

Flächennutzungsplanänderung zum  
vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**"EDEKA Pollanten"**

**Begründung zur Flächennutzungs-  
planänderung**

A. Begründung

V O R E N T W U R F

Berching, 18.03.2025

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. 0,83 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 Abzwei-

gungen 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, Bestattungsort 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 westlich 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

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Sondergebiet, großfl. Einzelhandel	0	0,83
Landwirtschaft: Acker, Nutzgarten	0,54	0
Landwirtschaft: sonstige landwirtschaftlich genutzte Flächen	0,29	0