelände aufgeschlossen werden. Die Konsistenz des Tones ist zunächst als steif-halbfest zu bezeichnen. Mit zunehmender Tiefe nimmt die Konsistenz zu und ist ab etwa 4,2 m bzw. 8,5 m als halbfest zu bewerten.

Ausreichend tragfähiger Boden ergibt sich mit den mindestens steif - halbfesten Tonen (Opalinuston) ab etwa 3,0 - 8,5 m unter Geländeoberkante.

Für die Gründung der geplanten Halle bieten sich aus Sicht des Baugrundinstituts folgende Gründungsvarianten an:

- Flachgründung in Verbindung mit einer Bodenverbesserung mittels CSV- Verfahren
- Tiefgründung auf verpressten Mikropfählen gemäß DIN 14199 (z.B. Gewi-Pfähle)

Die Prüfberichte der Bodenproben haben ergeben, dass eine Einstufung gem. LAGA als Z0-Material möglich ist und somit ein uneingeschränkter Wiedereinbau oder eine externe Verwertung als Z0-Material erfolgen kann. Gem. DepV handelt es sich um DK0-Material, d.h. es treten keine einstuferrelevanten Auffälligkeiten auf.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Der Untergrund verhindert die Versickerung von Niederschlägen vor Ort.

Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung teilt mit Stellungnahme vom 19.09.2017 zur Thematik Hangrutschung folgendes mit:

*„Das geplante Vorhaben befindet sich in einem Gebiet des Sulztales, welches bei seiner geologischen Entwicklung durch mächtige Rutschkörper gebildet wurde, die noch heute die Talform prägen. Ihre sensible Standsicherheit war bereits bei Planung und Bau des Main-Donau-Kanals von wesentlicher Bedeutung; noch heute wird der Stadtdurchgang Berching durch die WSV laufend auf Veränderungen überwacht.*

*Für die Standsicherheitsbeurteilung liegen Gutachten des Bayerischen Geologischen Landesamtes (Dr.-Ing. H. J. Baumann) von 2003 und 2004 vor, die damals von der Rhein-Main-Donau Wasserstraßen GmbH beauftragt wurden.*

*Ergänzend fertigte die Bundesoberbehörde Bundesanstalt für Wasserbau in Karlsruhe im Jahr 2008 eine gutachtliche Stellungnahme zur Standsicherheitsbeurteilung des Stadtdurchgangs Berching (Westhang MDK-km 120,7 – 121,5) an. [...]*

*Diese Gutachten kamen zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:*

- *Die globale Standsicherheit des Westhanges befindet sich in der Nähe des Grenzgleichgewichts; sie ist derzeit aber gegeben.*
- *Es sind nur geringe Tragreserven vorhanden. Ein globales Versagen ist derzeit nicht wahr-*

*scheinlich, kann jedoch für die Zukunft nicht völlig ausgeschlossen werden.*

- *Der Westhang ist nach den Ergebnissen der aktuellen Überwachungsmessungen zur Zeit stabil.*
- *Derzeit sind keine bautechnischen Sicherungsmaßnahmen notwendig; für die Zukunft können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden.*
- *Der Westhang ist von der WSV auf der Grundlage des bestehenden Überwachungsprogramms weiter messtechnisch zu beobachten.*
- *Eine künftige Bebauung des Westhangs durch die Stadt Berching kann eine Gefährdung der derzeitigen stabilen Verhältnisse auslösen.*

*Der Hangbereich war bisher weiter stabil, die Messwerte des laufenden Monitorings weisen bislang keine Auffälligkeiten auf.*

Aufgrund der Stellungnahmen und einer möglichen Hangrutschungsgefahr wurde eine auf das Bauvorhaben abgestimmte Standsicherheitsuntersuchung angefertigt.

Aus der Standsicherheitsuntersuchung lassen sich folgende Schlussfolgerungen ableiten (vgl. Gründer Geotechnik, Bericht v. 17.07.2018)

*Insgesamt ergeben die Berechnungen, dass sich die Ausnutzungsgrade für +/- engräumige Gleitkreise im Bereich des BV Brüderlein durch die zusätzlichen Lasten des Bauvorhabens (Geländeanschüttung, Gebäudelast, Nutzlast, Verkehrslasten) zwar erhöhen, nach wie vor aber hohe Standsicherheitsreserven vorliegen.*

*Hinsichtlich großräumiger Gleitkreise, welche den Gesamthang einschließlich des Bauvorhabens Brüderlein erfassen, errechnen sich wegen der zusätzlichen Auflast im unteren Gleitkreisbereich sogar etwas günstigere Ausnutzungsgrade als im Ist-Zustand.*

*Es ergeben sich durch das Bauvorhaben also keine nachteiligen Veränderungen.*

*Auf die seitens des Geologischen Landesamts und das BAW vorliegenden Einschätzungen zur Standsicherheit des Gesamthangs wird ausdrücklich hingewiesen.*

#### Baubedingte Auswirkungen

- erheblicher Eingriff in einen besonders gefährdeten Hangbereich
- Abschieben von Oberboden im Bereich der Grundflächen der Halle mit Umfahrung, Parkplätzen und Zufahrt
- potentielle Bodenverdichtungen der Randbereiche durch Baumaschinen und Lagerung
- potentielle erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen.

→ erhebliche baubedingte Auswirkungen

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Die GRZ im Sondergebiet liegt bei 0,65. Damit können bis 65 % des Bodens dauerhaft versiegelt werden.

- Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Dauerhafter Verlust der Ertragsfunktion auf den landwirtschaftlichen Flächen.

ABER:

- Reduzierung des Nährstoffeintrags gegenüber der Ausgangssituation durch Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung (keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln)

→ insgesamt mittlere anlagebedingte Auswirkungen

### betriebsbedingte Auswirkungen

- Stoffeinträge in den Randbereichen der Straßen durch Salz, Abrieb von Reifen u.a.

→ mittlere betriebsbedingte Auswirkungen

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Anfallender Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer geeigneten Verwendung zu zuführen.
- Einhaltung der im Standsicherheitsnachweis aufgeführten Monitoring-Maßnahmen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers

### Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	erheblich	erheblich	mittel

→ Auf das Schutzgut Boden ist sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 7.2 Schutzgut Luft und Klima

Die bestehenden Freiflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet und tragen zur Optimierung der Luftqualität in den angrenzenden Bereichen bei.

Waldflächen als Frischluftentstehungsorte sind nicht betroffen.

Allerdings ist das Gelände nach Osten geneigt, so dass die entstehende Frischluft in diese Richtung hangabwärts Richtung Main-Donau-Kanal abfließt.

Weitere bebaute Siedlungen von Berching liegen jedoch nördlich dieser Abflussbahn, so dass die Reduzierung der Kaltluftentstehung keine Auswirkungen auf die bebauten Bereiche hat.

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich kann nicht als kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn angesprochen werden.

Vorbelastungen bestehen nicht.

### Baubedingte Auswirkungen

- temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport
- temporär eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen

→ geringe baubedingte Auswirkungen

### Anlagebedingte Auswirkungen

- Reduzierung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion durch Versiegelung von Freiflächen, insbesondere in den Nacht- und Morgenstunden.
- Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes, allerdings bleiben umliegend noch kaltluftbildende Gebiete erhalten
- Ausgeprägte Frischluftströme werden nicht unterbrochen, der Luftaustausch von Siedlungen wird nicht behindert, mit Barrierewirkungen für die Belüftung ist weder aufgrund Dichte noch Orientierung der Bebauung zu rechnen

→ geringe anlagebedingte Auswirkungen

### betriebsbedingte Auswirkungen

- möglicherweise zusätzlicher Emissionsausstoß von Luftschadstoffen durch Liefer- und Parkverkehr
- geringfügige Erhöhung der Feinstaubbelastung durch Zunahme des Verkehrs

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Eingrünung des Sondergebiets und damit Reduzierung der Temperatur und Luftfilterung

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Klima / Luft	gering	gering	gering

→ Auf das Schutzgut Klima / Luft ist sind bei Einhaltung der Festsetzungen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

### 7.3 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Im unmittelbaren Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Allerdings verläuft südlich der Baugebietsfläche ein kleiner Graben, der von Quellaustritten gespeist wird. Der Graben verläuft von Westen her kommend nach Osten bis zur Südtangente, wo er dann abknickt und im Straßengraben nach Norden geführt wird, bevor er nach ca. 90 m unter der Straße hindurch in den Main-Donau-Kanal eingeleitet wird.

Der Graben ist von der Baumaßnahme nicht direkt betroffen.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers des geplanten Getränkemarktes Brüderlein ist wegen der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodes und des hohen Grundwasserstandes nicht möglich. In den städtischen Mischwasserkanal kann das Niederschlagswasser ebenfalls nicht eingeleitet werden.

Gemäß Abstimmungsgespräch mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Nürnberg und dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg ist die Niederschlagswasserableitung eines Drosselabflusses in Höhe des natürlichen Abflusses aus dem unbebauten Gelände in den Main-Donau-Kanal genehmigungsfähig. Aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserspiegels fließt vom natürlichen Gelände ein großer Anteil der Niederschlagswassers ab. Die abflusswirksame Fläche wurde mit einem Abflussbeiwert von  $\Psi = 0,5$  zu  $A_U = 1.090 \text{ m}^2$  ermittelt. Daraus errechnet sich ein Niederschlagswasserabfluss aus dem natürlichen Gelände in Höhe von  $Q_R = 23 \text{ l/s}$ .

Der Niederschlagswasserabfluss des geplanten Getränkemarktes wird dementsprechend auf den Abfluss des natürlichen Geländes gedrosselt. Mit dem Drosselabfluss  $Q_{dr} = 23 \text{ l/s}$  ergibt sich für die geplante undurchlässige Fläche  $A_U = 1.962 \text{ m}^2$  ein erforderliches Rückhaltevolumen von  $V = 19 \text{ m}^3$ . Die Rückhaltung erfolgt in einem Rückhaltegraben und die Drosselung mittels Drosselschieber am Auslauf des Grabens. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über einen bestehenden Graben entlang der öffentlichen Straße mit Einleitung in den Main-Donau-Kanal.

Ein Eintrag von Rückständen ist bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ausgeschlossen.

Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete liegen ebenfalls nicht vor. Das Sondergebiet liegt nicht in einem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.

Allerdings befindet sich das Baugrundstück gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) nur knapp außerhalb des als "wassersensiblen Bereich" gekennzeichneten Gebietes (Bereich mit zeitweise sehr hoch anstehendem Grundwasser).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Einhaltung der Technischen Regeln zur Versickerung bzw. zum Rückhalt
- Ausstattung des Regenrückhaltebeckens mit einer Absperreinrichtung zur Zurückhaltung von ggf. kontaminiertem Löschwasser.

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Grundwasser	hoch	mittel	mittel

→ Auf das Schutzgut Oberflächenwasser sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Grundwasser

Bei den Untersuchungen zum geotechnischen Bericht wurde auch der Grundwasserstand ermittelt. Allerdings lag zum damaligen Zeitpunkt für den Getränkemarkt keine absolute Höhenlage der FOK ü NN vor, die FOK wurde mit 0,00 angegeben.

Es wurden am ehemals vorgesehenen Standort der Halle mit den ursprünglichen Abmessungen der Halle (40 x 24 m) zwei Bohrungen vorgenommen. Details dazu sind dem Geotechnischen Bericht zu entnehmen.

Gegenüber des ursprünglichen Standorts hat sich die Lage der Halle geringfügig nach Westen verschoben.

Nach Auswertung des Geotechnischen Berichts liegen folgende Grundwasserabstände vor:

	GOK Ursprungsgelände	Höhe GW unter GOK (ca.)	Höhe GW-Stand ü. NN	FOK Gebäude / OK Umfah- rung	Abstand GW zur FOK / OK
Gebäudeecke Nordwest	395,177	-2,05	393,127	395,00	1,87 m
Gebäudeecke Südwest (=B1 im Geotechnischen Bericht)	395,085	- 1,49 lt. geotechn. Bericht	393,595	395,00	1,40 m
Umfahrung Südwestecke (Gefälle der Umfahrung 2,5 % nach Westen)	395,97	-2,30	393,67	394,77	1,10
Gebäudeecke Nordost (=B2 im Geotechnischen Bericht)	393,656	-1,35 lt. geotechn. Bericht	392,306	395,00	2,69 m
Gebäudeecke Südost				395,00	2,32 m

Weitere Aussagen aus dem Geotechnischen Bericht zum Grundwasser:

Angaben zu einem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand liegen nicht vor.

In niederschlagsreichen Jahreszeiten ist mit einem Anstieg des Wasserspiegels sowie mit dem Auftreten von Schichtenwasser auf den schwach wasserdurchlässigen Schluffen zu rechnen.

In das Gelände einbindende Gebäudeteile sind bis zum Bemessungswasserstand gegen von außen drückendes Wasser nach DIN 18195-6 abzudichten (alternativ Ausführung der Bodenplatte in WU-Beton).

Für die Ableitung des beim Aushub gegebenenfalls anfallenden Grundwassers ist bei den anstehenden Untergrundverhältnissen eine offene Wasserhaltung, bestehend aus Dränggräben und Pumpensämpfen, gegebenenfalls ergänzt durch vorseilend eingebrachte Schachtbrunnen, voraussichtlich ausreichend.

Das Grundwasser ist als nicht betonangreifend einzustufen.

Baubedingte Auswirkungen

- erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge
- Beeinträchtigungen des Grundwassers, z. B. durch den Aushub der Baugruben, sind zu erwarten

→ erhebliche baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

- keine Verwendung wassergefährdender Stoffe im Gebiet
- Reduzierung des Nährstoffeintrags ins Grundwasser gegenüber der Ausgangssituation (intensive landwirtschaftliche Nutzung) durch Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung (keine Düngung)
- Auf den versiegelten Flächen kann Niederschlagswasser nicht mehr direkt über die Pflanzendecke verdunsten oder im Boden versickern.
- Das Niederschlagswasser wird abgeleitet und steht somit nicht für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

→ mittlere anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung der FOK auf 395,00, um mit Fundamenten und Unterbau nicht im Grundwasser zu liegen

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	hoch	mittel	mittel

→ Auf das Schutzgut Grundwasser sind wegen der o.g. Bodenverhältnisse mittlere - hohe Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 7.4 Schutzgebiete / Biotope / Artenschutzkartierung für Tiere und Pflanzen

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind Wiesenflächen bzw. gärtnerisch genutzte Flächen.

### Schutzgebiete und Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereichs und sind keine Biotope kartiert. Der südlich angrenzende Graben mit angrenzender Vegetation ist als Biotop Nr. 6834-1037-002 erfasst, das folgendermaßen beschrieben wird:

*„Brache Feuchtkomplexe am unteren, westlichen Sulztalhang westlich Berching.*

*Die teils an Gehölze od Wald anschließenden Feuchtfächen liegen auf unterschiedl. flach O-exp., ausschließlich grünlandgenutzten Unterhangbereichen.*

*TF 002, auf gering nach O abfallendem Hangfuß gelegen, ist eine mosaikartig ausgebildete, teils eutrophe Restfeuchtfäche aus meist Sumpfschilfried mit Anteilen von artenreichen Mädesüßherden u.*

*Rohrglanzgras-Landröhrichtern, die im W in schmaler, genutzter Naßwiesenzone mit Kamm- u.*

*Sumpfschilf, Gliederbinse u.a. endet.*

*Im O-Ende stockt ein kleineres Purpur-Grauweiden-Feuchtholz.*

*Am N-Rand begrenzt ein Grabenrest.*

Das Biotop wird durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt. Durch die Anlage von Ausgleichsflächen Richtung Biotop und die Herausnahme der nördlichen Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung wird der Nährstoffeintrag reduziert.

Das Baugebiet wird nicht von weiteren ausgewiesenen Schutzgebieten des Naturschutzes wie z.B. Landschaftsschutzgebiet berührt.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet 6834-301 „Trauf der mittleren Frankenalb im Sulztal“, Teilfläche 04 liegt etwa 250 m südwestlich des Planungsgebiets, weshalb projektbegleitend eine FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung (FFH-VA) erstellt wurde, die im Bauamt zur Einsicht ausliegt.

Die FFH-VA kommt zu dem Ergebnis dass keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu erwarten sind und damit die Erfordernis einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht zu erwarten ist.

### Artenschutzkartierung

Die ASK des Landesamtes für Umweltschutz beruht nicht auf einer systematischen Kartierung aller Tierarten, sondern ist eine Sammlung von bekannten Tierartenvorkommen aus Zufallsfunden oder artenspezifisch und örtlich begrenzten Teilkartierungen vorwiegend des ehrenamtlichen Naturschutzes. Es liegen keine Artennachweise im bzw. unmittelbar im Umkreis des Plangebietes vor.

## 7.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Auf Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde wurde Erhebungen zum faunistischen Vorkommen mit besonderem Augenmerk auf Schmetterlinge durchgeführt.

Aussagen aus der ASK liegen für das Planungsgebiet und den näheren Umgriff nicht vor.

Zur faunistischen Bestandserfassung wurden durch den Biologen Marin Gabriel im Frühjahr 2017 zwei Begehungen durchgeführt. Bei beiden Gängen wurden keine saP-relevanten saP-relevanten Tierarten nachgewiesen und sind aufgrund der Lebensraumsausstattung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit dort auch nicht vorhanden.

Die wenigen Allerweltsarten, die dort nachgewiesen werden konnten, sind ungefährdet und insofern irrelevant.

Reptilien und relevante Vogelarten sind ebenfalls nicht vertreten.

Einzig am östlichen Rand der Wiese wäre ist bei der Rodung der Gehölze auf eventuelle Vogelbruten zu achten.

Aufgrund der Biotopausstattung kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vorkommen oder bei den Vögeln ggf. vorkommende örtliche Populationen in ihrem Bestand gefährdet wären. Im Rahmen des überörtlichen und lokalen Biotopverbunds spielt der Geltungsbereich keine Rolle.

#### 7.5.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV kommen im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens nicht vor. Alle diese Pflanzenarten können aus Gründen der Verbreitung und fehlender Standorte im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

#### 7.5.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-Richtlinie ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG folgende Verbote für Eingriffe, die nach § 15 BNatSchG zulässig sind:

**(1) Schädigungsverbot ( §44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):**

**Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.**

**Abweichend davon liegt kein Verbot vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.**

**(2) Störungsverbot ( §44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):**

**Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.**

**Abweichend davon liegt kein Verbot vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führt.**

**(3) Tötungsverbot ( §44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):**

**Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.**

**Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.**

Die Absichtung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgte auf Basis der Arteninformationen zu saP-relevanten Arten. Als Grundlage hierfür wurde die Online-Abfrage des Internetangebots des Landesamts für Umweltschutz Bayern verwendet.

Die Auswertung berücksichtigt die Ergebnisse der Auswahl des TK-Blattes 6834 (Berching) mit den Gebietsbezogenen Suchkriterium „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“.

(<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?lgruppe1=7&lgruppe2=&nummer=6834&typ=tkblatt&lebensraumSuche=Suche>)

### 7.5.3 Säugetiere:

#### Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Säugetiere des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name ▼ ▲	Deutscher Name ▼ ▲	RLB	RLD	EZK	EZA	Grünland	Äcker
<a href="#">Eptesicus serotinus</a>	<a href="#">Breitflügelfledermaus</a>	3	G	u	?	4	
<a href="#">Myotis myotis</a>	<a href="#">Großes Mausohr</a>	V	V	g	g	4	

Tabelle 1: Säugetiere des Anhangs IV FFH-RL im Bearbeitungsraum

#### **Erläuterungen:**

Erhaltungszustand: s -ungünstig/schlecht, u -ungünstig/unzureichend, g –günstig,? –unbekannt; 0 -Ausgestorben oder verschollen,1-Vom Aussterben bedroht, 2 -Stark gefährdet, 3 -Gefährdet, G -Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt, R -Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion, V -Arten der Vorwarnliste, D -Daten defizitär, B – Brutvorkommen, R -Rastvorkommen, D -Durchzügler, S -Sommervorkommen, W –Wintervorkommen  
Lebensraum: 1-Hauptvorkommen, 2 –Vorkommen, 3 -potentielles Vorkommen, 4 -Jagdhabitat

#### Betroffenheit der Säugetierarten

##### Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen)

Eine erhöhte Tötungsgefahr für jagende Fledermäuse entsteht durch das Vorhaben nicht. In der Bauphase erfolgen ebenfalls kaum schnelle Fahrzeugbewegungen, die fast immer während des Tages stattfinden.

##### Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störungen)

In den Gebäuden im nahen Umfeld können sich einzelne Fledermausquartiere befinden. Durch den „Betrieb“ des Getränkemarktes ergeben sich keine bedeutenden zusätzlichen Störungen, die so stark über die bisherigen Belastungen hinausgehen, dass Störungen mit populationsgefährdender Intensität entstehen können.

Auch während der Bauzeit ist wegen der vorhandenen Vorbelastung keine so massive Störungsintensität zu erwarten, dass die Populationen der Fledermäuse, die eventuell in nahe liegenden Gebäuden oder Bäumen Quartiere haben, beeinträchtigt werden können.

##### Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigung Fortpflanzungs-, Ruhestätten)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse werden nicht geschädigt oder anderweitig beeinträchtigt.

#### Schlussfolgerung für Säugetiere / Fledermäuse:

Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der in Tabelle 1 genannten Fledermausarten wird, bedingt durch die Art des Eingriffs und den Gegebenheiten auf den Eingriffsflächen, nicht beeinträchtigt oder verschlechtert.

Bei keiner Säugetierart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 in V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### 7.5.4 Sonstige Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Sonstige Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Planungsgebiet nicht vor, da geeignete Habitate fehlen oder das Planungsgebiet außerhalb des Verbreitungsraums dieser Arten liegt.

#### Reptilien

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld sind keine geeigneten Habitate für Reptilien vorhanden.

#### Amphibien

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld sind keine geeigneten Laichhabitate vorhanden. Die Bauflächen sind auch als Sommer- und/oder Winterlebensraum ohne Bedeutung.

#### Libellen

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld sind keine geeigneten Habitate vorhanden.

#### Tag- und Nachtfalter

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld fehlen entsprechende Lebensraumkomplexe bzw. die Verbreitungsgebiete erreichen nicht mehr die Baufläche.

#### Käfer

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld fehlen entsprechende Lebensraumkomplexe bzw. die Verbreitungsgebiete erreichen nicht mehr die Baufläche.

#### Weichtiere

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld fehlen geeignete Lebensräume.

#### Schlussfolgerung für alle Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

→ Das Vorkommen und die Gefährdung von Tierarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kann aufgrund der Lebensraumausstattung und der in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehenden Ausweichlebensräume bzw. der durch die Ausgleichsmaßnahmen neu geplanten Lebensräume mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Tierarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind für den Geltungsbereich höchstens potentiell nachgewiesen, eine regelmäßige Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist aufgrund der Biotopausstattung auszuschließen. Erhebliche Störungen und damit verbunden Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes sind für Arten, die den Geltungsbereich vorübergehend (Jagdlebensraum von Fledermausarten) nutzen, nicht gegeben.

Eine Prüfung der Verbotstatbestände für Arten aus den Anhang IV der FFH-RL ist daher nicht erforderlich.

#### 7.5.5 Vögel

Der Standort liegt nicht an einer bekannten Vogelzugachse, ist kein bekannter Rastplatz für ziehende Vogelarten. Es befindet sich kein europäisches Vogelschutzgebiet am Standort oder in der Nähe (spa = special protected area).

Nachweise aus der Artenschutzkartierung sind nicht bekannt.

Vögel, die im Bereich des geplanten Gewerbegebiets ihr Brutrevier oder ihr Nahrungsgebiet haben werden durch die geplanten Maßnahmen in ihrer örtlichen Population nicht beeinträchtigt, da im Umfeld ausreichend Ausweichlebensräume bestehen.

Bei keiner Vogelart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt.

Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### 7.5.6 Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf Flora und Fauna

##### Baubedingte Auswirkungen

- Vorübergehende baubedingte Flächennutzung und -veränderung

Während der Bauarbeiten können zusätzliche Flächen zur Ausführung der Arbeiten benötigt werden, die zum Befahren, als Baustraßen, Standort für Maschinen oder als Lagerplätze dienen sollen. Dies kann wiederum zur Zerstörung oder Beeinträchtigung von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten, Verlust

von Nahrungsgebieten oder die Störung und Vernichtung von Individuen führen.

Baustelleneinrichtungen erfolgen innerhalb des Geltungsbereichs bzw. auf landwirtschaftlichen Flächen.

- Baubedingte Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Erschütterungen, Schad- und Betriebsstoffe) sowie optische Reize (Licht, Anwesenheit von Menschen)

Während der Bauphase sind regelmäßige und häufige Störungen in Form von Lärm, durch die Anwesenheit von Menschen und auch durch Bodenerschütterungen zu erwarten. In ungünstigen Fällen können durch Unfälle oder Unachtsamkeit Betriebs- oder Schadstoffe in den Boden oder in das Gewässer gelangen.

Zahlreiche Tierarten in der Nähe der Baustelle können dies tolerieren, empfindsamere Arten verlassen dann den Baubereich. Diese Störungen sind in der Bauphase meistens intensiver als während des eigentlichen Betriebs und können die Arten vertreiben, die Belastungen durch die eigentliche Nutzung nicht beeinträchtigen (zum Beispiel viele hecken- und waldbewohnende Vogelarten). In der Regel kann man aber erwarten, dass nach Beendigung des Baus die weniger empfindlichen Arten wieder zurückkehren.

Baubedingte Emissionen erfolgen in einem relativ geringen Umfang und sind räumlich sowie zeitlich begrenzt. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.

Bei den zu rodenden Gehölzen entlang der derzeitigen Gartengrenze zum benachbarten Anwesen handelt es sich meist um naturschutzfachlich wenig wertvoll Ziergehölze sowie einen größeren Haselnussstrauch. Bei den Rodungsarbeiten ist auf eventuelle Vogelbruten zu achten, daher ist die Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, zulässig.

→ **geringfügige** baubedingte Auswirkungen

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenverluste und -veränderungen
- Veränderung der Standortbedingungen und des Lokalklimas (u.a. Wasserregime, Luftströmungen, Exposition, Wasserqualität)

Insbesondere Veränderungen der Besonnung, der Bodenfeuchtigkeit und von Luftströmungen können Tier- und Pflanzenarten in ihrer Entwicklung oder Lebensfähigkeit bzw. die Standortbedingungen von Pflanzen beeinträchtigen. Dies kann zur Zerstörung oder Beeinträchtigung von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten, Verlust von Nahrungsgebieten oder die Vernichtung von Individuen führen.

In diesem Fall ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der Standortbedingungen umliegender Flächen für streng geschützte Tierarten.

- Barrierewirkungen und Flächenzerschneidung

Dieser Sachverhalt kann zum Beispiel bei großen Siedlungs- oder Industriegebieten oder bei Straßeneubauten ein erhebliches Problem darstellen. Wenn größere Lebensraumkomplexe durch Bauflächen und Straßen zerteilt werden, können die Teilflächen für manche Arten nicht mehr die nötige Mindestgröße als Lebensraum aufweisen, so dass diese verschwinden. Allgemein weisen großflächige Lebensräume eine höhere Artendichte im Bezug zur Fläche auf als kleinflächige, die gleichartig ausgebildet sind.

Im vorliegenden Fall ergibt sich kein bedeutender Zerschneidungs- oder Barriereneffekt, da nur eine geringe Fläche beansprucht wird. Für Tiere ist das Areal leicht zu umgehen.

Naturbetonte Landschaftsteile werden vom Sondergebiet nicht berührt oder zerschnitten bzw. das Ge-

biet liegt nicht zwischen naturnahen Arealen. Eine Erschließung über vorhandene Wege und Straßen ist gegeben.

→ **mittlere** anlagebedingte Auswirkungen

#### Betriebsbedingte Störungen

Die Belastungen durch Lärm, Lichtstreuungen oder häufiges Auftreten von Menschen wirken ganz unterschiedlich auf Tierarten. Nicht selten können Sperlinge in Straßenbrücken brüten oder Fledermäuse in Brückenpfeilern Winterquartiere finden.

Das wesentliche Störungspotenzial besteht in den menschlichen Aktivitäten im Sondergebiet, die aber einen bestimmten Wert erreichen. Die örtliche vorhandene Tierwelt ist aufgrund der Ortsrandlage an derartige Aktivitäten gewöhnt. Störungsempfindliche Arten kommen dort nicht vor. Die Ausweitung der menschlichen Aktivitäten führt daher nicht zu einer grundlegend anderen Situation. Wesentliche Auswirkungen auf die vorhandene Fauna ergeben sich daher nicht.

→ **geringfügige** betriebsbedingte Auswirkungen

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- keine Beeinträchtigung von naturschutzfachlich wertvollen Flächen
- Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.
- Sicherstellung der Durchgrünung der privaten Bauflächen aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen

Empfehlungen für freiwillige Maßnahmen für die Bauherrn:

- Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
- Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen
- Verwendung einheimischer Gehölze für die Bepflanzung

#### Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering

→ **Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist sind bei Einhaltung der Festsetzungen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.**

## **7.6 Schutzgut Mensch**

In der vorhandenen Planung handelt es sich um ein Gebiet, das bereits an ein bestehendes Wohngebiet angrenzt.

### Lärm

Für den Menschen kommt es durch die Ausweisung des Wohngebiets v.a. durch Lärmimmissionen. Für das Bauvorhaben wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, das in den Bebauungsplan eingearbeitet wurde. Es wurden Lärmkontingente festgesetzt, so dass lärmimmissionsschutzfachliche Anforderungen erfüllt sind und der Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gewährleistet ist.

Baubedingte Auswirkungen

- Während der Bauphase ist kurzfristig von einer geringen Lärmbelästigung durch Fahrzeuge und Montagearbeiten auszugehen.

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Vom Sondergebiet selbst gehen keine Lärmimmissionen aus.

→ geringe anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Lärmstörung durch die leichte Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs möglich
- Lärmstörung durch Lieferverkehr und Be- und Entladen der Lieferfahrzeuge mit Getränkekisten

→ mittlere betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung von Emissionskontingenten

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch / Lärm	gering	gering	mittel

→ Auf das Schutzgut Mensch / Lärm sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

**Erholung**

Im Planungsgebiet sind keine Rad- oder Wanderwege ausgewiesen. Es eignet sich sehr untergeordnet zu Erholungszwecken.

Wegeverbindungen in die freie Landschaft werden nicht zerstört.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- sind nicht vorhanden

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- sind nicht erforderlich

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch / Erholung	entfällt	entfällt	entfällt

**7.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Der geplante Standort erstreckt von der Südtangente aus Süden kommend am bisherigen baulichen Stadtrand von Berching. Die bestehenden Gehölze entlang des Grabens bilden einen grünen Abschluss der Stadt nach Süden.

Diese Gehölze bleiben erhalten und gewährleisten somit noch vor Beginn der Baumaßnahme eine Eingrünung Richtung Süden.

Die geplante Bepflanzung auf der Südseite der Getränkehalle ergänzt die bestehenden Gehölze und sorgt auf Dauer für eine wirksame Eingrünung des Bauvorhabens.

Das Bauvorhaben befindet sich auf einem Osthang. Wie bereits mehrfach erläutert muss aus Gründen des Grundwasserschutzes die FOK der Halle rel. Hoch angesetzt werden, was zur Folge hat, dass das Gebäude „aus den Hang herauswächst“ und eine Aufschüttung Richtung Osten erforderlich wird.

Aus landschaftsbildtechnischen Gründen wäre es besser gewesen, die FOK der Halle möglichst tief zu setzen – was aber unweigerlich zu Konflikten mit dem Grundwasserschutz geführt hätte.

Die Fläche liegt wie das gesamte Stadtgebiet Berching in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet lt. Regionalplan.

#### Bau-, und anlagebedingte Auswirkungen

- Veränderung des landschaftlichen Charakters durch Bauwerke und Materialien.
- In Zukunft wird das Landschaftsbild durch den geplanten Getränkeabholmarkt und den zugehörigen Erschließungsflächen geprägt werden.
- an der Ostseite entsteht eine bis zu 1,50 m hohe Böschung

→ mittlere anlagebedingte Auswirkungen

#### betriebsbedingte Auswirkungen

- Störung durch die leichte Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs möglich

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Durchgrünung des Baugebiets durch grünordnerische Festsetzungen

#### Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering

→ Auf das Schutzgut Landschaftsbild sind bei Einhaltung der Festsetzungen mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **7.8 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter**

Bodendenkmäler sind nach Auswertung Landschaftsplans und des „BAYERNVIEWER-DENKMAL“ vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht vorhanden.

Baudenkmäler sind im direkten Umgriff ebenfalls nicht verzeichnet. Bei den nächstliegenden Baudenkmälern handelt es sich um die Stadtmauer sowie die Kirche Mariä Himmelfahrt. Eine Beeinträchtigung von Blickbeziehungen ist aufgrund der großen Distanz von mehr als 300 m auszuschließen.

Kulturgüter wie Kapellen oder Feldkreuze sind ebenfalls nicht vorhanden.

#### Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

→ sind nicht zu erwarten

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- sind nicht erforderlich

### Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

→ Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **7.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Zwischen einzelnen Schutzgütern sind Wechselwirkungen gegeben, die bereits bei der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden. Darüber hinaus ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

## **8. Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die geplante Sondergebietsausweisung würden die Grünlandfläche wahrscheinlich weiterhin intensiv genutzt. Die Ausgleichsflächen würden nicht realisiert werden.

Sollte der Getränkemarkt langfristig jedoch nicht ausgelagert werden können, so wäre die Fa. Brüderlein Getränke GmbH langfristig in ihrer Existenz gefährdet und der Unmut der Anwohner am bestehenden Standort im Wohngebiet würde zunehmen.

## **9. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich**

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wurden bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert.

### **9.1 Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**

Für Baugebiete sind in Bebauungs- und Grünordnungsplänen die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz darzustellen.

Grundlagen hierfür sind:

- BauGB § 1a: Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung
- Bundesnaturschutzgesetz § 15: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen. Für Baugebiete hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung herausgegeben. Verwendet wird die ergänzte Fassung 2003.

### **9.2 Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs**

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung sieht vor, die Flächen im Geltungsbereich durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

## Bewertung des Ausgangszustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter

<i>Schutzgut</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter (gem. Leitfaden Liste 1a-1c)</i>
Arten- und Lebensräume	Wiesenfläche	geringe Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie I
Boden	antropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
Wasser / Grundwasser	Gebiet mit niedrigem Grundwasserflurabstand	hohe Bedeutung → Kategorie III
Klima und Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn	geringe Bedeutung (oberer Wert) → Kategorie I
Landschaftsbild	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	mittlere Bedeutung (unterer Wert) → Kategorie II
<b>Zusammenfassende Einstufung nach gemeinsamer Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter</b>		<b>mittlere Bedeutung → Kategorie II</b>

Das betroffene Gebiet wird in seinem Bestand in Anlehnung an den Leitfaden eingestuft als

- **Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

### 9.3 Erfassen der Eingriffsintensität:

Die GRZ liegt beim Sondergebiet „Am Kellersbichl“ bei 0,65 und entspricht damit lt. Leitfaden:

- **Typ A: Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)**

### 9.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen

Eine Vermeidung von Eingriffen durch Verzicht auf Teile der Sondergebietsausweisung ist aufgrund des Grundstückflurstücks nicht erzielbar.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter wurden bereits bei dem jeweiligen Kapiteln zum betroffenen Schutzgut behandelt.

Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Maßnahmen getroffen und angerechnet werden.

- Begrünung innerhalb des Baugebietes durch Anpflanzung von Bäumen
- gärtnerische Begrünung der nicht überbauten Flächen mit Pflanzgeboten auf Grünflächen
- Verzicht auf Zaunsockel und Bodenfreiheit des Zaunes zugunsten der Durchgängigkeit von Kleinlebewesen

- Die Maßnahmen zur Minimierung erlauben von den zulässigen Kompensationsfaktorspannen einen unteren Wert anzusetzen.



Eingriffsfläche	Bewertung Kategorie	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Bewertung Typ: Eingriffsschwere/ Kompensationsfaktorspanne min. - max.	angewendeter Komp.faktor	Ausgleichsflächenbedarf in m <sup>2</sup>
Feuchtgrünland, Hangbereich	II	2.780	Typ A II 0,8 bis 1,0	0,8	2.224
Ruderalfläche am Graben	keine Veränderung	46			
Ausgleichsfläche		1.000			
<b>Summe</b>		<b>3.826</b>			<b>2.224</b>

➤ Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Kellersbichl“ sind bei Anwendung des Kompensationsfaktors von 0,8 als **Flächen für Ausgleich und Ersatz mind. 2.230 m<sup>2</sup>** bereitzustellen.

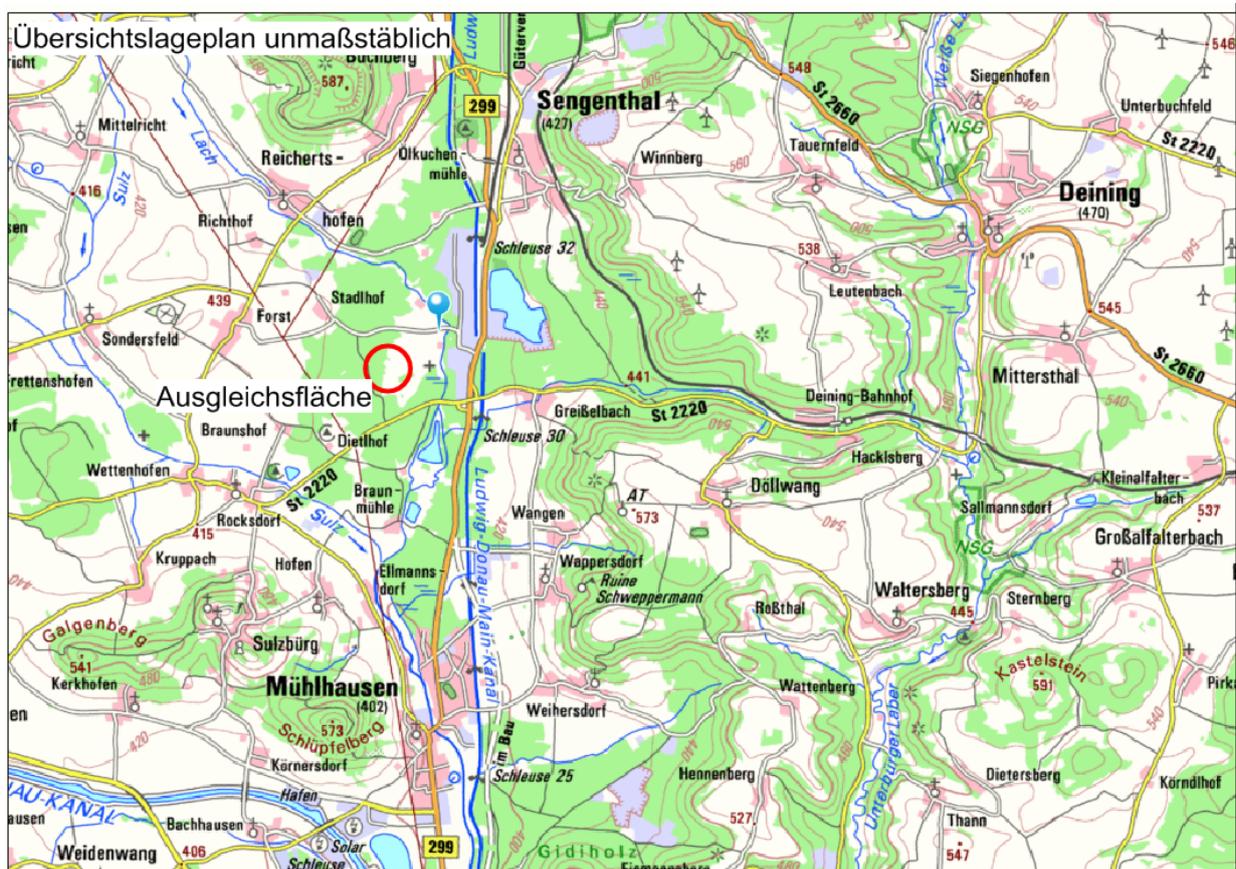
## 9.5 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsflächen werden die verbleibenden Restflächen im Westen und Süden des Grundstücks festgesetzt, die nicht für Gebäude, Parkplätze und Umfahrung benötigt werden.

Es ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (Heisteranteil von mind. 10 %) vorgesehen, damit sich langfristig ein Feldgehölz entwickeln kann.

Auf der Ostseite ist zur Einhaltung der nachbarschaftlichen Grenzabstände die Pflanzung der 1. Reihe im Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze vorgesehen. Dieser verbleibende 4-m Streifen soll durch Ansaat mit einer regionalen Saatmischung als artenreicher Saum entwickelt werden.

Der Eingriff kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Der Ausgleichsbebauungsplan „Am Kellersbichl – Ausgleich Schlierfermühle“ ist daher Bestandteil des Bebauungsplans.



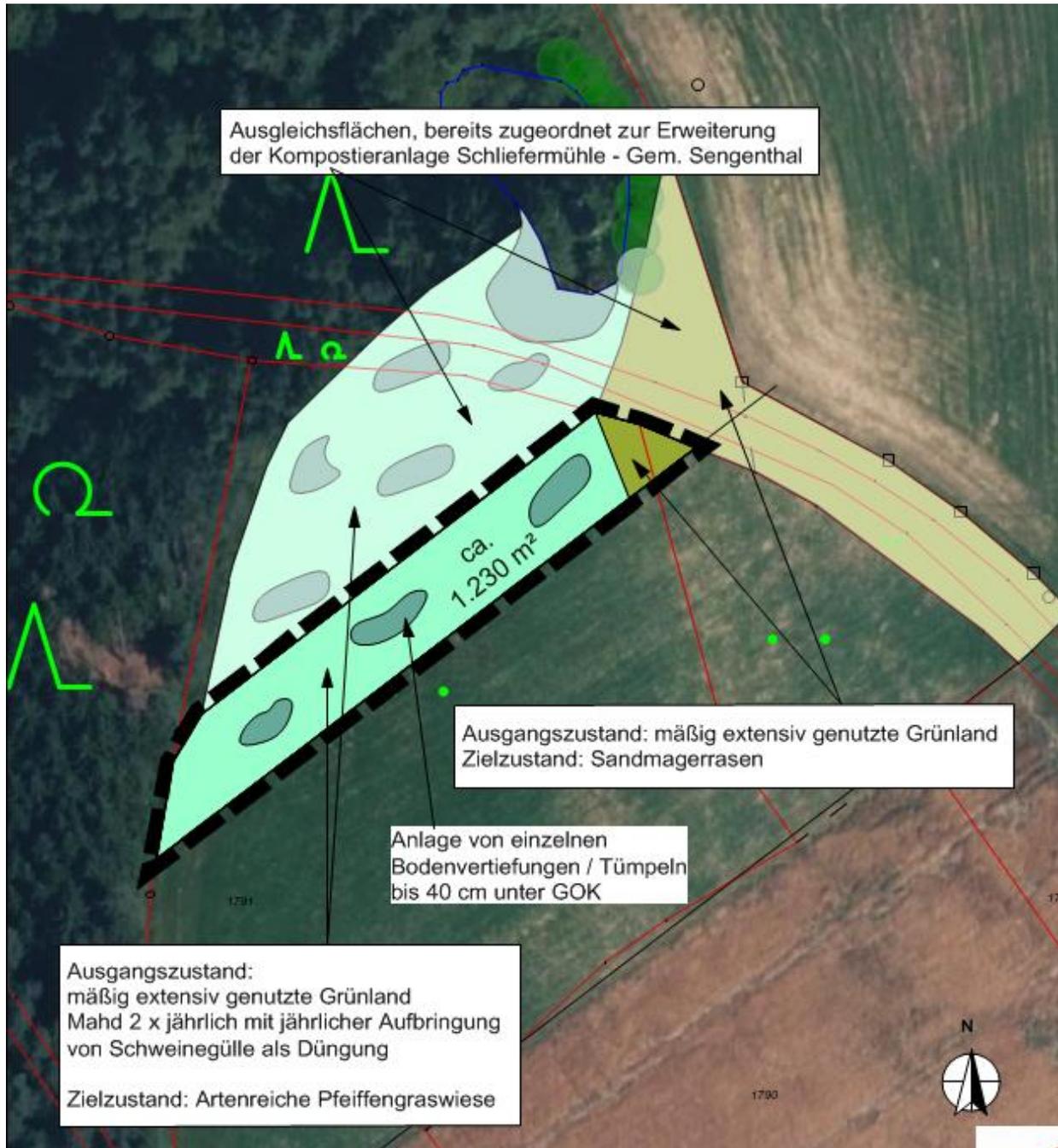
Auszug aus der Topographischen Karte: Lageplan unmaßstäblich:

Die Ausgleichsflächen liegen in der Gemeinde Sengenthal westlich der B 299 und nördlich der Kompostieranlage auf Höhe der Ortschaft Schlierfermühle auf Teilflächen der Flurnummern 1790 und 1791 der Gemarkung Forst.

Die Größe der externen Ausgleichsfläche beträgt 1.230 m<sup>2</sup>.

Die Flächen befinden sich im Eigentum einer Privatperson, die die Zustimmung zur Ausgleichsflächenübernahme erteilt hat.

Auf der Fläche wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen für ein eigenes Bauvorhaben des Eigentümers festgesetzt, die Ausgleichsmaßnahmen für diesen Bebauungsplan setzen die geplanten Maßnahmen fort.



Auszug aus dem Ausgleichsbebauungsplan

Bei der Fläche handelt es sich um ein mäßig extensiv genutztes Grünland, das derzeit 2 x jährlich gemäht und 1 x jährlich mit Schweinegülle gedüngt wird.

Die tieferliegenden Bereiche des Grünlands werden durch Änderung des Mahdregimes zur Pfeifengraswiese entwickelt und einzelne Bodenvertiefungen ausgehoben, um zusätzliche Wechselwasserbereiche zu erhalten.

- Ausheben von Geländevertiefungen / Tümpeln
- Abfuhr des Oberbodens
- Wiederbegrünung durch Sukzession
- Pflege: Mahd 1 x jährlich im Spätsommer mit Abfuhr des Mähguts; keine Düngung

Die höherliegenden Bereiche des Grünlands werden zum Sandrasenbiotop entwickelt:

- Abziehen der Grasnarbe und Abschieben des Oberbodens
- Abfuhr des Oberbodens
- Aufbringung aus Mähgut von geeigneten Spenderflächen aus der Umgebung
- Pflege: Mahd 1 x jährlich im Spätsommer mit Abfuhr des Mähguts; keine Düngung

Nachweis der Ausgleichsflächen:

<b>Notwendige Ausgleichsfläche</b>	<b>2.224 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans <ul style="list-style-type: none"><li>• Anlage eines Feldgehölzes mit vorgelagertem Saum Richtung Westen</li></ul>	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche bei der Schlierfermühle außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, zugeordnet zum Bebauungsplan „Am Kellersbichl“ <ul style="list-style-type: none"><li>• Entwicklung einer Pfeiffengraswiese und eines Sandrasenbiotops</li></ul>	<b>1.230 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Ausgleichsflächen</b>	<b>2.230 m<sup>2</sup></b>

- Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „An Kellersbichl“ sind als Flächen für Ausgleich und Ersatz ca. 2.224 m<sup>2</sup> bereitzustellen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs werden ca. 1.000 m<sup>2</sup> nachgewiesen.
- Im Ausgleichsbebauungsplan werden zugeordnet zum Bebauungsplan ca. 1.230 m<sup>2</sup> nachgewiesen.
- Es werden insgesamt 2.230 m<sup>2</sup> nachgewiesen.
- Der Eingriff durch die Ausweisung des Sondergebiets „Am Kellersbichl“ ist damit bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.

## 9.6 Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen befinden sich weder im Eigentum des Investors noch der Stadt Berching und sind daher zur dauerhaften Funktion der Fläche zu Ausgleichszwecken zu sichern.

Dies hat durch dingliche Sicherung über Eintrag einer Grunddienstbarkeit oder Reallast im Grundbuch zu erfolgen.

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden. An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck zu übermitteln.

## 10. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die vorliegende Änderung besteht keine städtebaulich vernünftige Alternative als die Ausweisung der Sondergebietsfläche auf der vorgesehenen Fläche.

Freie Gewerbestandorte stehen nicht zur Verfügung, eine Umnutzung leerstehender Gebäude ist ebenfalls nicht möglich.

Die Nullvariante als Verzicht auf die vorliegende Änderung wird aufgrund des bestehenden Bedarfs nicht weiterverfolgt.

## 11. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Daten (Biotopkartierung, Bodeninformationsdienst, geologische Karte, Luftbilder, etc.) erstellt.

Für die Bearbeitung wurden eine Baugrunduntersuchung sowie ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in Begründung und Umweltbericht eingearbeitet wurden.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ bei der Betroffenheit des Schutzguts mit der Einstufung der Erheblichkeit in die drei Stufen gering, mäßig, hoch.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

## 12. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoring hat keine allgemeine Überwachung von Umweltauswirkungen zum Inhalt, die Überwachung erstreckt sich v.a. auf die Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen.

Alle durchgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sollten, wie die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen, nach Fertigstellung förmlich abgenommen und darauf folgend im Abstand von vier Jahren zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Biotopverbundes und zum Erhalt des Landschaftsbildes kontrolliert werden.

## 13. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch das ca. 0,38 ha große Sondergebiet soll dem Flächeneigentümer, dem Betreiber eines alteingesessenen Berchinger Getränkemarkts die Möglichkeit geschaffen werden, seinen bestehenden Betrieb aus einem Wohngebiet auszulagern und auf der geplanten Fläche einen neuen Getränkeabholmarkt zu realisieren.

Der betreffende Bereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Berching und wurde bislang als Grünland genutzt, es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.830 m<sup>2</sup>.

Bei faunistischen Erhebungen wurden keine relevanten Tierarten nachgewiesen.

Die Auswirkungen des geplanten Getränkeabholmarktes auf die einzelnen Schutzgüter werden ausführlich im Umweltbericht untersucht.

Die Einstufung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgte in einer dreistufigen Skala: geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen und erhebliche Auswirkungen

Die nachstehende Tabelle fasst die Auswirkungen auf die Schutzgüter abschließend noch einmal zusammen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	erheblich	erheblich	mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Grundwasser	erheblich	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	mittel
Mensch / Erholung	entfällt	entfällt	entfällt
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Die erheblichsten Eingriffe entstehen durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser, v.a. während der Bauzeit
- Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild sind in mittlerer Erheblichkeit betroffen.
- Die anderen Schutzgüter sind gering oder nicht betroffen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind zahlreiche Festsetzungen getroffen.  
Bei Umsetzung der Durchgrünungsmaßnahmen kann der Eingriff minimiert werden.

## **F.      *Unterlagen zur Einsicht im Bauamt / Aushändigung an den Investor***

1. Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Kellersbichl“ der Stadt Berching sowie zugehöriges Einzelbauvorhaben v. 05.07.2018; hook farny ingenieure – sachverständige für immissionsschutz und akustik, Landshut
2. Geotechnischer Bericht zum BV Berching, Muschaweckgasse 13 – Neubau Getränkemarkt Brüderlein v. 13.02.2017; Spotka Geotechnik, Postbauer-Heng
3. Ingenieurgeologische Standsicherheitsuntersuchung im Bereich des Getränkemarkts v. 17.07.2018; Gründer Geotechnik, Pyrbaum
4. Erläuterung zur Niederschlagswasserentsorgung mit Berechnung des Rückhalteriums v. 26.01.2018; Petter-Ingenieure, Neumarkt
5. FFH-Verträglichkeitsvorabschätzung

Planverfasser:

Lichtgrün Landschaftsarchitektur

Ruth Fehrmann

Kavalleriestraße 9

93053 Regensburg

Telefon: 0941 / 565870

Fax: 0941 / 565871

E-Mail: post@lichtgruen.com

Regensburg, den 18.08.2017

geändert 20.03.2018

geändert 24.07.2018



Annette Boßle

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

ausgefertigt:

Stadt Berching

vertreten durch

Bürgermeister Ludwig Eisenreich

Berching, den \_\_\_\_\_

---