

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"EDEKA Pollanten"

Begründung zum Bebauungsplan

- A. Begründung
- B. Umweltbericht

E N T W U R F

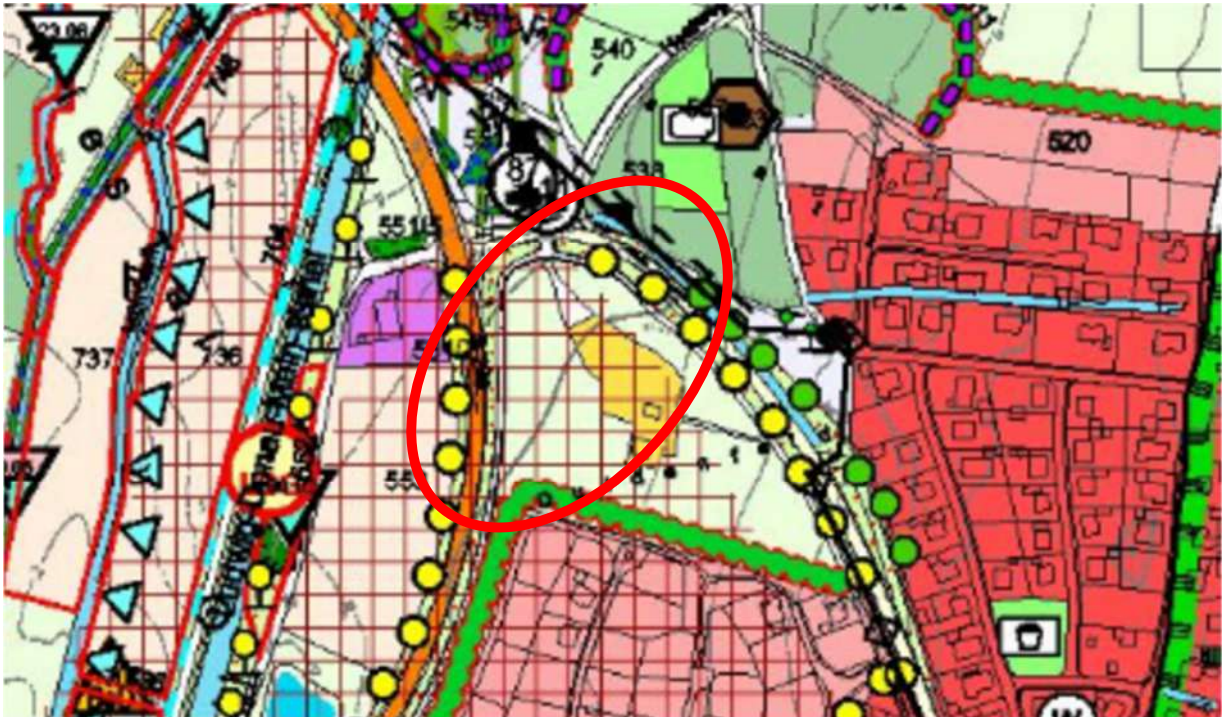
Berching, 07.07.2026

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
89231 Neu-Ulm

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

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

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



2. Anlass und Ziel der Planung

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

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

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

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

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

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

Zielbeschreibung des Vorhabens

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

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

Art des Bauleitplanverfahrens

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

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

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

Zur fachlichen Begleitung der Bauleitplanung werden die folgenden Fachgutachten erstellt:

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

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

3. Angaben zum Bestand und Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

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

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

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

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

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

Eine separate Zufahrt über die Bundesstraße ist nicht zulässig.

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

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

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

4. Planungskonzeption

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

Geplant ist ein Markt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.560 m². Diese teilt sich auf die EDEKA-Verkaufsfläche und die Verkaufsfläche Backshop/Windfang auf.

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

Der Baukörper ist mit einer Höhe von ca. 7,00 m über Eingangsniveau geplant. Das Eingangsniveau liegt bei ca. 403,00 NHN. Aufgrund des Geländeverlaufs nach Westen und Südwesten, muss das Gelände gegenüber der Bundesstraße sowie gegenüber der südlich anschließenden Wohnbebauung um ca. 3 m aufgefüllt werden. Das Gelände wird über Stützmauern und bepflanzte Böschungen abgefangen. Gegenüber der Hauptstraße wird höhengleich angeschlossen. Da sich die Bundesstraße in Dammlage befindet wird der zukünftige Markt etwa 1 m über dem Straßenniveau der Bundesstraße liegen.

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

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

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

5. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

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

Dabei bildet Berching gemeinsam mit Freystadt ein gemeinsames Mittelzentrum.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

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

Im Plangebiet:

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

3. Siedlungsentwicklung

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot

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

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

Im Plangebiet:

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

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

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

Im Plangebiet:

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

5.3.2 Lage in der Gemeinde

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

Im Plangebiet:

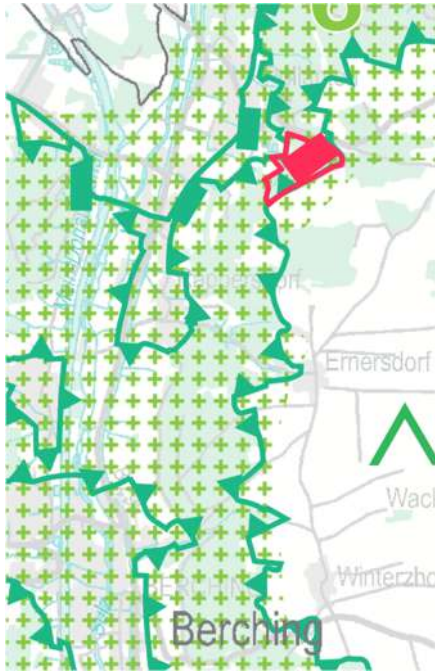
Der Vorhabenstandort befindet sich im Anschluss an den nördlichen Siedlungsrand von Pollanten und ist über das bestehende Straßenverkehrsnetz (Bundesstraße B299 und Hauptstraße) regional sowie überregional angebunden. Zugleich ist der Standort in einem Umkreis von 300 m an das ÖPNV-Netz angeschlossen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

5.2 Regionalplan Region Regensburg (2019)

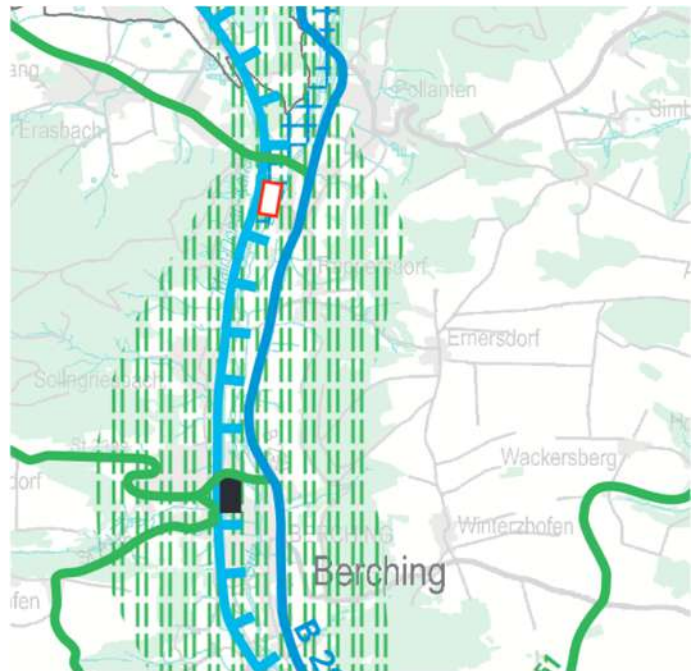
Im Regionalplan der Region Regensburg der Geltungsbereich innerhalb eines allgemeinen ländlichen Raums und am Rande der überregionalen, 2-spurigen Bundesstraße B299 sowie am Rand eines regionalen Grünzugs. Die Karte 1 „Strukturkarte mit Grundzentren“ stellt Berching als Mittelzentrum dar. Berching bildet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

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

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



Karte „Landschaft und Erholung“



Karte „Siedlung und Versorgung“

Im Plangebiet:

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

5.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Berching (ISEK)

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

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

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

Im Plangebiet:

Mit der Ausweisung des großflächigen Einzelhandelsbetrieb in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B299 sowie, die Erreichbarkeit über die 300 m entfernte Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs und der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung ist der

Standort bestmöglich angebunden. Zudem befindet er sich im Anschluss an den nördlichen Siedlungsrand von Pollanten und somit in einer integrierten Lage.

6. Art der Verfahrensbearbeitung, Planerfordernis

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

Ebenfalls wird eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Festgesetzt wird:

- SO: Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel", zulässig sind:
 - Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.560 m² für die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzende Randsortimente und untergeordnete Betriebe und Einrichtungen des Lebensmittelhandwerks.
 - sowie ergänzende Gastronomiebetriebe.

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

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

7.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist über die nordöstlich verlaufende Hauptstraße (Kreisstraße NM 2) vorgesehen. Die Andienung erfolgt über den Ausbau eines Ein- und Ausfahrtsbereiches.

Die Hauptstraße (Kreisstraße NM 2) bindet direkt an die überörtliche Bundesstraße B299 an, wodurch der großflächige Einzelhandelsbetrieb verkehrlich gut angebunden ist. Zudem ist der Standort über das straßenbegleitende Geh- und Radwegenetz auch zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar.

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

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

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

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

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

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

Bzgl. der Andienung des Vorhabenstandortes über die Hauptstraße wurde im Vorfeld mit der Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Neumarkt i.d.Opf abgestimmt, dass für das Vorhaben keine Linksabbiegerspur erforderlich ist.

Die Tiefbauverwaltung behält sich jedoch vor, dass bei einer weiteren Bebauung auf dem Gelände die Notwendigkeit einer Linksabbiegerspur nochmals untersucht wird.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

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

8. Umweltbelange, naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

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

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

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

9. Artenschutz

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

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

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebietes und der potentiellen Habitatstrukturen durchgeführt.

Aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabenstandortes und dessen Umfeld wurden als potentiell vorkommende Arten Fledermäuse und sonstige Säugetiere untersucht.

Im Eingriffsbereich befinden sich alte Holzschuppen, welche als Lagerplatz und Unterstellmöglichkeit genutzt werden. Die Schuppen sind in einem baulich schlechten Zustand und

bieten für Fledermäuse keine geeigneten Quartiersmöglichkeiten in Form von Spaltquartiere und zugluftfreien Hangplätzen. Es konnten zudem keine Hinweise auf einen möglichen Besatz festgestellt werden. Ebenfalls befinden sich im Plangebiet keine Habitatbäume die entsprechende Höhlenquartiere oder Spalten aufweisen.

Als Jagdhabitat dürfte das Gelände laut Gutachter einer durchschnittliche Bedeutung für die Artengruppen besitzen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppe durch einen Verlust können nicht abgeleitet werden. Demnach konnte ein Schädigungs- Störungs- und Tötungsverbot für die in Anhang VI der FFH-Richtlinie geführten Säugetiere ausgeschlossen werden.

Bzgl. der Kriechtiere und Lurche ist die einzige potentiell vorkommende Art die Zauneidechse, da diese im Umfeld noch an einigen Stellen auftritt. Das Gelände wird in Teilbereichen mit Eseln beweidet und ist extrem abgefressen. Durch die starke Beweidung ergeben sich keine Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse. In den übrigen nicht beweideten Bereichen finden sich hochwüchsige Staudenfluren, welche durch die umgebenden Thujahecken meist stark beschattet sind. Es konnten bei den Begehungen keine adäquaten Zauneidechsenlebensräume angetroffen werden. Somit kann gemäß Gutachten ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Bzgl. eines Vogelvorkommens wurde vom Gutachter festgestellt, dass im Bereich der intensiven Weideflächen keine bodenbrütenden Vogelarten zu erwarten sind. Hierfür ist die Intensität der Weidetierhaltung zu hoch. In den bestehenden Gehölzen, insbesondere den Thujahecken, Birken und sonstigen Sträuchern sind ausschließlich weitverbreitete und häufige Arten der Siedlungsgebiete zu erwarten. Habitatbäume mit Höhlen oder Spalten bzw. Horstbäume sind im Gebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen für europäische Brutvogelarten konnten somit ausgeschlossen werden.

Das Gutachten formuliert bzgl. der Rodung der Bestandsgehölze folgende Maßnahme der Konfliktvermeidung.

- Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchgeführt werden.

Abschließend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Brutvogelarten ausgeschlossen werden.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wurde ein Immissionsgutachten zur Prüfung der durch den geplanten Einzelhandelsbetrieb ausgehenden Emissionen in Auftrag gegeben.

Durch die Untersuchung ist gemäß § 22 BImSchG nachzuweisen, dass an der benachbarten, schutzbedürftigen Bebauung keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, die nach dem Stand der Technik vermeidbar wären, bzw. unvermeidbare Einwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Hierzu wurden die Schallimmissionen in der Nachbarschaft prognostiziert und anhand der TA Lärm schalltechnisch beurteilt. Die zulässigen Immissionsrichtwerte basieren hierbei u.a. auf der Festsetzung im Bebauungsplan, sowie auf der Einstufung des Schutzbedarfs der östlich der Hauptstraße bestehenden Wohnbebauung als diejenige eines allgemeinen Wohngebietes, die durch den Betrieb des Markts zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden dabei für einen regulären Werktag unter Volllast prognostiziert.

Im Umfeld des Marktes bestehen keine weiteren Gewerbebetriebe. Auf die Immissionsorte wirken dann nur die Geräuschimmissionen des Marktes ein. Eine Geräuschvorbelastung ist somit nicht zu berücksichtigen, die Immissionsrichtwerte müssen deswegen nicht reduziert angesetzt werden.

Von Seiten des Marktbetreibers wurden dem Schallgutachter Informationen zum Betrieb des geplanten EDEKA-Marktes übermittelt.

Tagsüber wird mit ca. 800 Kunden gerechnet, davon 600 mit Pkw. Lkw-Anlieferungen an der Rampe und vor dem Eingang werden hauptsächlich im Tageszeitrum, jedoch in geringem Umfang auch in der Nacht sowie in der ersten Morgenstunde angesetzt. Als zu entladendes Anliefergut wurden Paletten, Rollcontainer sowie Kisten berücksichtigt.

Dabei erfolgt die Entladung überwiegend an der Laderampe, die incl. Lkw-Stellplatz komplett eingehaust wird; dieser Tunnel kann mit einem Sektionaltor verschlossen werden. Im Berechnungsmodell wird das Tor jedoch als stets offenstehend angenommen (obere Abschätzung).

Ferner werden die Geräusche maschineller Anlagen (Wärmepumpe sowie Splitzgeräte zum Heizen und Kühlen, eine Lüftungsanlage, diverse Kleinlüfter, ein belüfteter Kaltmaschinenraum und ein Gaskühler) berücksichtigt; z. T. mit unterschiedlich hohen Emissionen tags und nachts.

Die Geräusche gehen an dem am meisten betroffenen Immissionsort IO1 östlich des Marktes, (als allgemeines Wohngebiet WA eingestuft), tagsüber hauptsächlich von Lkw, den Parkplätzen und einem Containertausch (Presscontainer für Pappe und Papier) aus. Nachts gehen die lautesten Geräusche von den wenigen Anliefer-Vorgängen (am Eingang und an der Rampe) aus.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie auch die Spitzenpegelkriterien an allen Immissionsorten tagsüber und nachts eingehalten werden.

Vom Schallgutachter wurden nachfolgende lärmschutztechnische Auflagen als Vorschlag formuliert.

1. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros BL-Consult Piening GmbH, Projekt-Nr. 25-017-02 vom 31.03.2026 und die darin enthaltene Betriebsbeschreibung sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26.08.1998 zu beachten. In der südlich und östlich gelegenen Wohnnachbarschaft gelten die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA).
3. Nachts sind je Stunde zwei Lkw-Anlieferungen (an der Rampe und am Eingang) sowie eine Lieferwagen-Anlieferung mit entsprechenden Entladungen gestattet.

11. Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung des

Nahversorgers

Um die Auswirkungen des geplanten Vollsortimenters zu prüfen, wurde im Rahmen des Planungsprozesses eine Auswirkungsanalyse durch die GMA (Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung eines Nahversorgers in Berching-Pollanten, LK Neumarkt, 19.11.2025) erarbeitet.

Zur Bewertung des Vorhabens sind als Rahmenbedingungen die Lage im Raum, die Raumordnerische Einordnung, die Siedlungsstruktur, die Demografie, die verkehrliche Erreichbarkeit sowie die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung.

Der Projektstandort befindet sich in Berching, dem gem. LEP Bayern 2023 sowie des Regionalplans Regensburg die Funktion eines Mittelzentrums (gemeinsam mit Freystadt) zugewiesen ist. Die Stadt Berching ist somit als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte ausdrücklich vorgesehen. Als Mittelzentrum ist Berching zur Sicherung und Gewährleistung der Versorgungsfunktion in zumutbarer Entfernung und somit auch zur Etablierung großflächiger Einheiten ausdrücklich vorgesehen.

Zur Prüfung des Integrationsgebotes wurde der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung der relevanten Kriterien wie die Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, die Lage zu Wohngebieten oder die verkehrliche Erreichbarkeit eingeordnet und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und der Nahversorgungsfunktion beurteilt.

Der Projektstandort befindet sich im nördlichen Gebiet von Pollanten. Mit knapp 930 Einwohnern stellt Pollanten nach der Kernstadt Berching selbst (knapp 3.320 Einwohner) den einwohnerstärksten Stadtteil von Berching dar. Insofern bildet Pollanten vor allem auch für die einwohnerschwachen nördlichen Ortsteile (Hennenberg, Thann, Simbach, Erasbach und Weidenwang) unter Versorgungsgesichtspunkten einen Hauptort gemäß der Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern zum Integrationsgebot dar.

Zudem ist mit der Ausweisung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B299 sowie die Erreichbarkeit über die 300 m entfernte Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs und der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung, der Standort nach örtlichen Verhältnissen, bestmöglich angebunden.

Der Standort grenzt unmittelbar an Wohnbebauung an. Der Standort übernimmt somit eine Versorgungsfunktion für den Berchinger Stadtteil Pollanten selbst, aber auch für die weiteren, nördlichen Stadtteile von Berching, die allesamt über keinerlei Versorgung verfügen.

Im fußläufigen Einzugsgebiet (1.000 m) können ca. 820 Einwohner unmittelbar versorgt werden. Der Standort ist daher sowohl fußläufig als auch mit dem Pkw gut erschlossen bzw. erreichbar (B 299, Hauptstraße, aus den Wohngebieten).

Der Standort entspricht den Anforderungen einer integrierten Lage.

Bzgl. der Bewertung des Konkurrenzgebotes wurde vom Gutachter festgestellt, dass die Planung der bayerischen Landesplanung grundsätzlich entspricht. Mit einer durchschnittlich zulässigen Verkaufsfläche in der Größenordnung von 1.560 m² VK weicht die geplante Verkaufsfläche von 1.599 m² um 40 m² VK nach oben ab. Eine Anpassung der Verkaufsfläche auf 1.560 m² wird empfohlen.

Zur Prüfung des Beeinträchtigungsgebotes wurde, das Angebots- und die Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet untersucht und bewertet.

Das Angebot im Einzugsgebiet Berching umfasst den ansässigen REWE (zzgl. Getränkemarkt) sowie den ansässigen Netto. Damit sind aktuell ca. 3.040 m² VK verortet. Im Vergleich verfügt das Mittelzentrum Berching über eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (320 m² VK/1.000 Einwohner). Mit der Umsetzung des Vorhabens würde die Verkaufsflächenausstattung im Einzugsgebiet Berching steigen (490 m² / 1.000 Einwohner) und läge auf einem regional vergleichbaren Niveau.

Die Entwicklung des Vorhabens stellt somit eine Aufwertung der Versorgungsfunktion für das Mittelzentrum Berching und die nördlichen Stadtteile dar.

Bezogen auf das Umfeld, wird die Einkaufsorientierung und die möglichen Umsatzverteilungen zusätzlich von einem überwiegend leistungsfähigen Wettbewerbsumfeld außerhalb des Einzugsgebietes mitbestimmt.

Außerhalb des relevanten Einzugsgebietes verfügen alle Kommunen über eigenständige Versorgungsstrukturen im Nahrungs- und Genussmittelsegment.

Das Gutachten zeigt, dass eine überwiegend gute Versorgung in der Region gegeben ist. Für Berching selbst ist die Grundversorgung jedoch deutlich ausbaufähig und zeigt im Vergleich eine unterdurchschnittliche Versorgung. Mit der Entwicklung des Planvorhabens schließt Berching als Mittelzentrum auf das regionale Niveau auf.

Im Weiteren wurde die landesplanerische Vorgabe, das Beeinträchtigungsverbot geprüft. Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen darf.

Die zu erwartende Umsatzumverteilung im Hinblick auf die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Wirkungen wird vom Gutachter wie folgt bewertet.

Die höchsten Umsatzumverteilungen werden im Mittelzentrum Berching selbst mit bis zu 10 % an den integrierten Nachversorgungsstandorten wirksam werden.

Im sonstigen Untersuchungsraum (außerhalb des Einzugsgebietes) werden die Wirkungen aufgrund der hohen Bandbreite an Anbietern und Standorten mit jeweils maximal 5 % überschaubar sein. Dabei ergeben sich zwei Ausnahmen, die integrierten Standorte Freystadt und Mühlhausen, bei welchen eine Umsatzumverteilung von knapp 8 % wirksam werden.

Die gutachterliche Bewertung kommt bzgl. der Auswirkungen der Umsatzumverteilung und dem Beeinträchtigungsverbot zu dem Ergebnis, dass der geplante Nahversorgungsstandort im Mittelzentrum Berching in aller erster Linie die Versorgungslücke im einwohnerstärksten Stadtteil (nach Berching selbst) sowie im Norden von Berching schließen wird.

Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die verbrauchernahe Versorgung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht festzustellen bzw. prognostizierbar. Dies gilt auch für den Nahversorgungsstandort in Berching selbst, der mit bis zu 10 % den abwägungsrelevanten Schwellenwert, ab wann relevante Negativentwicklungen angenommen werden können, knapp erreicht. Mit einer deutlichen Ausrichtung des Vorhabens auf den Berchinger Norden wird hingegen ein positiver Beitrag zur flächendenkend qualifizierten Nahversorgung im Mittelzentrum geleistet, ohne dass die bestehenden Strukturen in Frage gestellt werden müssen. Das bisherige Nahversorgungsangebot in Berching ist stabil und wettbewerbsfähig, so dass das Beeinträchtigungsverbot gemäß landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im vorliegenden Fall eingehalten wird.

12. Anbauverbotszone

Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m bei Bundesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

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

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

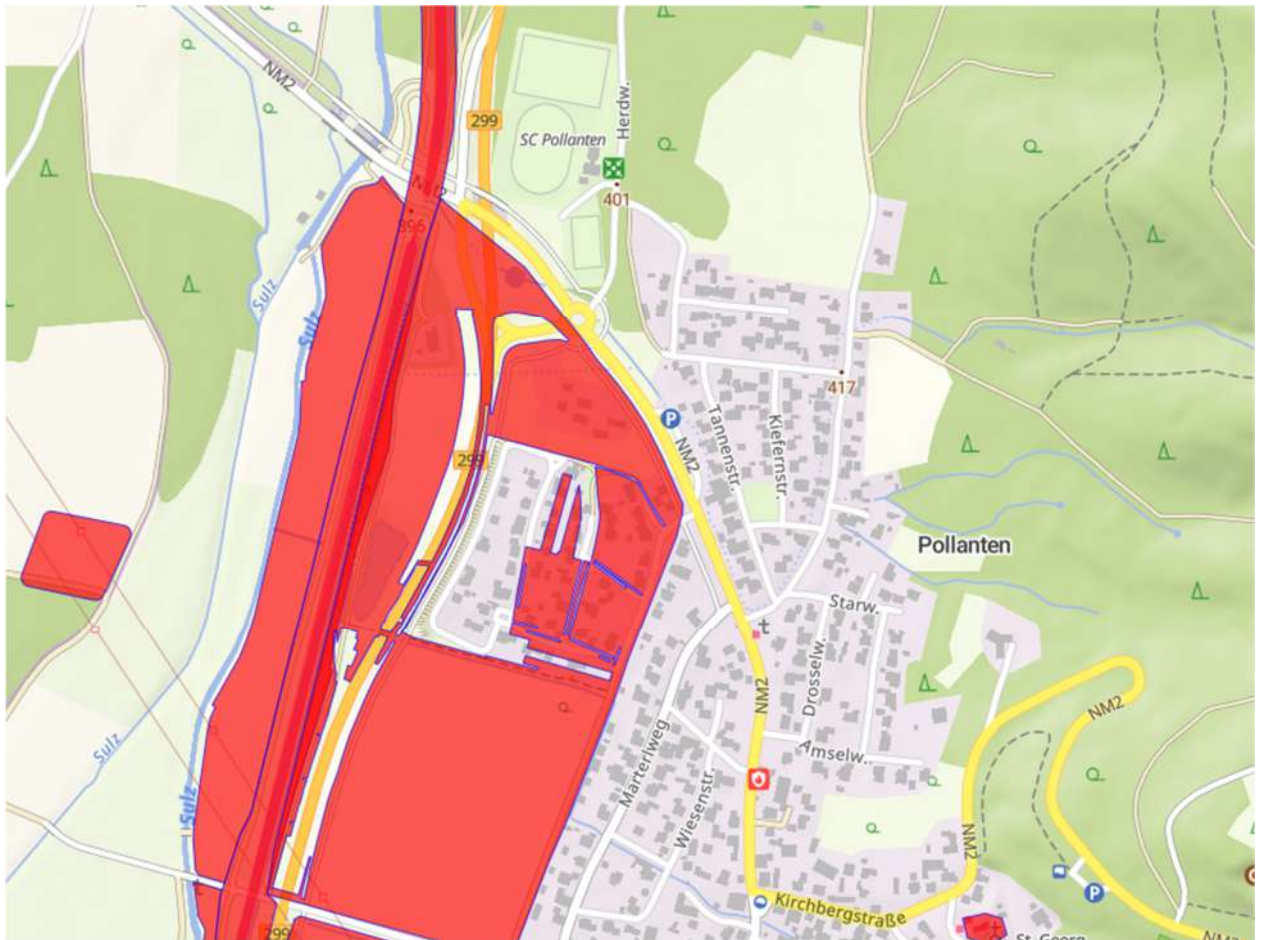
13. Denkmalpflege

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

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

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

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



Auszug aus dem BayernAtlas, Stand 02/2025

14. Infrastrukturversorgung, Oberflächenwasserentsorgung

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

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

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

Die Bodenuntersuchungen werden derzeit durchgeführt. Dabei werden neben der Erkundung der Beschaffenheit des Bodens auch Sickerversuchung durchgeführt.

Da jedoch ohnehin nicht in den Untergrund eingegriffen wird, sondern das Gelände aufgrund des Gefälles sowie aufgrund der denkmalrechtlichen Vorgaben aufgefüllt wird, kann der Untergrund entsprechend modelliert und vorbereitet werden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, bzw. entsprechende Versickerungsmaßnahmen aufgrund der Auffüllungen untergebracht werden können.

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

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

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

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

15. Örtliche Bauvorschriften

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

16. FLÄCHENANGABEN

16.1 Flächenbilanz

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

16.2 Kostenangaben

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

B. Umweltbericht

1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "EDEKA Pollanten".

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei wird in folgende Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit bzw. Beeinträchtigung.

2. Kurzdarstellung des Vorhabens

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

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

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

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

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

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

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

3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltberichtes u. ihrer Berücksichtigung

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB aufzustellen und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4. BauGB.

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

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

Dabei bildet Berching gemeinsam mit Freystadt ein gemeinsames Mittelzentrum.

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

Dabei bildet Berching gemeinsam mit Freystadt ein gemeinsames Mittelzentrum.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

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

3. Siedlungsentwicklung

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot

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

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

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

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

5.3.2 Lage in der Gemeinde

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

Regionalplan Region Regensburg (2019)

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

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

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

Flächennutzungsplan

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

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

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Berching (ISEK)

Das Stadtentwicklungskonzept Berching stammt bereits aus dem Jahr 2012. Bei der damaligen Verkaufsflächenstatistik wurde festgestellt, dass Berching im Städtevergleich bei der pro Einwohner-Verkaufsflächenausstattung deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel zeigt sich ebenfalls ein unterdurchschnittlicher Ausstattungskennwert. Um mittel bis langfristig die Versorgungsfunktion mit kurzfristigen Bedarfsgütern (vor allem Nahrungs- und Genussmittel) nachzukommen, muss sich die Stadt Berching um eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes bemühen. Überlegungen sollten laut ISEK dahingehend angestellt werden, ob eine Ansiedlung eines weiteren ggf. großflächigen Lebensmittelmarkt im Kontext der B299 oder der Baugebietsausweisung im Süden der Kernstadt möglich ist.

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

4. Bearbeitungsmethodik

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Erfassung der Oberflächenstrukturen und der Vegetation im Plangebiet und dessen Umgebung.

Auf dieser Datengrundlage wird die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Die Ergebnisse der Bestandsbewertung und der Wirkungsprognosen werden im Umweltbericht in verbal-argumentativer Form dargestellt.

5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

5.1 Gebietscharakterisierung

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

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

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

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

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

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

Eine separate Zufahrt über die Bundesstraße ist nicht zulässig.

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

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

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

Das topografische Gelände innerhalb des Geltungsbereiches fällt von Osten nach Westen in Richtung Bundesstraße hin um ca. 3 m ab.

Innerhalb des Planungsgebietes sowie im näheren Umfeld sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk Natura 2000 gem. § 19a BNatSchG vorhanden.

5.2 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung:

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches weist ein Ost-West-Gefälle auf. Das Gelände fällt um ca. 3 m von Osten nach Westen in Richtung Bundesstraße hin ab.

Der Boden innerhalb des Planumgriffs ist nahezu vollständig unversiegelt. Lediglich innerhalb der Gartenfläche befinden sich kleinere bauliche Anlagen in Form einer Gartenhütte. Die Böden werden landwirtschaftlich durch eine teilweise Beweidung bzw. durch die Gar-

tennutzung extensiv genutzt. Aufgrund dessen, dass der Planbereich derzeit unversiegelt ist, sind die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer, Filter, Speicher, etc.) noch gegeben.

Die Übersichtsbodenkarte des bayerischen UmweltAtlas (M 1:25.000) weist für das Plangebiet vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol- Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke aus.

Die Bodenschätzungskarte weist für den Vorhabenstandort folgende Bodenart und -wertigkeit aus S4D und SI4D aus. Demnach liegen lehmige Sande und Sande mittlerer Zustandsstufe im Plangebiet vor.

Sandige Böden sind leichte und gut durchlüftete Böden, die besonders leicht zu bearbeiten sind. Jedoch können sie aufgrund ihrer Beschaffenheit nur wenig Wasser und Nährstoffe speichern. Die geringe Fähigkeit Wasser zu speichern, lässt diese Bodenart rasch austrocknen. Auch die geringe Nährstoffspeicherung aufgrund der Großporigkeit führt dazu, dass diese Böden meist nährstoffarm sind. Sie eignen sich aufgrund ihrer Beschaffenheit daher nur für bestimmte Pflanzenarten.

Im Rahmen des Planungsprozesses ist der Baugrund entsprechend gutachterlich zu untersuchen.

Auswirkungen der Planung:

Die vorhandene Bodenstruktur wird durch die geplante Maßnahme zur Nutzung als Sondergebiet mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in den unversiegelten Bereichen durch die Überbauung dauerhaft verändert.

Durch die Bebauung kommt es zu einer Änderung des gewachsenen Bodengefüges und im Zuge dessen zu einer Veränderung der Leistungsfähigkeit des Bodens. In den versiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen nachhaltig zerstört.

Zudem führt die Versiegelung zu einem Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens, wodurch wiederum das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen steigt. Weiterhin geht die Fähigkeit zur Regulierung des Mikroklimas verloren.

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem bereits bebauten Umfeld am nördlichen Siedlungsrand von Pollanten und wird durch die Bundesstraße sowie die Hauptstraße begrenzt.

Durch die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarktes kann die Nahversorgung für Berching und die zugehörigen Ortschaften ausgebaut und deutlich verbessert werden.

Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlags an Ort und Stelle vorzusehen oder durch sonstige geeignete Maßnahmen entsprechend zurückzuhalten.

Fazit: Eingriff mit mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden

5.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Planbereich liegt außerhalb von HQ100, HQhäufig und HQextrem sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Innerhalb des Planumgriffs liegen keine festgesetzten Trinkwasser- und Quellschutzgebiete.

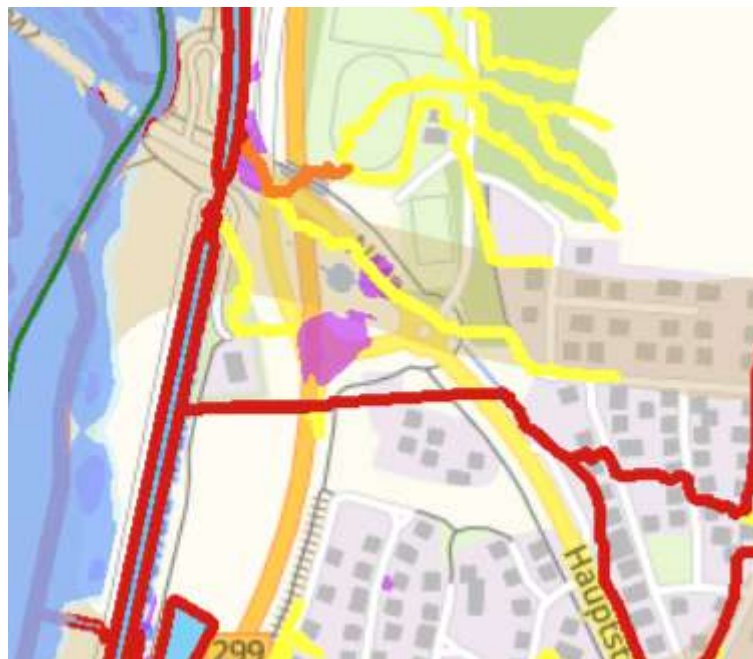
Der Planbereich schließt jedoch im Norden an einen wassersensiblen Bereich an.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier ggf. beeinträchtigt werden.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Der überplante Bereich ist derzeit unversiegelt, so dass in diesem Bereich das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht in den Untergrund versickern kann.

Die Karte Überschwemmungsgefahr Oberflächenwasserabfluss bei Starkregenereignissen zeigt, dass potentielle Fließwege mit starkem Abfluss das Plangebiet in Ost-West-Richtung queren. Der Abfluss bei Starkregenereignissen ist im Rahmen des Entwässerungskonzeptes zu berücksichtigen.



Auswirkungen der Planung:

Der Planbereich wird derzeit intensiv als Privatgarten sowie als Tierweide genutzt.

Auf der derzeit unversiegelten Plangebietsfläche geht die Grundwasserneubildungsrate durch die geplante Bebauung verloren. Das auf dem Grundstück anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser soll, soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen über die belebte Bodenschicht versickert werden.

Die Bodenuntersuchungen werden derzeit durchgeführt. Dabei werden neben der Erkundung der Beschaffenheit des Bodens auch Sickerversuchung durchgeführt.

Da jedoch ohnehin nicht in den Untergrund eingegriffen wird, sondern das Gelände aufgrund des Gefälles sowie aufgrund der denkmalrechtlichen Vorgaben aufgefüllt wird, kann der Untergrund entsprechend modelliert und vorbereitet werden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, bzw. entsprechende Versickerungsmaßnahmen aufgrund der Auffüllungen untergebracht werden können.

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

Um einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle vorzunehmen bzw. ist dieser durch sonstige geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Rigolen) entsprechend zurückzuhalten.

Bei dem Vorhabenstandort wird eine bereits durch Wohnbebauung sowie durch Straßenverkehrsflächen umschlossener Bereich entwickelt.

Der zusätzlich für eine Flächenversiegelung vorgesehene Bereich kann als kleinteilig beschrieben werden, so dass sich durch die geplante bauliche Entwicklung keine nachhaltigen und wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ableiten lassen.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser.

5.4 Schutzgut Luft/Klima

Bestandsbeschreibung:

Das Untersuchungsgebiet weist ein gemäßigtes Klima auf. Die mittlere jährliche Temperatur liegt bei ca. 8°C bis 9°C. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 880 mm. Freiflächen besitzen die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der gleichbleibenden topografischen Lage findet kein größerer Abfluss der entstehenden Kaltluft statt. Durch die zentrale Lage des unbebauten Flurstücks Nr. 1272 wirkt sich dieses lokal begrenzt, positiv auf die umliegenden bebauten Bereiche aus. Eine größere klimatische Auswirkung auf das Stadtgebiet von Illertissen kann der Fläche aufgrund Grund der Flächengröße nicht zugeschrieben werden.

Größere Kaltluftbahnen oder Luftaustauschbahnen sind aufgrund der Lage nicht gegeben.

Auswirkungen der Planung:

Durch die geplante Bebauung geht deren Grundfläche als Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Durch die Gebäude und Versiegelung erhöht sich die Abstrahlung. Die Festsetzung von begrünten Flachdächern von Haupt und Nebengebäuden, sowie die Anpflanzung der straßenbegleitenden Bäumen als klimaverbessernde Maßnahmen, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Aufgrund der getroffenen Maßnahmen und der Kleinteiligkeit der Plangebietsfläche wird von keinen nachhaltigen Klimaveränderungen ausgegangen.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima/Luft.

5.5 Schutzgut Arten und Biotope

Bestandsbeschreibung:

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bilden der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Buchenwald die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet. Aufgrund der aktuellen Flächennutzung als Weide und Gartenfläche weicht die reale Vegetation von der potentiell-natürlichen Vegetation ab.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden extensiv durch eine Beweidung durch Schafe und Pferde genutzt. Die private Gartenfläche weist ebenfalls keine der potentiell natürlichen Vegetation entsprechenden Vegetationsbestand auf.

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

In rund 350 m östlicher Entfernung liegt der Naturpark Altmühltal mit, denn großflächigen FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“

Auf den westlich der Bundesstraße B299 anschließenden Flächen sind diverse Biotopflächen kartiert.

Durch die Planung werden weder die Schutzgebiete noch die Biotopflächen beeinträchtigt.

Gemäß der Karte „Naturräume“ des bayerischen UmweltAtlas wird das Plangebiet von einem Bereich mit „Vorkommen gebietseigener Gehölze“ tangiert. Im Plangebiet ist nur ein geringer Anteil an Vegetationsbeständen vorhanden, dieser bildet die Eingrünung der privaten Gartenfläche.

Eine Bestandserhebung zur artenschutzrechtlichen Prüfung fand im Rahmen des Planungsprozesses statt. Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass sich im Eingriffsbereich alte Holzschuppen befinden, welche als Lagerplatz und Unterstellmöglichkeit genutzt werden, die Schuppen jedoch in einem baulich schlechten Zustand sind und demnach keine geeigneten Quartiersmöglichkeiten in Form von Spaltquartiere und zugluftfreien Hangplätzen für Fledermäuse bieten. Es konnten zudem keine Hinweise auf einen möglichen Besatz festgestellt werden. Ebenfalls befinden sich im Plangebiet keine Habitatbäume die entsprechende Höhlenquartiere oder Spalten aufweisen.

Als Jagdhabitat dürfte das Gelände laut Gutachter einer durchschnittliche Bedeutung für die Artengruppen besitzen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppe durch einen Verlust können nicht abgeleitet werden. Demnach konnte ein Schädigungs- Störungs- und Tötungsverbot für die in Anhang VI der FFH-Richtlinie geführten Säugetiere ausgeschlossen werden.

Bzgl. der Kriechtiere und Lurche ist die einzige potentiell vorkommende Art die Zauneidechse, da diese im Umfeld noch an einigen Stellen auftritt. Das Gelände wird in Teilbereichen mit Eseln beweidet und ist extrem abgefressen. Durch die starke Beweidung ergeben sich keine Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse. In den übrigen nicht beweideten Bereichen finden sich hochwüchsige Staudenfluren, welche durch die umgebenden Thujahecken meist stark beschattet sind. Es konnten bei den Begehungen keine adäquaten Zauneidechsenlebensräume angetroffen werden. Somit kann gemäß Gutachten ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Bzgl. eines Vogelvorkommens wurde vom Gutachter festgestellt, dass im Bereich der intensiven Weideflächen keine bodenbrütenden Vogelarten zu erwarten sind. Hierfür ist die Intensität der Weidetierhaltung zu hoch. In den bestehenden Gehölzen, insbesondere den Thujahecken, Birken und sonstigen Sträuchern sind ausschließlich weitverbreitete und häufige Arten der Siedlungsgebiete zu erwarten. Habitatbäume mit Höhlen oder Spalten bzw. Horstbäume sind im Gebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen für europäische Brutvogelarten konnten somit ausgeschlossen werden.



Blick aus Richtung B299/Radweg nach Osten auf die Weidefläche und die private Gartenflächen.

Auswirkungen der Planung:

Durch den Baubetrieb zur Herstellung des Einzelhandels kann es zu temporären Störungen mit mittelbaren Belastungen (Verlärmung, Staubemission) randlich angrenzender Habitats kommen. Aufgrund der Lage zwischen den umliegenden teilweise überregionalen Verkehrswege, kann bereits von einer entsprechenden Vorbelastung auf im Plangebiet sowie im Umfeld vorhandene potentielle Habitats ausgegangen werden.

Biotopflächen bzw. Schutzgebiete werden nicht in Anspruch genommen. Ebenfalls befinden sich im näheren und weiteren Umfeld auch keine Biotopflächen und sonstige Schutzgebiete, die durch die bauliche Entwicklung beeinträchtigt werden können.

Um die Verbotstatbestände auszuschließen, wird vom Artenschutzguter die Vermeidungsmaßnahme, dass Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchgeführt werden dürfen, formuliert.

Durch die Anpflanzung von Bäumen und die Eingrünung des Plangebietes werden zudem wieder neue potentielle Habitats geschaffen.

Fazit: Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme und aufgrund dessen, dass im Plangebiet keine für den Naturhaushalt von besonderer Bedeutung vorkommende Vegetationsbestände betroffen sind, ist von einer geringen Auswirkung auf das Schutzgut Arten und Biotope auszugehen.

5.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung:

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch die Verkehrswege, die Bundesstraße B299 im Westen und deren Anschlussstelle mit anschließendem Kreisverkehr nördlich des Plangebietes. Die Straßenverkehrsflächen können als Vorbelastung des Landschaftsbild gewertet werden.

Im Weiteren wird das westliche Umfeld durch den Donau-Main-Kanal in Tallage sowie durch die linearen Gehölzstrukturen als landschaftsbildprägend beschreiben werden.

Das südliche und östliche Umfeld wird geprägt durch den bestehenden Siedlungsrand von Pollanten. Die Bebauung weist einer überwiegende kleinteilige Einfamilienhausbebauung mit einer Satteldachausbildung auf.

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Orts- und Landschaftsbildprägenden Strukturen, die von besonderer Bedeutung sind, vor.

Auswirkung der Planung:

Das gewohnte Landschaftsbild wird während der Bauzeit durch Baustelleinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert. Diese Beeinträchtigungen sind temporär und nur als sehr gering erheblich einzustufen. Mit der Entwicklung der aktuell intensiv, durch Beweidung und einen Privatgarten genutzten Fläche, gehen die derzeit vorhandenen Vegetationsstrukturen sowie die einen Teil der intensiven Weideflächen verloren. Für das Landschaftsbild sind die vorhandenen Vegetationselemente sowie die bestehenden landwirtschaftlichen Unterstellshuppen jedoch von geringer Bedeutung.

Die westlich verlaufende Bundesstraße sowie deren Anschlussbereich können bereits als Vorbelastung des Landschaftsbildes beschrieben werden.

Aufgrund des gegebenen Bestandsgeländes und der vorgesehenen höhengleichen Anbindung des Marktes an die nördlich verlaufende Hauptstraße, muss das südliche Gelände angehoben werden. Gegenüber der Bundesstraße wird der geplante EDEKA Markt erhöht liegen, und das südliche Gelände wird über eine Böschung abgefangen werden. Das Landschaftsbild sowie der westliche Ortsauftakt von Pollanten wird sich durch die geplanten Entwicklung eines Einzelhandels sowohl aufgrund der örtlichen Geländegegebenheiten sowie aufgrund der vorgesehenen Ausformung des Marktes verändern.

Gleichzeitig besteht durch die Ansiedlung die Möglichkeit den Ortsauftakt gestalterisch aufzuwerten.

Der Vorhabenstandort wird durch die Anpflanzung von Baumreihen gegenüber den Straßenverkehrswegen eingegrünt.

Fazit: Eingriff mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

5.7 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung:

Der Vorhabenstandort befindet sich im Bereich zwischen der Bundesstraße, dem Anschluss der Bundesstraße und der Hauptstraße. Der Standort ist somit nahezu ringsum durch Straßenverkehrswege begrenzt. Die Bundesstraße weist ein entsprechend hohes Verkehrsaufkommen auf. Im Süden schließt der Standort an den bestehenden Siedlungsrand, mit der zu schützenden Wohnbebauung von Pollanten an.

Aufgrund der guten Anbindung des geplanten Marktes, über die Bundesstraße, ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen im Ortskern von Pollanten selbst nicht wesentlich erhöhen, da der Hauptverkehr über die südlich anschließende Bundesstraße erfolgen wird.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde durch das Ingenieurbüro BL-Consult Piening GmbH, Petershausen zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Auswirkungen der Planung:

Die schalltechnische Untersuchung hat auf der Grundlage der Betriebsbeschreibung des Betreibers ergeben, dass tagsüber mit ca. 800 Kunden gerechnet wird, davon 600 mit Pkw. Lkw-Anlieferungen an der Rampe und vor dem Eingang werden hauptsächlich im Tagzeitraum, jedoch in geringem Umfang auch in der Nacht sowie in der ersten Morgenstunde angesetzt. Die Entladung erfolgt dabei überwiegend an der Laderampe, die incl. Lkw-Stellplatz komplett eingehaust ist. Dieser Tunnel kann mit einem Sektionaltor verschlossen werden. Im Berechnungsmodell wird das Tor jedoch als stets offen angenommen.

men so dass eine Worst Case Betrachtung erfolgte. Ebenfalls in die schalltechnische Berechnung eingeflossen sind die Geräusche aus den maschinellen Anlagen.

Vom Gutachter wurde festgestellt, dass die Geräusche an dem am meisten betroffenen Immissionsort IO1 östlich des Marktes, tagsüber hauptsächlich von den Lkw, den Parkplätzen und einem Containertausch (Presscontainer Papier und Pappe) ausgehen. Nachts gehen die lautesten Geräusche von den wenigen Anliefer-Vorgängen (Am Eingang und an der Rampe) aus.

Im Ergebnis hat das Gutachten ergeben, dass die Immissionswerte der TA Lärm sowie auch die Spitzenpegelkriterien an allen Immissionsorten tagsüber und nachts eingehalten werden.

Fazit: Unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

5.8 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung:

Die Fläche befindet sich bereits in einem anthropogen geprägten und durch Siedlungsränder und Verkehrsflächen umbauten Umfeld. Der Standort wird nach Norden nach Osten sowie nach Westen durch das bestehende Straßenverkehrsnetz begrenzt. Im Süden schließt der Siedlungsrand von Pollanten an.

Das Flurstück wird derzeit durch eine Beweidung mit Schafen und Pferden sowie in einem kleinen Teilbereich als Gartenfläche genutzt. Auf dem südlichen Restgrundstück, welches sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, bestehen landwirtschaftliche Nutzgebäude, die der Unterbringung von Gerätschaften dienen.

Es befinden sich keine Schutzgebiete und Biotopflächen innerhalb des Plangebietes.

Für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist die Fläche aufgrund des Bodengefüges von keiner besonderen Bedeutung.

Das Schutzgut ist aufgrund der Vorbelastungen (Bundesstraße, Hauptstraße, Siedlungsrand) von geringer Bedeutung.

Auswirkungen der Planung:

Der Begriff Flächenverbrauch ist ein umgangssprachlicher Ausdruck für die irreversible Umnutzung der nicht erneuerbaren Ressource Boden. Die natürlichen Bodenfunktionen, die die Lebens- und Produktionsgrundlagen darstellen sowie Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind, gehen nahezu unwiederbringlich verloren. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird zerstört. Aufgrund der notwendigen Entwicklung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die bestmögliche Nutzung der beanspruchten Flächen anzustreben. Die derzeitigen Weideflächen und die Gartenfläche gehen durch die Umnutzung in ein Lebensmittelmarkt verloren, verbessern jedoch die Nahversorgung von Berching und den Ortsteilen.

Die Inanspruchnahme der Flächen durch Siedlung und Verkehr ruft durch die Versiegelung verschiedene Auswirkungen hervor. Durch den Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens steigt das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Weiterhin geht die Fähigkeit zur Regulierung des Mikroklimas verloren. Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlags an Ort und Stelle vorzusehen bzw. das Oberflächenwasser durch Dachbegrünung oder sonstige geeignete bauliche Maßnahmen entsprechend zurückzuhalten.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit in das Schutzgut Fläche.

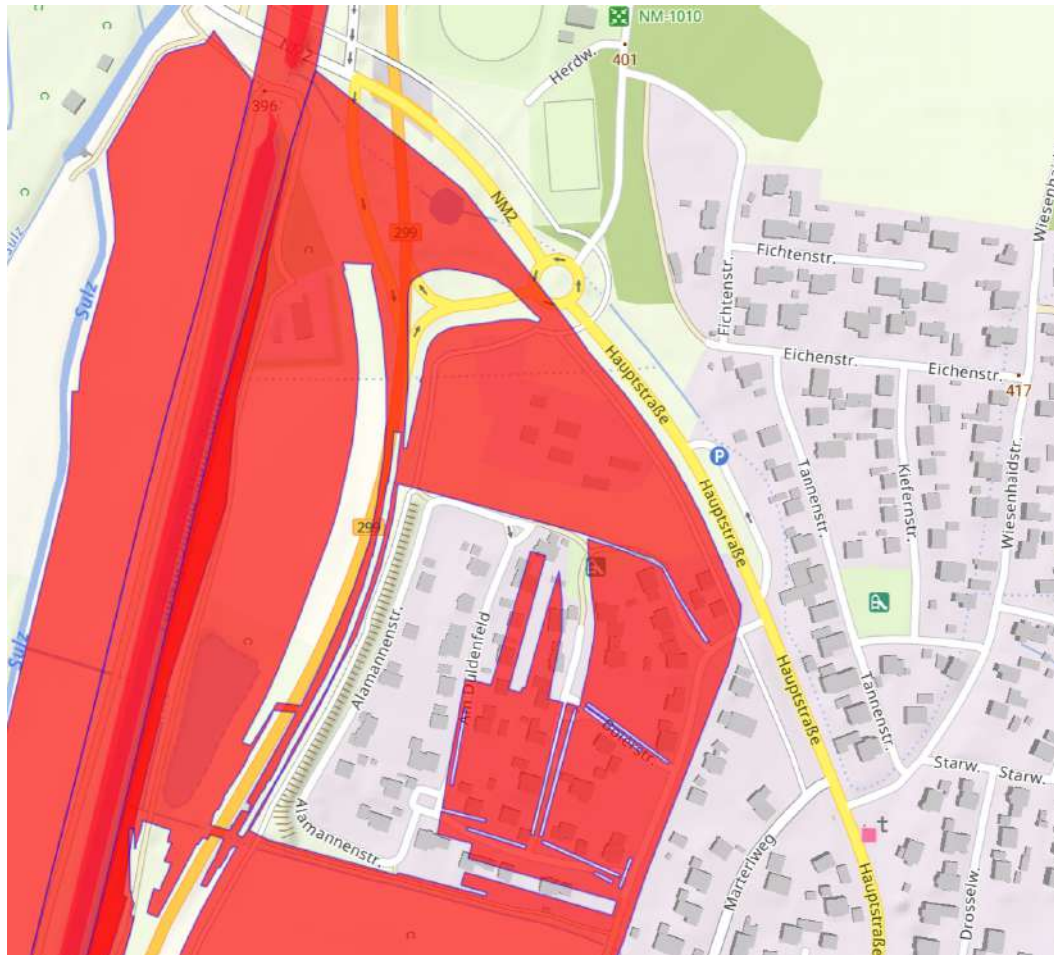
5.9 Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals D-3-6834-0026, „Siedlung der Spätlatenezeit, Bestattungsort der Völkerwanderungszeit“.

Dabei ist der Siedlungsfund bei Pollanten aus wissenschaftlicher Sicht von überregionaler Bedeutung, was eine denkmalschutzrechtliche Untersuchung erforderlich macht.

Es wurde vom Landesamt für Denkmalpflege bereits mitgeteilt, dass im Plangebiet mit einer hohen Befunddichte gerechnet wird.

Das Schutzgut ist daher von hoher Bedeutung.



Auswirkungen der Planung:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist im gesamten Plangebiet eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Von Seiten des Landesamt für Denkmalrecht wurde im Vorfeld mitgeteilt, dass im Falle eines Oberbodenabtrags die freigelegten Befunde flächig von einer fachkundigen Grabungsfirma dokumentiert, werden müssen, und insofern die Befunde nicht ausgegraben werden müssen, diese konservatorisch zu überdecken sind. Das Landesamt für Denkmalpflege hat ebenfalls darauf hingewiesen, dass eine konservatorische Überdeckung und eine anschließende Aufschotterung oberhalb des Humus wünschenswert wären, und dass in solch einem Fall keine flächige archäologische Untersuchung notwendig wäre, sondern nur in den Bereich die durch Leitungen etc. aufgedeckt werden müssen.

Das denkmalrechtlich Vorgehen wird in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege vorgenommen.

Fazit: Eingriff mit hoher Erheblichkeit in Kultur- und Sachgüter.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Wasser

- Festsetzung einer Randeingrünung

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung von Baumreihen und Einzelbaumpflanzungen
- Festsetzung einer Randeingrünung

Schutzgut Arten und Biotope

- Festsetzung von Baumreihen und Einzelbaumpflanzungen
- Festsetzung einer Randeingrünung

Schutzgut Boden

- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300) sowie Schutz vor Erosion

Schutzgut Klima/Luft

- Festsetzung einer Randeingrünung
- Festsetzung von Baumreihen und Einzelbaumpflanzungen

Schutzgut Mensch

- Festsetzung von immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen

7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Grundlage der Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft –Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen" 2021.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,88 ha und wird landwirtschaftlich als Weidefläche sowie in einem kleinen Teilbereich als private Gartenfläche genutzt.

Entsprechend dem Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung können die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches folgenden Nutzungstypen zugeordnet werden

- Mäßig extensiv genutztes Grünland (Weide)
(Gebiet mit **mittlerer** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild)
- Privatgarten strukturarm
(Gebiet mit **geringer** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild)

Aufgrund der geplanten Entwicklung liegt mit einer festgesetzte GRZ von 0,6 bzw. mit der Überschreitung der GRZ auf 0,8 für Stellplätze und Zufahrten ein hoher Versiegelungsgrad vor.

Gemäß dem aktuellen Leitfaden ergibt sich daraus bei Eingriffen in Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein Eingriffsfaktor von 0,8.

Die Flächenverteilung der Eingriffsschwere und des Ausgleichsbedarfs ist unter der nachfolgenden Tabelle aufgeschlüsselt.

Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen kann der Kompensationsfaktor entsprechend reduziert werden.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Code BNT-Liste	Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G11	Extensivgrünland, Weide	5.680	8	0,8	36.352
P21	Privatgärten, strukturmarm	2.623	5	0,8	10.492
V5	Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	212	3	1	636
V11	Verkehrsfläche, versiegelt	318	0	0	0
Summe		8.833 m²	47.480 WP		

Vermeidungsmaßnahme	Begründung	Sicherung
Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	Bebauung einer bereits durch die umliegenden Verkehrsflächen beeinträchtigte Fläche.	Festsetzung im BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Eingrünung von Straßen sowie der Festsetzung einer Mindestzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzung von straßenbegleitenden Baumreihen zur Eingrünung und Gliederung des Straßenraumes.	Festsetzung im BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20%)		5 %
Summe Ausgleichsbedarf		WP 45.106

Für die Kompensation des Eingriffs ist nach Abzug der anrechenbaren Vermeidungsmaßnahmen ein Ausgleichsbedarf von 45.106 Wertpunkte notwendig. Da innerhalb des Plangebietes kein Ausgleich des Eingriffes stattfinden kann, ist dieser außerhalb des Geltungsbereiches auf einer externen Ausgleichsfläche zu erbringen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für die Kompensation des Eingriffs ist ein externer Ausgleichsbedarf von 45.106 Wertpunkten notwendig.

Der vollständige Ausgleichsbedarf kann auf einer Fläche in Unterweilenbach im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erbracht werden.

Flurstück Nr. 823 und 776, Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten - kontinental (mitteleuropäisch)

Flurstück Nr. 823, 12.037 m²

Ausgangszustand: G11 Intensivgrünland / B212 Feldgehölz

Entwicklungsziel:

B212 Feldgehölz / K131 Artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standort /

W11 Waldmantel trocken-warmer Standort

Flurstück Nr. 776, 18.572 m²

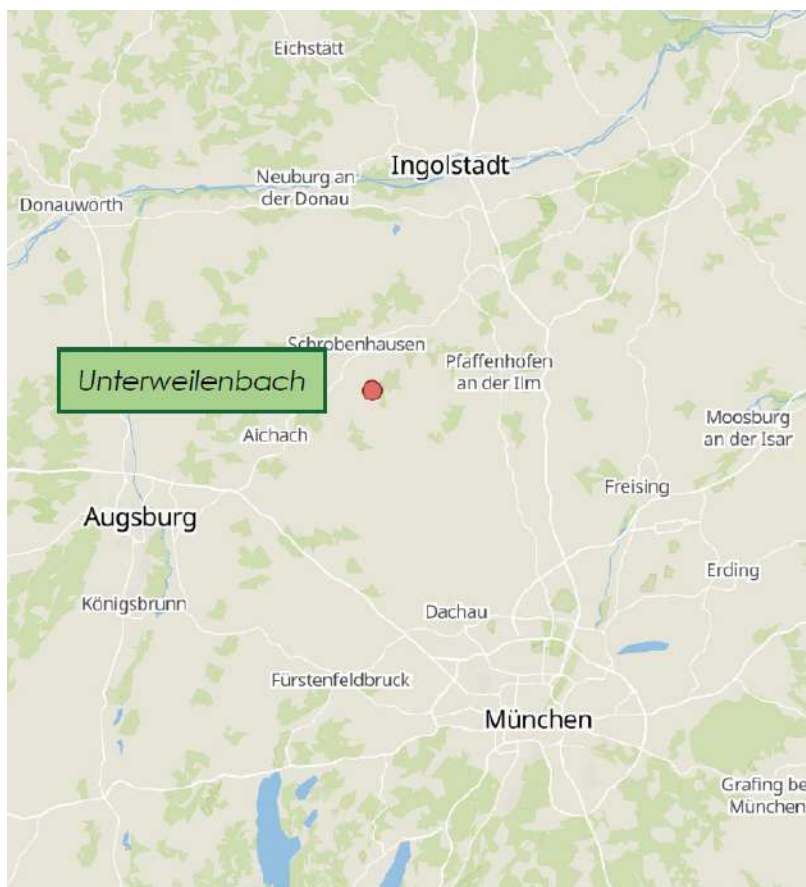
Ausgangszustand: G11 Intensivgrünland / F211 Graben naturfern

Entwicklungsziel:

G212 Extensivgrünland / G222 Feucht- und Nasswiesen / B313 Baumreihen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten / F212 Gräben mit naturnaher Entwicklung

Die Ökopunkte können über die green account GmbH erworben werden. Die green account GmbH ist Eigentümerin der Flächen. Die Flächen wurden bereits hergestellt und werden durch die green account GmbH gepflegt.

Geografische Verortung:



(Darstellung Dossier green account GmbH, Naturraum D65)

Grafische Darstellung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen:

(Darstellung Dossier green account GmbH, Naturraum D65)

8. Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die geplante Bebauung im direkten Anschluss an die Hauptstraße sowie im Weiteren an die Bundesstraße B299 kann die Nahversorgung von Berching und den Ortssteilen gesichert und weiter ausgebaut werden.

Da der Standort bereits durch die umliegende Straßenverkehrsflächen beeinträchtigt als beeinträchtigt angesehen werden kann und das Grundstück eine Art Insellage darstellt, so-

wie dass durch das vorhandene Straßenverkehrsnetz eine bereits bestmögliche Anbindung gegeben ist, bringt der Vorhabenstandort bereits die wichtigsten Entwicklungskriterien mit sich.

Alternative Flächenentwicklungsmöglichkeiten in einer zentralen Ortslage in Berching, die eine ähnliche Grundstücksgröße sowie eine ähnliche verkehrliche Anbindung mit sich bringen, bestehen derzeit nicht.

9. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es lagen die Grundlagen des Daten- und Kartendienst des LfU, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan, das ISEK Berching, das Schallgutachten BL-Consult Piening GmbH 31.03.2026; das Artenschutzgutachten Dez 25 bis Feb. 26, die Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung des Einzelhandels (GMA) 19.11.2025 vor.

10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Kompensationsbedarf von 45.106 Ökopunkten wird über die Flächenagentur green account GmbH erworben. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und werden im selben Naturraum wie das Plangebiet D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten - kontinental (mitteleuropäisch) nachgewiesen. Die Flächen wurden bereits hergestellt und werden durch die green account GmbH gepflegt. Ebenfalls wird durch die green account GmbH ein regelmäßiges Monitoring der Flächen durchgeführt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung angeschnitten werden, ist das Wasserwirtschaftsamt sowie die Fachbereiche am Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt und den Fachbereichen des Landratsamtes sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "EDEKA Pollanten" hat eine Geltungsbereichsgröße von ca. 0,88 ha.

Der Bebauungsplan behandelt die Ausweisung eines Sondergebietes, mit der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im direkten Anschluss an die Bundesstraße B299.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Die Festsetzung als Sondergebiet führt zu Eingriffen in derzeit noch unversiegelten Grundstücksteilen des Flurstücks Nr. 571.

Dabei können als schwerwiegendste bzw. nachhaltigste Eingriffe, die Eingriffe in die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter aufgrund der Bodendenkmale beschrieben werden.

Die Eingriffe in die übrigen Schutzgüter gehen mit geringen bis mittleren Auswirkungen einher da sie entweder nicht oder nur in geringem Maße aufgrund der Vorbelastung betroffen sind, oder durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen gemindert werden können.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Verbesserung des Kleinklimas, der Habitatstrukturen sowie des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Zusammenfassung:

Schutzgut	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung		
		baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Boden	Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung	++	++	-
	Verdichtung von Böden	++	++	-
Wasser	Verminderung der Grundwasserneubildung	+	++	-
	Erhöhung des Oberflächenabflusses	-	++	-
Klima/Luft	Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion	-	+	-
Tiere und Pflanzen	Verlust/Beeinträchtigung von Vegetation und Lebensraum von Tieren	+	+	-
Landschaftsbild	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes/Errichtung von Gebäuden und technischen Anlagen mit Fernwirkung	-	+	-
Fläche	Flächenverbrauch als natürliche Lebensgrundlage	-	+	-
Mensch	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	+	+	-
Kultur und Sachgüter	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	+++	+++	-

Bewertung der Planung:

+++ = starke Auswirkungen

++ = mittlere Auswirkungen

+ = geringe Auswirkungen

- = keine Auswirkungen

Zur geplanten Flächenentwicklung ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlich.

Unter Anwendung des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der ergänzten Fassung 2021 vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wurde der Eingriff bewertet und ein Kompensationsbedarf von 45.106 Wertpunkte ermittelt. Da innerhalb des Geltungsbereiches kein Ausgleich erbracht werden kann, ist dieser außerhalb des Planumgriffs auf einer externen Fläche zu erbringen.

Der Kompensationsbedarf von 45.106 Ökowertpunkte wird über die Flächenagentur green account GmbH erworben. Der Ausgleich wird im Gemeindegebiet Unterweilenbach im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen im Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten - kontinental (mitteleuropäisch) nachgewiesen.