

Flächennutzungsplanänderung zum
vorhabenbezogener Bebauungsplan
"EDEKA Pollanten"

**Begründung zur Flächennutzungs-
planänderung**

- 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

A. Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Berching verfolgt entsprechend des ISEK Berching das Ziel die Nahversorgung in der Kernstadt sowie in den Teilorten zu stärken, zu verbessern und weiter auszubauen. Dabei wird ein besonderes Augenmerk auf eine integrierte Lage, eine gute verkehrliche Anbindung sowie auf das Einfügen in das bauliche Umfeld gelegt.

Mit der Fortis ImmoInvest GmbH & Co. KG wurde eine Vorhabenträgerin gefunden die im Ortsteil Pollanten, auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 571 die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels umsetzen möchte.

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

Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, und der rechtsgültige Flächennutzungsplan von Berching diesen Bereich als Acker, Nutzgarten bzw. als sonstige landwirtschaftliche Fläche darstellt, ist der Flächennutzungsplan für den Bereich des Planvorhabens im Parallelverfahren zu ändern.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Sicherung der Ansiedlung der EDEKA-Filiale zwischen der Hauptstraße und der Bundesstraße B299 geschaffen werden.

2. Änderungsbereich

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 571 der Gemarkung Pollanten und weist insgesamt eine Fläche von ca. 0,97 ha auf. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum, kann aber vom Vorhabenträger erworben werden.

Die Fläche zwischen der Bundesstraße B299 und der Hauptstraße eignen sich aufgrund der verkehrlichen Lage am Ortsrand von Pollanten für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Der Flächennutzungsplan wird als Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren "EDEKA Pollanten" gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Berching stellt innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung Flächen für die Landwirtschaft, Acker, Nutzgärten sowie sonstige landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Zur Entwicklung des Gebietes als sonstiges Sondergebiet gemäß § 8 BauNVO ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „EDEKA Pollanten“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EDEKA Pollanten“ sowie der Änderungsumgriff des Flächennutzungsplanes liegen im Norden von Pollanten und schließen im Süden an den bestehenden Siedlungsrand von Pollanten an. Im Westen verläuft die Bundesstraße B299, im Osten verläuft die Hauptstraße über welche das Plangebiet an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden wird. Im Norden besteht der

Kreisverkehr der die Bundesstraße B299 mit der Hauptstraße und den weiteren Abzweigungen miteinander verbindet. Im Süden grenzt der Änderungsbereich an den bebauten, nördlichen Siedlungsrand von Pollanten an. Der bestehende Siedlungsrand von Pollanten ist überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung mit dem dazuhörigen Straßennetz geprägt.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches werden derzeit als Nutzgarten bzw. als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Das bestehende Straßennetz muss zur Anbindung des Vorhabens nicht weiter ausgebaut werden. Die angrenzenden Straßenverkehrsfächen sind bereits in einer ausreichenden Dimensionierung und den hinzukommenden Verkehr aufnehmenden Form im Bestand vorhanden.

5. Vorgaben aus übergeordneten Planungsebenen

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 nördlichen 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.

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.

6. Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung

Um die EDEKA-Filiale am Vorhabenstandort in Pollanten ansiedeln zu können, und dadurch die örtliche sowie die überörtliche Nahversorgung zu stärken und weiter auszubauen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird die Darstellung in ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großfächiger Einzelhandel geändert. Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße

Mit der Flächennutzungsplanänderung und dem parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „EDEKA Pollanten“ kann sich der großflächige Einzelhandelsbetrieb auf einem Teil des Grundstückes Fl. Nr. 571 ansiedeln.

7. Infrastrukturversorgung / Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser- und Abwasser erfolgt über den Ausbau des bestehenden Leitungs- bzw. Kanalnetz in der Hauptstraße.

Das innerhalb des Gebietes anfallende Niederschlagswasser ist, soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen, vor Ort zu versickern. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des großflächigen Bodendenkmals D-3-6834-0026 „Siedlung der Spätlatenezeit, Bestattungsplatz der Völkerwanderungszeit“ haben bislang noch keine Bodenuntersuchungen stattgefunden. Bei allen Bodeneingriffen findet ein enger Austausch mit dem Landesamt für Denkmalpflege statt. So bedarf es für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Diese wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanunt veranlasst.

Die Versorgung mit Strom erfolgt ebenfalls über den Ausbau des bestehenden Stromnetzes.

8. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Hauptstraße bzw. übergeordnet über die wetlich verlaufende Bundesstraße B299.

Gegenüber der Bundesstraße B299 ist die Anbauverbotszone von 20 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die ist in der verbindlichen Bauleitplan entsprechend zu berücksichtigen und über eine Festsetzung zu gewährleisten.

Der Standort kann über eine Herzustellende Ein- und Ausfahrt unmittelbar an die Hauptstraße angebunden werden. Die Hauptstraße ist mit einem Straßenquerschnitt von ca.

7,50 m ausreichend dimensioniert um den hinzukommenden Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen.

Die interne Erschließung und Andienung der Kundenstellplätze und der Anlieferung erfolgt auf den Flächen innerhalb des Plangrundstücks.

9. Umweltbericht und Artenschutz

Der erforderliche Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren noch erstellt und im Teil B der Begründung dargestellt. Ein artenschutzfachliches Gutachten als Grundlage für die artenschutzfachliche Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde wird im Rahmen des weiteren Planungsprozesses sowie in den artenschutzrechtlichen Erfassungszeiten stattfinden. Die Ergebnisse werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Ebenfalls werden die Ergebnisse der Untersuchung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

10. Flächenbilanz

	Bestand	Planung
Sondergebiet, großfl. Einzelhandel	0	0,97
Landwirtschaft: Acker, Nutzgarten	0,68	0
Landwirtschaft: sonstige landwirtschaftlich genutzte Flächen	0,29	0

B. Umweltbericht

1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung umfasst die Flurstücke Nr. 571 wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung der vorhabenbezogene Bebauungsplan "EDEKA Pollanten" aufgestellt.

Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen ist. Die Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angemessen.

2. Einleitung

2.1 Beschreibung 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 1.560 m². Diese teilt sich auf die EDEKA-Verkaufsfläche und die Verkaufsfläche Backshop/Windfang.

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.

2.2 Rechtsgrundlagen

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

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.

3. 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. Dabei wird die argumentative Bewertung durch eine Klassifizierung der landschaftsökologischen Wertigkeit in die Stufen keine, geringe, mittlere und hohe Bedeutung untergliedert.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Eine wesentliche Datengrundlage ist die Bestandsaufnahme des Landschaftsplanes. Hinzu kommt die örtliche Erfassung der Oberflächenstrukturen und Vegetation im Plangebiet und dessen Umgebung. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß BNatSchG wurde im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Bewertung fließen in die Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffen ein.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z.B. Boden – Grundwasser oder Vegetation – Klima) werden bei der Abarbeitung der Schutzgüter, soweit ergebnisrelevant, erfasst und beschrieben.

4. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

4.1 Allgemeine Beschreibung des Plangebiets

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 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.

4.2 Schutzgut Boden

Der Boden innerhalb des Änderungsumgriffs wird derzeit intensiv als Weidefläche bzw. als Privatgarten genutzt, ist zeigt demnach bereits derzeit eine anthropogene Überprägung.

Der Boden im Änderungsbereich ist zudem nahezu vollständig unversiegelt, lediglich innerhalb der Gartenflächen befinden sich kleinere bauliche Anlagen in Form einer Gartenhütte.

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.

Das Schutzgut Boden ist von mittlerer Bedeutung

Die quantitative Wertbestimmung für den Planbereich erfolgt im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im parallel aufgestellten Bebauungsplan.

4.3 Schutzgut Wasser

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, jedoch schließt der Planbereich im Norden an einen als wassersensibler Bereich an. Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und können Hinweise auf mögliche Überschwemmungen oder auch hohe Grundwasserstände sein.

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 der Entwässerungskonzeption des parallel aufgestellten Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu einem wassersensiblen Bereiches, sowie aufgrund der Hinweise des Oberflächenwasserabflusses bei Starkregenereignissen ist das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

5.4 Schutzgut Klima

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.

5.5 Schutzgut Biotope und Arten

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bilden der Waldzist-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzensiegen-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.

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.

Als Grundlage der artenschutzrechtlichen Überprüfung wurde im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ein artenschutzfachliches Gutachten hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erstellt.

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.

Das Schutzgut Arten und Biotope ist von geringer Bedeutung.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

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.

Das Schutzgut ist von geringer Bedeutung.

5.7 Kultur- und Sachgüter

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

5.8 Schutzgut Mensch

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.

5.9 Schutzgut Fläche

Die Fläche befindet sich bereits in einem anthropogen geprägten und durch Siedlungsränder und Verkehrsflächen umbauen 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.

6. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung dieser Planung

6.1 Schutzgut Boden

Die Flächen innerhalb der geplanten Gewerbegebietsentwicklung sind derzeit unversiegelt und werden als intensive Weide bzw. als Privatgarten genutzt. Durch die geplante Entwicklung des Lebensmittelmarktes werden die Böden innerhalb des Plangebietes durch Gebäude, interne Verkehrsflächen, Stellplätze und die Zufahrt versiegelt. Dadurch 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 verändert bzw. die natürliche Bodenfruchtbarkeit zerstört. Im Gegenzug wird durch die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarktes die Nahversorgung für Berching und die zugehörigen Ortschaften ausgebaut und deutlich verbessert.

6.2 Schutzgut Wasser

Die vorhandene Bodenstruktur wird durch die geplanten bauliche Maßnahmen in den zukünftig überbauten Bereichen dauerhaft verändert. Durch die Erschließung und 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 verändert bzw. zerstört.

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. ist dieser durch Dachbegrünung oder sonstige geeignete Maßnahmen entsprechend zurückzuhalten.

6.3 Schutzgut Klima

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.

Eingriff mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima/Luft.

6.4 Schutzgut Arten und Biotope

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 durch die Flächenentwicklung 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 Pflanzmaßnahmen und eine Gebietseingrünung im Rahmen des Bebauungsplanes können neue potentielle Habitatstrukturen geschaffen werden.

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.

6.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das bestehende Landschaftsbild ist bereit derzeit durch die bestehende Bundesstraße und deren Anschluss vorbelastet. Ebenfalls befinden sich innerhalb des Plangebietes sowie anschließend keine besonderen landschaftsbildprägenden Naturelemente. Die bestehenden landwirtschaftlichen Unterstellschuppen weisen eine eher schlechte bauliche Substanz auf.

Im Bebauungsplan werden grünordnersiche Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Standortes getroffen.

Eingriff mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild.

6.6 Kultur- und Sachgüter

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.

6.7 Schutzgut Mensch

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

Die vom Schallgutachter formulierten Maßnahmen zum Schallschutz wurden zudem verbindlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes „EDEKA Pollanten“ aufgenommen.

Eingriff mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch.

6.8 Schutzgut Fläche

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.

Eingriff mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche.

7. Naturschutzfachliche Eingriffsbilanz/Ausgleichsberechnung

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für das Plangrundstück, für welches im Parallelverfahren der Bebauungsplan "EDEKA - Pollanten" aufgestellt wurde, erfolgt nach dem Leitfaden im Einklang mit Natur und Landschaft des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, und wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan behandelt.

8. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung

Bei Durchführung der Planung geht die intensiv genutzte Weidefläche bzw. die Privatgartenfläche mit den unter Kapitel 5 beschriebenen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verloren. Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe demgegenüber die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche erhalten.

9. Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die geplante Entwicklung des Lebensmittelmarktes kann die Versorgung von Pollanten, sowie für Berching und die nördlichen Gemeinden Berchings, deutlich verbessert werden.

Durch die Lage direkt an der Bundesstraße B299 besteht bereits eine überregional günstige verkehrliche Anbindung. Der Vorhabenstandort ist zudem bereits durch die angrenzenden Straßenverkehrsflächen vorbelastet und stellt eine Insellage im Anschluss an den nördlichen Siedlungsrand von Pollanten dar.

Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Einzelhandels ist eine entsprechend Größe des Plangrundstückes erforderlich. Neben einer entsprechend ausreichenden Grundstücksgröße muss auch die Grundstücksverfügbarkeit gegeben sein. Beides ist in der vorliegenden Planung der Fall.

Grundstücke in einer zentralen Ortslage von Berching, in der erforderlichen Flächengröße, Verfügbarkeit sowie einer guten verkehrlichen Anbindung stehen derzeit nicht zur Verfügung, weshalb sich der Vorhabenstandort mit dem bestmöglichen Entwicklungspotential herausgestellt hat.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Geltungsbereichsgröße von ca. 0,97 ha, und behandelt die Ausweisung eines sonstigen 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 Flächennutzungsplanänderung 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 parallel aufgestellten Bebauungsplan werden zur Eingrünung des Standortes grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Verbesserung des Kleinklimas, der Habitatstrukturen sowie des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Eine naturschutzrechtlicher Ausgleich für den konkrete Eingriffe wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt.

Die Eingriffs- Ausgleichbilanzierung erfolgt gemäß dem Leitfaden im Einklang mit Natur und Landschaft erstellt.

Ebenfalls wurde zum parallel aufgestellten Bebauungsplan ein Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Detaillierte Aussagen zum Artenschutz sind im artenschutzrechtlichen Gutachten sowie in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgeführt.