



Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung eines Nahversorgers in Berching-Pollanten, LK Neumarkt

AUFTRAGGEBER: FORTIS Immoinvestment GmbH & Co. KG,
Weißenhorn

PROJEKTLEITUNG: Gabriele Ostertag
Dr. Gino Meier

München, den 19.11.2025

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die Sprachform des generischen Maskulinums verwendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung des Maskulinums geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

Quelle: GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro München
Westenriederstraße 19
80331 München

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

089 210 1992-21 / gabriele.ostertag@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	5
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung (= Einzelhandelsvorhaben)	5
2. Rechtsrahmen	6
2.1 Bauplanungsrechtliche Vorgaben	6
2.2 Landesplanung Bayern	6
2.3 Regionalplan Regensburg	7
3. Marktentwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel	7
II. Konzentrationsgebot – Raumordnerische Kernregelung	10
1. Makrostandort Berching	10
2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	12
3. Bewertung des Konzentrationsgebotes	12
III. Integrationsgebot	13
1. Mikrostandort	13
2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	15
3. Bewertung des Integrationsgebotes	16
IV. Kongruenzgebot – Zulässige Verkaufsfläche	18
1. Einzugsgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial	18
2. Umsatzprognose	20
2.1 Methodik	20
2.2 Umsatzerwartung für die Projektplanung	21
3. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	21
4. Bewertung des Kongruenzgebotes	22
V. Beeinträchtigungsverbot	23
1. Projektrelevante Wettbewerbssituation	23
1.1 Angebot im Einzugsgebiet (Berching)	23
1.2 Das Umland	24
1.3 Fazit	26

2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	26
3. Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	27
3.1 Methodik	27
3.2 Umsatzumverteilungseffekte	27
4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	29
VI. Sonstige Auswirkungen auf Basis des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO	30
1. Auswirkungen auf den Verkehr	30
2. Prüfung von schädlichen Umwelteinwirkungen	32
3. Auswirkung auf die infrastrukturelle Ausstattung	32
4. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	33
5. Auswirkungen auf den Naturhaushalt	34
VII. Abschließende Bewertung und Empfehlungen	35

I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung (= Einzelhandelsvorhaben)

Die Firma Edeka (voraussichtlich Pirzer) plant die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters gem. VEP-Vorentwurf mit insgesamt 1.599 m² VK inkl. Backshop am integrierten Standort im Mittelzentrum Berching. Davon entfallen 1.492 m² VK auf den Lebensmittelsupermarkt und 107 m² VK auf die Bäckerei, inkl. Gastrofläche. Durch das Vorhaben soll die bisherige Lücke in der Nahversorgung in diesem knapp 930 Einwohner starken Stadtteil von Berching absichern. Der jüngst durchmodernisierte Edeka-Markt Pirzer in Mühlhausen soll davon unberührt bleiben und wird in seiner jetzigen Form weitergeführt.

Das Vorhaben soll im Rahmen eines VEPs durch die Ausweisung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ umgesetzt werden. Der Stadtrat Berching hat hierzu in seiner Sitzung vom 24. Oktober 2023 den Aufstellungsbeschluss beschlossen, mittlerweile ist die erste Trägerbeteiligung abgeschlossen. In diesem Zusammenhang wird vom Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. aufgrund der Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit eine Prüfung möglicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO gefordert. Beispielhaft werden folgende Wirkungsbereiche genannt:

- /// schädliche Umweltauswirkungen
- /// Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
- /// Auswirkungen auf den Verkehr
- /// Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung
- /// Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden
- /// Auswirkungen auf das Landschaftsbild und
- /// Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind die sich aus den **Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO ergebenden Prüfkriterien zur Entwicklung großflächiger Einzelhandelsvorhaben** zu untersuchen. Hierzu dient die vorliegende Auswirkungsanalyse. Folgende Punkte wurden erarbeitet:

- /// Rahmenbedingungen am Makrostandort Berching
- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes Berching-Pollanten
- /// Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes und Berechnung der sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft für die projektrelevanten Nutzungen anhand des Marktanteilkonzepts
- /// Darstellung und Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Berching und im Umland (Wettbewerbsanalyse) in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. LEP Bayern 2023 bzw. Regionalplan Regensburg hinsichtlich Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot sowie sonstigen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen in Berching und im Umland vorgenommen. Weiterhin wurde auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik sowie EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Rechtsrahmen

2.1 Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:¹

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

2.2 Landesplanung Bayern

Prüfmaßstab bei der raumordnerischen Beurteilung des vorliegenden Einzelhandelsgroßprojektes sind die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wie sie in § 2 ROG sowie im Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern 2023) dargelegt sind. Die wesentlichen Rechtsvorschriften zur Bewertung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsplanungen in Bayern werden in Kapitel 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte formuliert. Auf die prüfrelevanten Ge- und Verbote wird an entsprechender Stelle eingegangen. **Generell sollen die Rechtsvorschriften nur regeln, wo Wettbewerb stattfindet, nicht jedoch ob Wettbewerb stattfindet.**

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

2.3 Regionalplan Regensburg

Der Regionalplan der Region Regensburg führt in seiner aktuellen Fassung² in Teil B *Fachliche Ziele* Kapitel IV *Gewerbliche Wirtschaft* Punkt 2.4 *Handel* u. a. folgende wesentliche Grundsätze und Zielsetzungen zur Handelsentwicklung an:

Eine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll gewährleistet werden.

Für Einzelhandelsgroßprojekte und sonstige Einzelhandelseinrichtungen, denen zentrumsbildende Funktionen beizumessen sind, sollen nur in geeigneten zentralen Orten Standorte vorgesehen werden.

Dabei soll insbesondere darauf hingewirkt werden, dass

- *die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren nicht gefährdet wird,*
- *in Bereichen mit fehlenden oder noch nicht voll funktionsfähigen Geschäftszentren vorhandene Ansätze zur Erhaltung und Schaffung einer verbraucher-nahen Grundversorgung sowie zur sinnvollen städtebaulichen Integration solcher Geschäftszentren möglichst weitgehend genutzt werden,*
- *die Einrichtungen städtebaulich zufriedenstellend integriert sind.*

In der Begründung dieser Zielsetzungen heißt es weiterhin:

Als Ergebnis des Strukturwandels im Handel in den vergangenen zwei Jahrzehnten können die heute bestehenden Einzelhandelsbetriebe in folgende [...] Betriebsformen eingeteilt werden:

- *[...] **verkehrsgünstig** gelegene Verbrauchermärkte oder sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe mit ausreichenden Pkw-Parkplätzen für den rationellen Großeinkauf (vor allem problemlose **Waren des periodischen Bedarfs**).*

Nach den Vorstellungen der Verbraucher sollen Betriebe aller [...] Formen für seine Bedarfsdeckung zur Verfügung stehen.

*[...] Bei der Errichtung von solchen Einzelhandelsbetrieben kommt es deshalb darauf an, dass sie nach Möglichkeit in vorhandene Geschäftszentren integriert werden, gegebenenfalls zur Bildung von neuen Geschäftszentren beitragen oder zumindest die **Funktionsfähigkeit solcher Zentren nicht gefährden** und dass durch sie die **Nahversorgung nicht wesentlich verschlechtert** wird.*

*[...] Die **städtebauliche Integration** kann als gegeben angesehen werden, wenn die geplante Einrichtung in einem entsprechenden Baugebiet errichtet werden soll und sich nach Art und Umfang darin einfügt.*

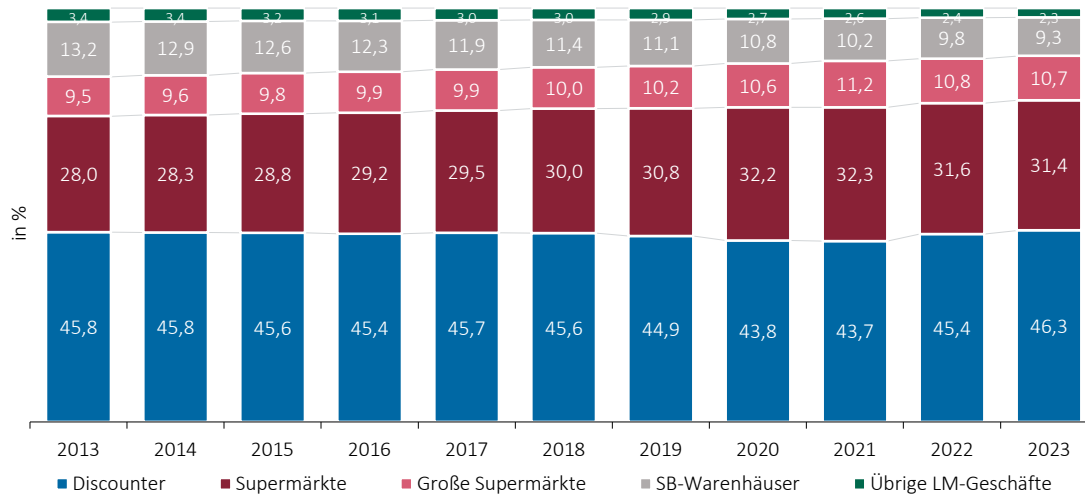
3. Marktentwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze, wobei die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels eine unterschiedliche Entwicklung aufweisen. Während vor allem Discounter und (große) Supermärkte ihre Marktposition ausbauen

² Mit aktuellem Stand von August 2020.

konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig (Vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland nach Betriebsformen 2013 – 2023



GMA-Darstellung 2025 auf Datenbasis von EHI Europäisches Handelsinstitut (2024): Handelsdaten aktuell 2024

Im Einzelhandel werden verschiedene **Betriebstypen** unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der **Verkaufsfläche**³ vor allem auch die **Sortimentsstruktur** – und hier insbesondere der Anteil an sogenannte Nonfood-Waren – herangezogen.

Für die Einordnung der verschiedenen **Betriebstypen** wird in vorliegender Untersuchung auf die Definitionen des Europäischen Handelsinstitutes Köln (EHI) zurückgegriffen:⁴

Lebensmitteldiscounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood-II-Artikel führt.

³ Als Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzonen, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutannahmen und Windfang. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

⁴ Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2024): Handelsdaten aktuell 2024, S. 408.

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 14.850 Artikel offeriert, bieten große Supermärkte im Durchschnitt sogar rd. 25.000 Artikeln an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich rd. 2.300 Artikel vor. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei allen drei Betriebstypen klar auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Bei Lebensmittelbetrieben ist bezüglich der Sortimente zwischen dem Kernsortiment und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden. Darüber hinaus wird in die beiden Sortimentsgruppen unterschieden:

- /// Nahrungs- und Genussmittel (= „**Food**“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- /// Als „**Nonfood**“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Schnittblumen, Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.

Der geplante Edeka-Markt ist dem Betriebstyp Supermarkt zuzuordnen.

II. Konzentrationsgebot – Raumordnerische Kernregelung

1. Makrostandort Berching

Zur Bewertung des Vorhabens sind folgende Rahmenbedingungen relevant:

Tabelle 1: Wesentliche Standortmerkmale des Mittelzentrums Berching

Standortkriterien	Merkmale
Lage im Raum 	- im Landkreis Neumarkt i. d. OPf., ca. 23 km südlich des Oberzentrums Neumarkt i. d. OPf. gelegen, angrenzend an: - das Mittelzentrum Beilngries (Region Ingolstadt) in südlicher Richtung - das Grundzentrum Greding (Region Nürnberg) in westlicher Richtung - das gem. Mittelzentrum Freystadt und die Grundzentren Deining und Mühlhausen in nördlicher Richtung - an die beiden Grundzentren Seubersdorf i. d. OPf. und Dietfurt a. d. Altmühl bzw. an den nicht-zentralen Ort Breitenbrunn in östlicher Richtung - allgemein ländlich geprägter Raum i. d. OPf.
Raumordnerische Einordnung 	- Teil der Planungsregion Regensburg - Funktion eines Mittelzentrums gemeinsam mit Freystadt - Auftrag: Versorgungsfunktion des gehobenen Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen in zumutbarer Erreichbarkeit⁵ - Bewertungsrelevanter Verflechtungsbereich: Nahbereich⁶ (= eigenes Stadtgebiet)
Siedlungsstruktur 	- Ortsgliederung und Siedlungsstruktur entlang der nord-südlich verlaufenden (alten) B 299 mit dem Siedlungsschwerpunkt Stadt Berching - neben der Stadt Berching selbst sind die Einwohner auf 43 weitere Ortsteile auf rd. 131 km² verteilt; Berching ist damit eine der flächenmäßig größten bayerischen Kommunen
Demografie 	- aktuell 9.499 Einwohner⁷ - Bevölkerungsentwicklung 2015 – 2025: + 5,5 %⁸
Verkehrliche Erreichbarkeit 	- unmittelbare Lage an der B 299 Neumarkt i. d. OPf. – Landshut; verkehrlich gut erreichbar - Anbindung an den regionalen Busverkehr des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) nach „ortsüblichen“ Gegebenheiten sowie an das Netz der Deutschen Bahn und Regionalbahn
Einzelhandelsstruktur 	- aktuell zwei Hauptanbieter: Rewe (zzgl. Getränkemarkt) und Netto (insgesamt ca. 3.040 m² VK) - deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung des gemeinsamen Mittelzentrums mit 320 m² VK / 1.000 EW.

GMA-Zusammenstellung 2025

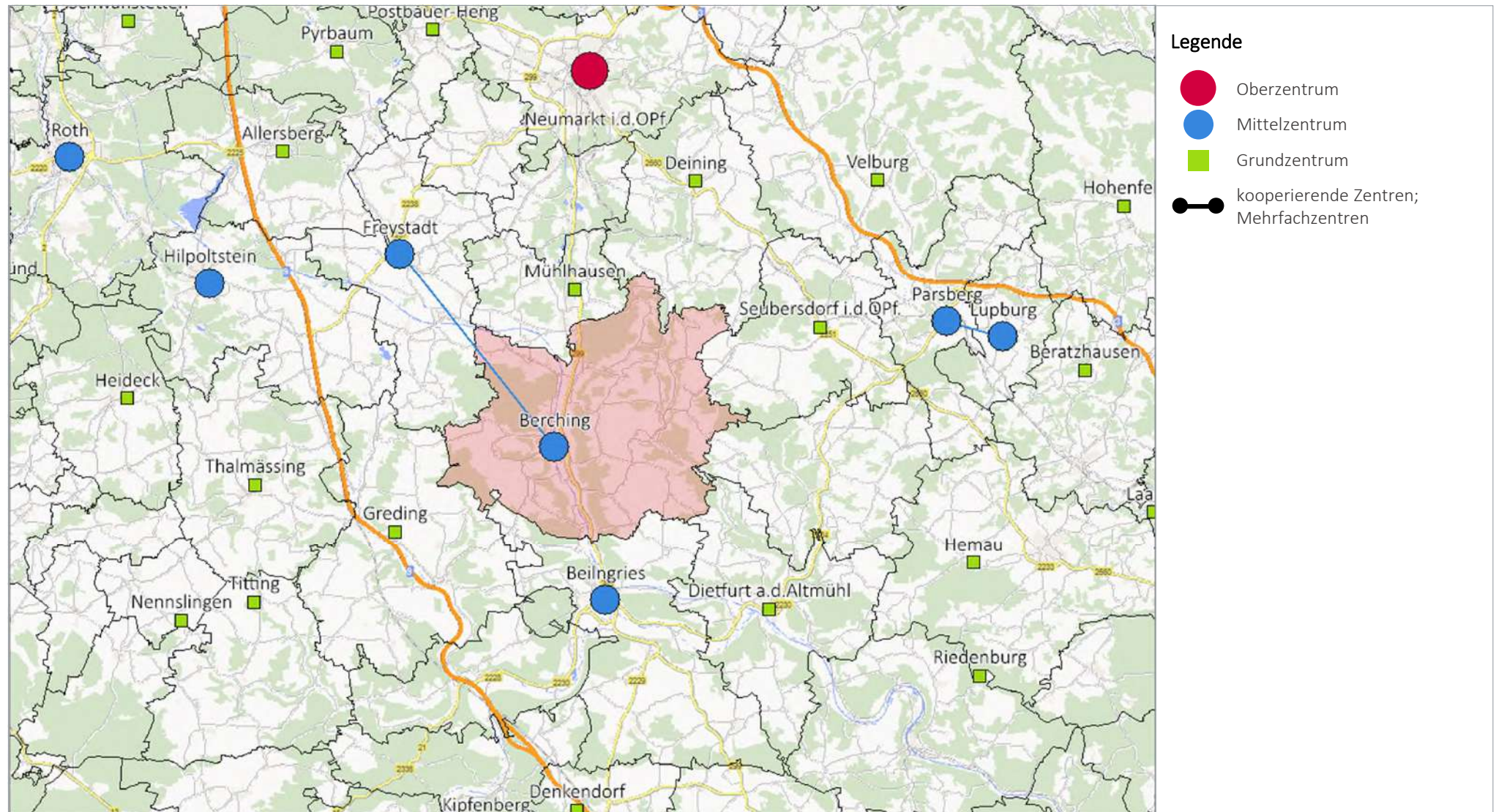
⁵ Quelle: LEP Bayern 2023, (G) 2.1.7 Mittelzentren.

⁶ Quelle: Regionalplan Regensburg; Zentrale Orte und Nahbereiche; Stand: 15.08.2018.; relevant für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (= Nahrungs- und Genussmittel, Getränke).

⁷ Quelle: Angaben der Stadt, Bericht zum 31.06.2025 (Homepage der Stadt Berching).

⁸ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik aus den Vergleichsjahren 2015 und 2025.

Karte 1: Lage des Mittelzentrums Berching und zentralörtliche Struktur der Region



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2025

2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Berching unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das sogenannte „Konzentrationsgebot“ oder auch die „raumordnerische Kernregelung“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern 2023:

■ Lage im Raum (LEP-Ziel 5.3.1)

„Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.“ [...]

Auch im Regionalplan der Region Regensburg wird die oben genannte Regelung in seiner aktuellen Fassung⁹ in Teil B *Fachliche Ziele* Kapitel IV *Gewerbliche Wirtschaft* Punkt 2.4 *Handel* aufgegriffen:

Für Einzelhandelsgroßprojekte [...] sollen nur in geeigneten zentralen Standorte vorgesehen werden.

3. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Der Projektstandort befindet sich in Berching, dem gemäß LEP Bayern 2023 sowie Regionalplan Regensburg die Funktion eines Mittelzentrums (gemeinsam mit Freystadt) zugewiesen ist. Die Stadt Berching ist somit als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte ausdrücklich vorgesehen.

Das LEP-Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) wird durch das Vorhaben erfüllt. Als Mittelzentrum ist Berching zur Sicherung und Gewährleistung der Versorgungsfunktion in zumutbarer Entfernung und somit auch zur Etablierung großflächiger Einheiten ausdrücklich vorgesehen (Versorgungsauftrag).

⁹

Mit aktuellem Stand von August 2020.

III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nahversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort

Tabelle 2: Standorttrahmendaten Planvorhaben Berching-Pollanten

Standortkriterien	Planstandort
Lage im Stadtgebiet 	 am nördlichen Rand des Stadtteils Pollanten, zwischen der Bundesstraße B 299 und der Hauptstraße gelegen
Aktuelle Nutzungsstruktur und Standortumfeld 	 aktuell noch landwirtschaftliche Nutzung inkl. Gartengrundstück  Standortumfeld: ▪ westlich, nördlich: B 299 bzw. Auffahrt zu dieser (Hauptstraße) ▪ östlich: landwirtschaftlich genutzte Gebäude und weitere Wohnnutzung ▪ südlich: Wohnnutzung
Verkehrliche Erreichbarkeit 	 zeitgemäße verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes per Auto über die Hauptstraße und die B 299, sowohl aus Pollanten als auch aus dem Umfeld (v. a. Berching und Mühlhausen)  unkomplizierte Zu- und Abfahrt des Grundstücks, ausgehend von der Hauptstraße herstellbar  Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad über den straßenbegleitenden Geh- und Radweg gegeben  ÖV-Anbindung über Bushaltestelle „Pollanten-Nord“ gegeben (300 m Entfernung)
Zusammengefasste Standortfaktoren 	+ gute Sichtbarkeit ausgehend von B 299 + hohe Pkw-Frequenz + gute Erreichbarkeit mit dem Auto, zu Fuß, per Rad, ÖV – Nahpotenzial (rd. 820 Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich = 1.000 m) – aktuell Außenbereich gemäß § 35 BauGB; eine städtebauliche und v. a. siedlungsstrukturelle Integration ist nach örtlichen Verhältnissen (ländlicher Raum) herstellbar (parallel Änderung FNP)

GMA-Zusammenstellung 2025

Karte 2: Vorhabenstandort und Umfeldnutzungen



Quelle: GMA-Erhebung 2025; Kartenhintergrund: Microsoft® Bing™ Maps

Der Planstandort



GMA-Aufnahmen 2025

2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben

Das Integrationsgebot ist auf das Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern 2023 zurückzuführen:

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

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.*

Nach der Begründung zum LEP sind städtebaulich integrierte Lagen

Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden.

Der Regionalplan Regensburg führt hierzu folgendes aus:

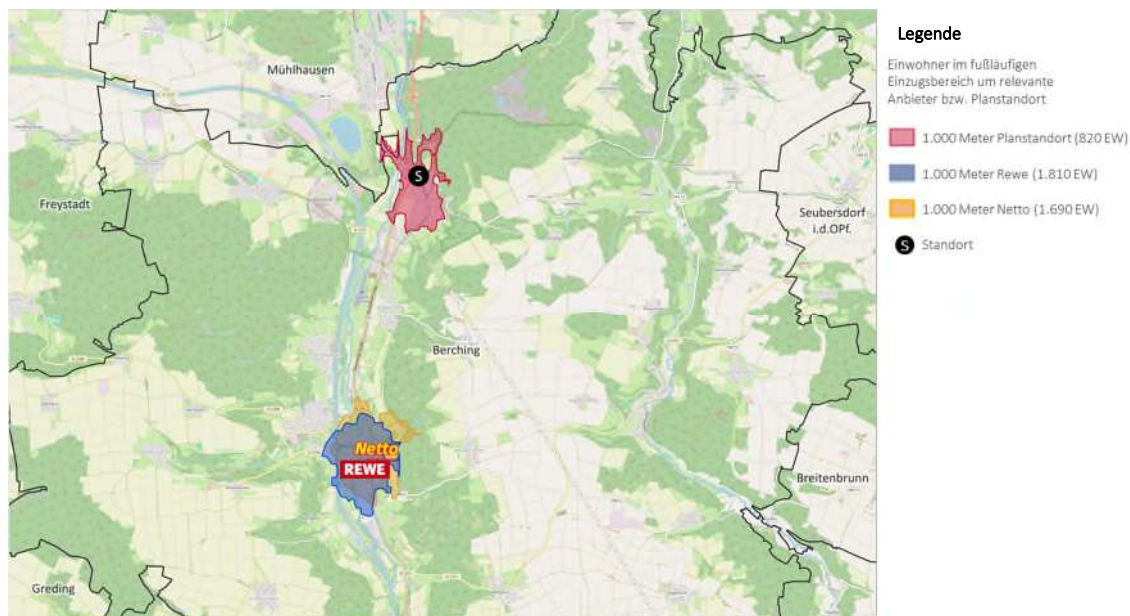
Die städtebauliche Integration kann als gegeben angesehen werden, wenn die geplante Einrichtung in einem entsprechenden Baugebiet errichtet werden soll und sich nach Art und Umfang darin einfügt.¹⁰

3. Bewertung des Integrationsgebotes

Das Integrationsgebot ist wie folgt eindeutig zu bewerten:

- Der Projektstandort befindet sich im nördlichen Gebiet von Pollanten. Mit knapp 930 Einwohnern¹¹ stellt Pollanten nach der Kernstadt Berching selbst (knapp 3.320 Einwohner) den einwohnerstärksten Stadtteil von Berching dar. Insofern bildet Pollanten v. a. auch für die einwohnerschwachen nördlichen Ortsteile (Hennenberg, Thann, Simbach, z. T. Erasbach und Weidenwang) unter Versorgungsgesichtspunkten einen Hauptort gemäß Begründung des LEP zum Integrationsgebot dar.

Karte 3: Versorgungsfunktion Planstandort Pollanten und Angebot im Einzugsgebiet



Quelle: GMA-Erhebung 2025; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Einwohnerdaten: panadress: Stand 2024

- 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 nach örtlichen Verhältnissen, bestmöglich angebunden. Alternativstandorte zur Etablierung eines Nahversorgers stehen im einwohnerstärksten Stadtteil nach Berching selbst nicht zur Verfügung. Zudem befindet er sich im Anschluss an den nördlichen Siedlungsrand von Pollanten und somit in einer integrierten Lage.

¹⁰ Vgl. Regionalplan Regensburg in der Fassung vom August 2020.

¹¹ Vgl. Homepage der Stadt Berching: <https://www.berching.de/grossgemeinde/>; abgerufen am 05.08.2025.

- /// Sowohl in Richtung Süden als auch nach Osten grenzt unmittelbar Wohnbebauung an. Der Standort wird damit eine Versorgungsfunktion sowohl für den Berchinger Stadtteil Pollanten selbst, aber auch für die weiteren nördlichen Stadtteile von Berching übernehmen, 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).
- /// Gemäß LEP Bayern 2023 sind Einzelhandelsgroßprojekte mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs in **städtebaulich integrierten Lagen** und **verbrauchernah** zu realisieren.

Der Standort entspricht als integrierte Lage den Anforderungen des LEP-Ziels 5.3.2 (Lage in der Gemeinde).

IV. Kongruenzgebot – Zulässige Verkaufsfläche

Für die Prüfung des sogenannten Kongruenzgebotes ist das erschließbare Einzugsgebiet und das dort vorhandene Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial zu ermitteln. Über das Marktanteilkonzept ist in einem weiteren Schritt die Umsatzprognose und letztlich die Umsatzherkunft vorzunehmen.

1. Einzugsgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial

Die Abgrenzung des erschließbaren Einzugsgebietes stellt die wesentliche Grundlage für die Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für das Planvorhaben im Mittelzentrum Berching dar. Es bildet gleichsam die Basis für die Umsatzprognose.

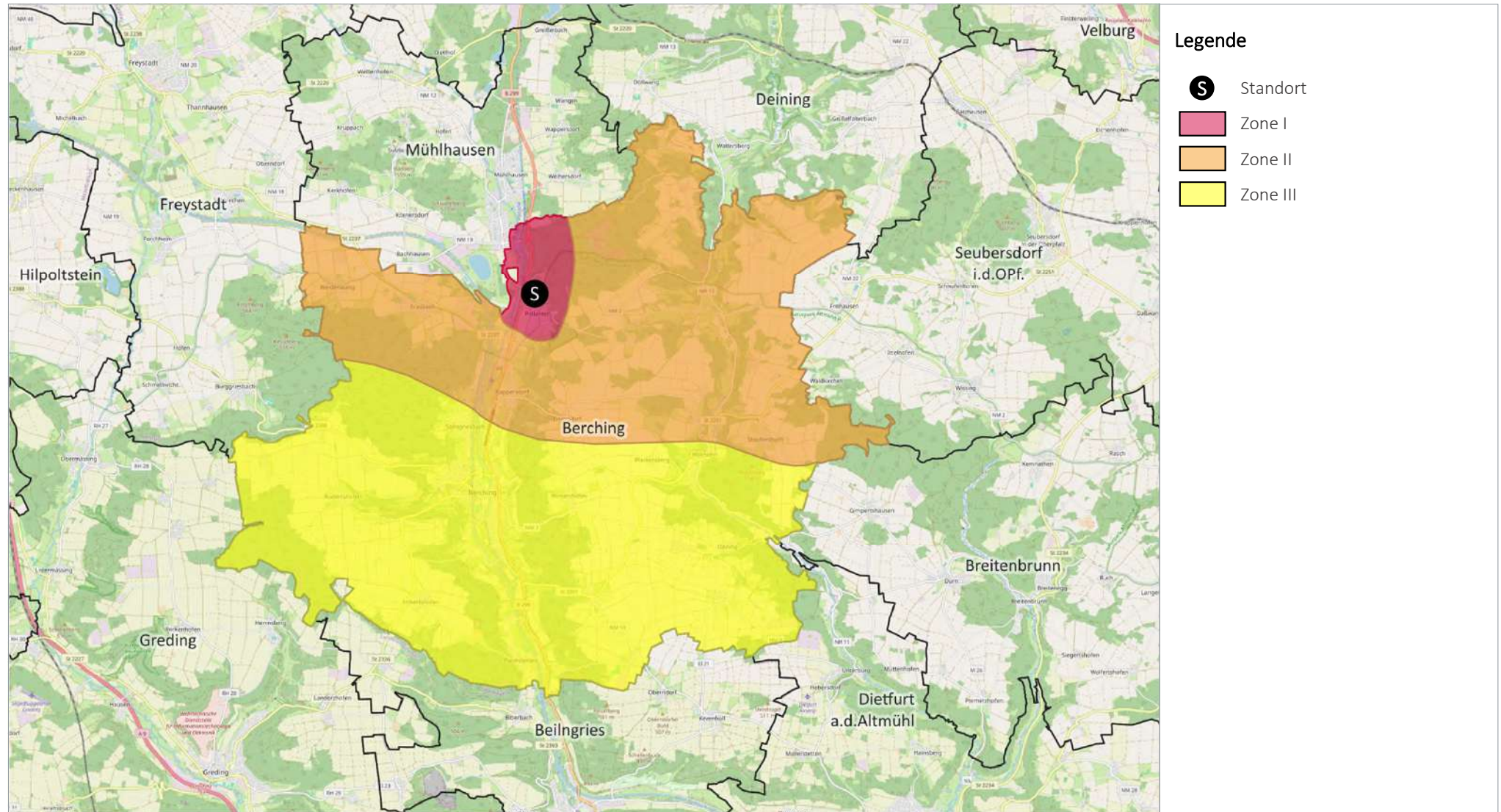
Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung der Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus nach Zonen untergliedern, aus denen eine gleichmäßig abgestufte Kundeneinkaufsorientierung an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei in der Regel von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Bewerbungskonzept der Betriebe usw.) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- Eigenschaften des Mikrostandortes unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen.
- projektrelevante Wettbewerbssituation, vor allem Lage und Erreichbarkeit anderer projektrelevanter Anbieter inkl. Planungen (z. B. Deining) / Filialnetz der Betreiber mit weiteren Filialstandorten im Umland (Vgl. hierzu auch Kapitel V).
- Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte) sowie
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen und Befragungen in der Region.

Das Projekt wird ein Einzugsgebiet erschließen, welches sich neben Pollanten selbst ganz überwiegend auf das nördliche Stadtgebiet von Berching und ergänzend auf die Gesamtstadt Berching konzentriert. Ein über das Stadtgebiet Berching hinaus erweitertes Kerneinzugsgebiet ist aufgrund der vorgesehenen Planung (Edeka Supermarkt) und der in diesem Segment vorherrschenden Wettbewerbs- und Angebotssituation (Vgl. Kapitel V. 1), wonach in allen angrenzenden Kommunen zumindest ein überwiegend moderner Supermarkt die Versorgungsfunktion in der jeweiligen Gemeinde sicherstellt, nicht anzunehmen. Eine Ausnahme stellt Deining dar, wo jedoch die Entwicklung eines Supermarktes ebenfalls in der Vorbereitung ist. Darüber hinausgehende Einkaufsverflechtungen werden aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und Arbeitsplatzverflechtungen, z. B. aus Mühlhausen, im Rahmen von Streukundeneffekten berücksichtigt.

Karte 4: Einzugsgebiet des Vorhabens



Quelle: GMA-Erhebung 2025; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen und der planobjektrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben für Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von 3.125 €¹² liegt ein Kaufkraftvolumen der Größenordnung von ca. 29,7 Mio. € vor (Vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Einwohner Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Zone	Einwohner	Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €
I (= Pollanten)	928	2,9
II (= nördliches Stadtgebiet Berching) ¹³	2.310	7,2
III (= Hauptort zzgl. südliches Stadtgebiet) ¹⁴	6.261	19,6
Gesamt	9.499	29,7

Quelle: GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte; Rundungsdifferenzen möglich) unter Berücksichtigung relevanter Pro-Kopf-Kaufkraftwerte und Kaufkraftniveau gemäß Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024; Stadt Berching (Einwohnerzahlen)

2. Umsatzprognose

2.1 Methodik

Die potenzielle Umsatzleistung der projizierten Märkte wird anhand des **Marktanteilkonzepts** berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft) gegenüber. Allerdings lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen die Vorhabenrealisierung für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich die Betrachtung der Umsatzumverteilungen (Vgl. Kapitel V.3) auseinander. Im Anschluss daran werden die möglichen städtebaulichen und versorgungsbezogenen Wirkungen analysiert.

¹² Quelle: ebd. Mit den aktuellen Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels (Stand: Mai 2024) wurden erstmals in Ergänzung zu den durchschnittlichen sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben auf Bundesebene durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgaben für den Freistaat Bayern eingeführt. Nach Rücksprache mit dem herausgebenden StMWi (Dezember 2024 und März 2025) wurde empfohlen, die „neuen“ bayerischen Pro-Kopf-Ausgaben zur Ermittlung der projektrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet zu verwenden. Da diese bereits eine regionale Gewichtung beinhalten, wird auf die zusätzliche Anwendung lokaler Kaufkraftindizes verzichtet. Diese Vorgehensweise dient auch der Herstellung einer Analogie bei der Ermittlung der maximal zulässigen Verkaufsflächen im Sinne des LEP-Kongruenzgebots. Die bisher übliche Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft basierend auf den durchschnittlichen sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben auf Bundesebene, ergänzt durch gemeindespezifische Kaufkraftkennziffern, entfällt somit.

¹³ Altmannsberg, Biermühle, Breitenfurt, Butzenberg, Dietersberg, Eismannsberg, Ernersdorf, Erasbach, Grubach, Grubmühle, Gsöllnhof, Hennenberg, Hermannsberg, Matzenhofen, Neuhaus, Rappersdorf, Ritzermühle, Roßthal, Simbach, Staufersbuch, Thann, Thannbrunn, Wattenberg, Wegscheid, Weidenwang, Wolfersthal

¹⁴ Berching, Eglasmühle, Fribertshofen, Holnstein, Jettingsdorf, Oening, Plankstetten, Raitenbuch, Rübling, Rudertshofen, Schweigersdorf, Sollngriesbach, Staudenhof, Stierbaum, Wackersberg, Wallnsdorf, Wirbertshofen, Winterzhofen

2.2 Umsatzerwartung für die Projektplanung

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den Edeka-Supermarkt anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:¹⁵

Tabelle 4: Umsatzerwartung des geplanten Supermarktes (1.492 m² VK)

Zone	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz Food	Umsatz Nonfood*	Umsatz gesamt	Umsatzer- kunft in %
			in Mio. €			
Zone I	2,9	34 – 35	1,0	0,2	1,2	16 – 17
Zone II	7,2	32 – 33	2,4	0,4	2,8	39 – 40
Zone III	19,6	9 – 10	1,9 – 2,0	0,3 – 0,4	2,3	31 – 32
Streuumsätze (v. a. Mühlhausen)			0,7 – 0,8	0,1 – 0,2	0,9	12 – 13
Gesamt			6,1	1,1	7,2	100

* Der Umsatzanteil im Nonfood-Bereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Edeka rd. 15 %.

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

- /// Somit lässt sich für den geplanten Supermarkt mit 1.492 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von rd. 7,2 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen rd. 6,1 Mio. € auf den Food- und rd. 1,1 Mio. € auf den Nonfood-Bereich (Nonfood I und II).
- /// Unter Berücksichtigung der angestrebten Verkaufsfläche für den Supermarkt errechnet sich aus der vorstehenden Umsatzerwartung eine Flächenleistung von ca. 4.826 € / m² VK. Damit wird eine nahezu durchschnittliche Leistungsfähigkeit im Vergleich zu den in den „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“ für diesen Betriebstyp angegebenen Wert (4.200 bis 5.200 € / m² VK) erzielt werden.¹⁶

3. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot gemäß LEP-Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsfläche“) fokussiert auf die Ableitung maximal zulässiger Verkaufsflächen für Einzelhandelsgroßprojekte. Nach landesplanerischer Rechenarithmetik dürfen Einzelhandelsgroßprojekte mit einer VK > 800 m² (Überschreitung der landesplanerischen Relevanzschwelle¹⁷) 25 % des im einschlägigen Bezugsraum (= Nahbereich) vorhandenen, sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzials für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs abschöpfen. Für das Mittelzentrum Berching deckt sich der Nahbereich mit dem Stadtgebiet Berching (9.008 Einwohner zum 31.12.2024 gem. Genesis Online Bayern Statistik Datenbank - Code 12411-001).

¹⁵ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

¹⁶ Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2024): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, S. 15.

¹⁷ Prüfgrundlage ist die Sortimentsliste des LEP Bayern 2023, Anlage 2 Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen (aktueller Stand: 01.03.2018).

Die sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgabewerte sind der Studie „Struktur- und Marktdaten 2024“ zu entnehmen. In Verbindung mit dem errechneten vorhabenrelevanten Marktpotenzial ergeben betriebstypenspezifische Raumleistungen die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche.

4. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das Vorhaben am Standort Mittelzentrum Berching-Pollanten sieht die Ansiedlung eines Supermarktes vor.

Folgende maximal zulässige Verkaufsflächen ergeben sich gemäß landesplanerischer Rechenarithmetik (Vgl. Tabelle 5).

Tabelle 5: Landesplanerische Überprüfung der vorgesehenen Verkaufsflächen

Betriebstyp	sortiments-spezifische Kaufkraft im Bezugsraum ² in Mio. €	abschöpf-fungsfähiges Kaufkraft-volumen in Mio. € ³	betriebstypenspezifische Raum-leistung in € / m ² VK	zulässige Verkaufsflä-che nach LEP Bayern in m ²	Durchschnitt-lich zulässige Verkaufsfläche nach LEP Bayern in m ²	ge-plante Ver-kaufs-fläche in m ²	Zulässigkeit nach LEP Bayern 2023
Supermarkt ¹ (inkl. Bäckerei)	28,2	7,1	4.200 – 5.200	1.353 – 1.676	1.560 ⁴	1.599	erfüllt, allerdings leichte Abweichung vom Mittelwert

1 Als Bezugsraum ist der definierte Nahbereich zugrunde zu legen (= Stadt Berching mit 9.009 EW gem. Genesis Online Bayern Statistik Datenbank - Code 12411-001)

2 Die sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben ergeben sich aus den „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“

3 Abschöpfungsfähiges Kaufkraftvolumen für Nahversorgungsbedarf: 25 %

4 unter Berücksichtigung von Rundungsdifferenzen

Quelle: GMA-Berechnungen 2025

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die vorgesehene Planung den Vorgaben der bayerischen Landesplanung grundsätzlich entspricht. Mit einer durchschnittlich zulässigen Verkaufsfläche in der Größenordnung von 1.560 m² VK (inkl. Rundungsdifferenz) weicht das Vorhaben mit 1.599 m² VK jedoch um 40 m² VK nach oben ab. Eine Anpassung um diesen Wert ist zu empfehlen.

Das LEP-Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsflächen“) wird durch das Vorhaben erfüllt, vorbehaltlich einer Verkaufsflächenanpassung um 40 m² VK bzw. 1.560 m² VK.

V. Beeinträchtigungsverbot

Zur Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben im Einzugsgebiet darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen bzw. prüfungsrelevanten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln.

1. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Zur Beurteilung der Angebotssituation wurde von der GMA im August 2025 eine Vor-Ort-Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet und im gesamten Umland durchgeführt. Als Wettbewerber für das Vorhaben gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die Überschneidungen mit den zu untersuchenden Neuansiedlungen aufweisen. So sind wettbewerbliche Auseinandersetzungen in erster Linie mit den ansässigen Supermärkten und Lebensmitteldiscountern zu führen.

1.1 Angebot im Einzugsgebiet (Berching)

Für das Vorhaben in Pollanten ist auf das nächstgelegene Angebot in Berching selbst zu verweisen. Im Wesentlichen wird das Angebot durch Rewe (zzgl. Getränkemarkt) sowie Netto abgebildet. Damit sind aktuell ca. 3.040 m² VK verortet, die einen Umsatz in der Größenordnung von rd. 11,4 Mio. € im vorhabenrelevanten Segment Nahrungs- und Genussmittel erzielen dürften.



GMA-Aufnahmen 2025

Im Vergleich verfügt das Mittelzentrum Berching mit aktuell 320 m² VK / 1.000 EW¹⁸ über eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Mit Umsetzung des Vorhabens würde die Verkaufsflächenausstattung auf knapp 490 m² VK / 1.000 EW steigen und läge damit auf einem regional vergleichbaren Niveau (Vgl. Kapitel V.1.3, Abbildung 2).

Somit stellt die Entwicklung eines auf einen Anbieter konzentrierten Nahversorgungstandortes eine deutliche Aufwertung der Versorgungsfunktion für das Mittelzentrum Berching und seine nördlichen Stadtteile dar. Rückwirkungen werden sich schwerpunktmäßig auf die Stadt Berching selbst konzentrieren.

¹⁸ inkl. Rewe-Getränkemarkt.

1.2 Das Umland

Die Einkaufsorientierung und möglichen Umsatzumverteilungen werden zusätzlich von einem überwiegend leistungsfähigen Wettbewerbsumfeld außerhalb des Einzugsgebietes mitbestimmt.

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

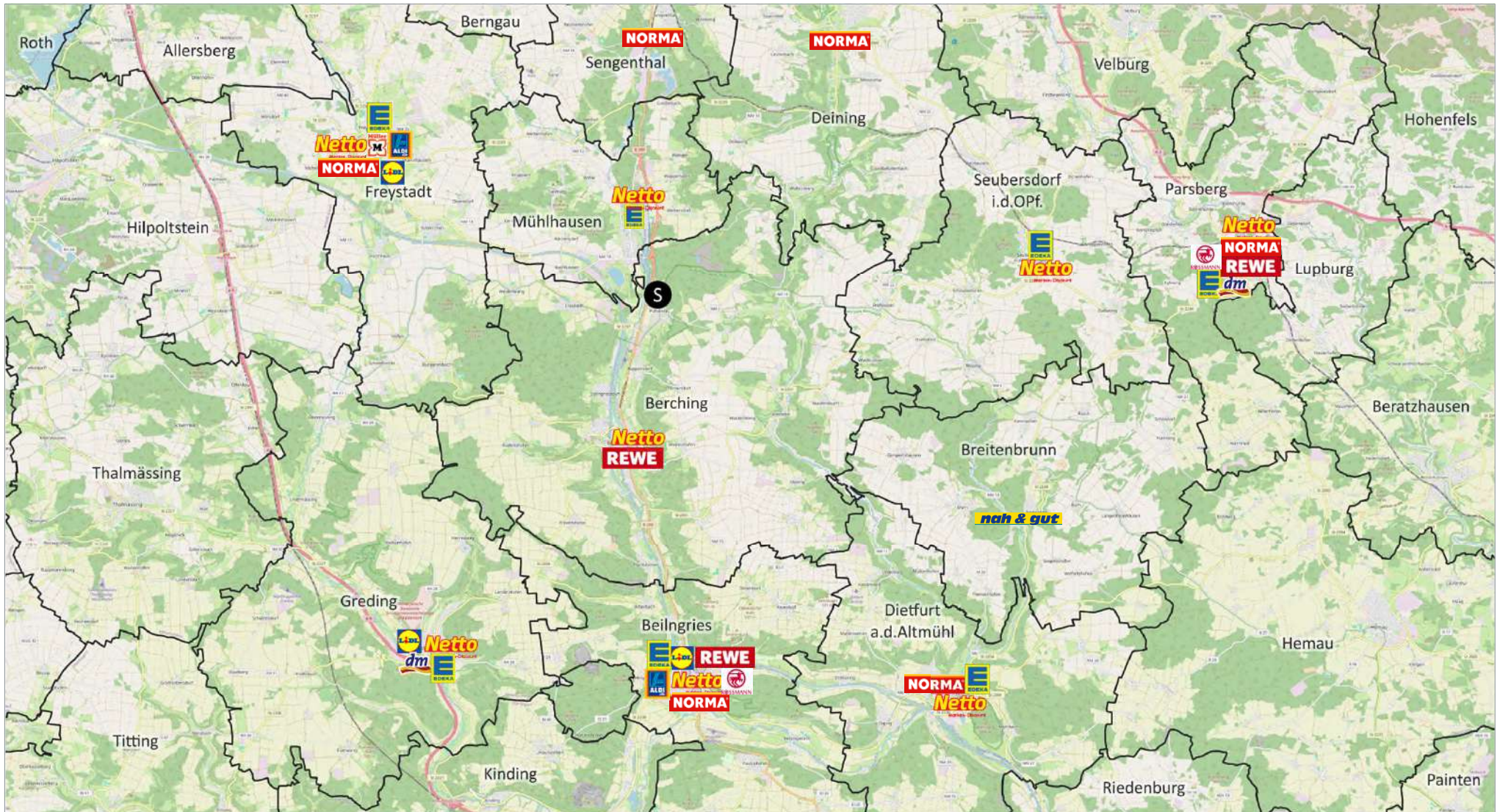
Hierbei sind folgende strukturprägende Angebote (VK > 400 m²) festzuhalten (Vgl. Tabelle 6, Karte 5):

Tabelle 6: Angebotssituation im Umland

Anbieter	Betriebstyp	Standort	Lage	VK in m ²
Beilngries				
Rewe	Supermarkt	Im Oehl	nicht-integriert	1.480
Aldi Süd	Discounter	Eichstätter Straße	integriert	1.020
Lidl	Discounter	Im Oehl	nicht-integriert	1.000
Norma	Discounter	Ingolstädter Straße	integriert	1.000
Edeka Gatzke	Supermarkt	Neumarkter Straße	integriert	990
Netto Marken-Discount	Discounter	Eichstätter Straße	integriert	900
Hörl Getränke	Getränkemarkt	Ringstraße	integriert	500
Netto Getränkediscount	Getränkemarkt	Hirschberger Straße	integriert	460
Dietfurt a. d. Altmühl				
Edeka	Supermarkt	Hauptstraße	integriert	2.050
Netto Marken-Discount	Discounter	Hauptstraße	integriert	1.100
Norma	Discounter	Hauptstraße	Integriert	950
Breitenbrunn				
nah & gut	Supermarkt	Von-Tilly-Straße	Integriert	400
Deining				
Norma	Discounter	Untere Hauptstraße	Integriert	1.000
Planung Edeka	Supermarkt	Obere Hauptstraße	Integriert	1.200
Freystadt				
Edeka Schichl	Supermarkt	Berchinger Straße	Integriert	1.490
Aldi Süd	Discounter	Appianistraße	nicht-integriert	1.060
Netto Marken-Discount	Discounter	Berchinger Straße	nicht-integriert	840
Norma	Discounter	Berchinger Straße	nicht-integriert	800
Lidl	Discounter	Appianistraße	nicht-integriert	790
Getränke Fellmeyer	Getränkemarkt	Appianistraße	nicht-integriert	550
Greding				
Edeka Wickner	Supermarkt	Kindinger Straße	nicht-integriert	1.490
Lidl	Discounter	Hausener Straße	nicht-integriert	950
Netto Marken-Discount	Discounter	Kindinger Straße	Integriert	820
dm Drogeriemarkt	Drogeriemarkt	Hausener Straße	Integriert	680
Hörl Getränke	Discounter	Kindinger Straße	Integriert	500
Mühlhausen				
Edeka Pirzer	Supermarkt	Meisenweg	Ortsmitte	1.350
Netto Marken-Discount	Discounter	Wappersdorfer Straße	Ortsmitte	1.000
Getränke Fellmeyer	Getränkemarkt	Hauptstraße	Ortsmitte	460
Seubersdorf i. d. Opf.				
Netto Marken-Discount	Discounter	Regensburger Straße	nicht-integriert	940
Edeka Fröhlich	Supermarkt	Regensburger Straße	nicht-integriert	650

GMA-Erhebung 2025; Lageeinordnung gemäß Vor-Ort-Bewertung bzw. Einzelhandelskonzept (Beilngries, Freystadt)

Karte 5: Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland (Anbieter > 400 m² VK)

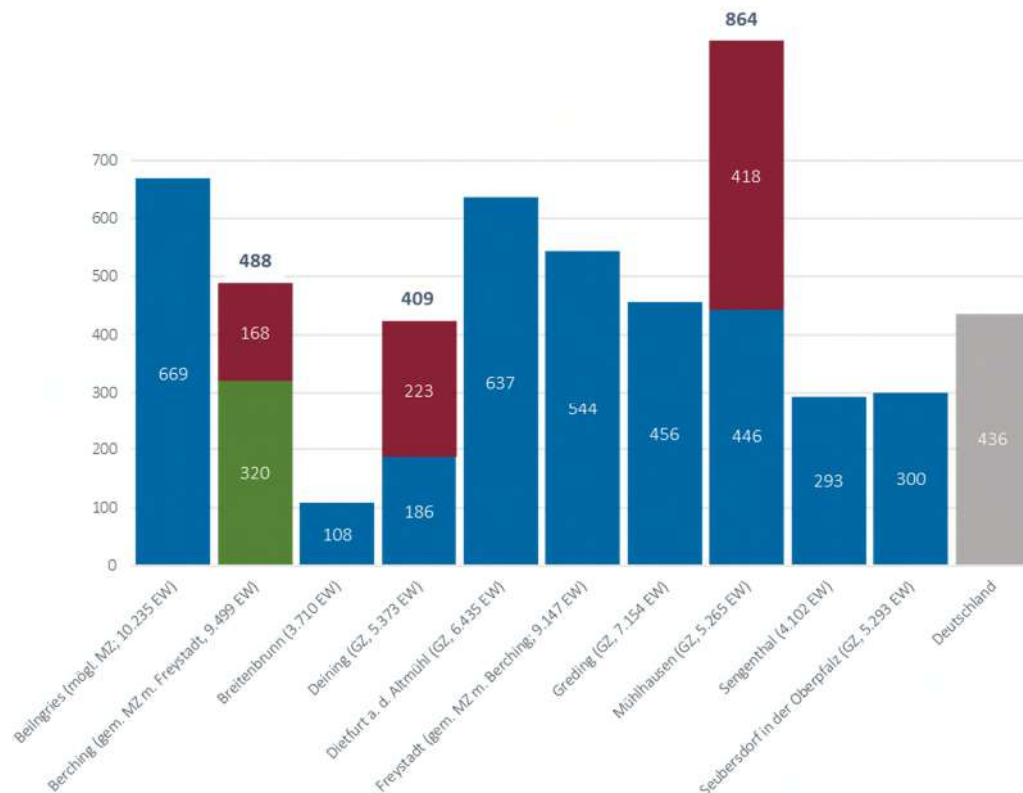


Quelle: GMA-Erhebung 2025; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende

1.3 Fazit

Abbildung 2 zeigt die überwiegend gute Versorgung in der Region. Für Berching selbst ist die Grundversorgung mit rd. 320 m² VK / 1.000 EW deutlich ausbaufähig. Die Umsetzung des Planvorhabens stellt eine maßstäbliche Entwicklung dar. Mit dann knapp 490 m² VK / 1.000 EW schließt das Mittelzentrum an einem unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten sinnvollen Standort auf das regionale Niveau auf.

Abbildung 2: Verkaufsflächenausstattung Lebensmittelmärkte in m² VK je 1.000 EW* im Vergleich (rote Balken inkl. Planungen)**



* Bezug Einwohner: Gemeinden und Städte Nahbereiche gem. Regionalplan Regensburg bzw. Ingolstadt (Beilngries) und Nürnberg (Greding); für Berching, Freystadt und Parsberg Bezug eigene Gemarkung; Einwohnerstand zum 31.03.2025, gem. Bayerischem Landesamt für Statistik

** inkl. Entwicklungen (Deining: Planung Supermarkt (1.200 m² VK), Mühlhausen: Vorhaben Supermarkt, Discounter (+ 2.200 m² VK), Berching Vorhaben Supermarkt inkl. Bäckerei (+ 1.599 m² VK))

Quelle: GMA Erhebung 2025; Deutschland: Berechnung auf Grundlage von EHI Retail Institute, EHI handelsdaten aktuell; Basis: alle Angaben ohne Spezialgeschäfte und ohne nicht organisierten Lebensmitteleinzelhandel; Verkaufsfläche inkl. Non-food-Verkaufsfläche

2. Beeinträchtungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- ▀ das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- ▀ die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden unter **Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsfläche“)** im **LEP Bayern 2023** aufgegriffen. Demnach dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3. Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

3.1 Methodik

Mit der Ansiedlung von Einzelhandelsobjekten werden in der Regel Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen eines Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Herleitung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel bzw. einzelner Standortlagen.

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- die **Attraktivität** der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- der **Distanzwiderstand**, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Anbietern ergibt.

3.2 Umsatzumverteilungseffekte

Für die Bewertung des Vorhabens am Standort Berching-Pollanten werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende **Annahmen** getroffen:

- Mit der Entwicklung eines Grundversorgers wird die Versorgungslücke im einwohnerstärksten Stadtteil des Mittelzentrums Berching geschlossen.
- Die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes Edeka in Berching-Pollanten wird somit insbesondere die Standorte in Berching selbst betreffen.
- Nachgelagert wird das Vorhaben auch zu Umverteilungen im benachbarten Mühlhausen, vor allem in Form sog. Kannibalisierungseffekte zulasten des gleichen Anbieters Edeka und gegen die Nachbarkommunen Seubersdorf, Freystadt und auch Beilngries und Greding führen.
- Deutlich nachgelagert werden die Versorgungsstandorte im erweiterten Umland von der Ansiedlung tangiert sein. Hier sind die Distanzen zum Teil erheblich.

Tabelle 7: Umsatzumverteilungseffekte Edeka, Berching-Pollanten

	Planobjektrelevanter Umsatz im Bestand in Mio. €* in Mio. €*	Lebensmittelsupermarkt (1.599 m² VK)	
		UUV in Mio. €	UUV in %
Berching, integriert (Standort Rewe und Netto)	11,4	1,1	9 – 10
Mühlhausen, Nahversorgungslage Kernort	13,3	1,0	7 – 8
Beilngries, integrierte Lagen	17,0	0,7	4
Beilngries, nicht-integrierte Lagen	15,5	0,8	5
Deining, integriert	4,2	0,1	2 – 3
Freystadt, integriert	6,1	0,4	6 – 7
Freystadt, nicht-integriert	20,5	0,5	2 – 3
Greding, integriert	3,5	0,2	5 – 6
Greding, nicht-integriert	14,7	0,4	2 – 3
Seubersdorf in der Oberpfalz, integriert	7,7	0,3	3 – 4
Weitere (z. B. Dietfurt)	---	0,6	n. n.
Gesamt	---	6,1	---

* Nahrungs- und Genussmittel; n. n. = Ausweis nicht sinnvoll

UUV = Umsatzumverteilung

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte sind in Tabelle 7 dargestellt und werden im Hinblick auf ihre städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Wirkungen wie folgt eingeordnet:

- Die höchsten Umsatzumverteilungen werden im **Mittelzentrum Berching** selbst mit bis zu 10 % an den integrierten Nahversorgungsstandorten wirksam werden.
- Im **sonstigen Untersuchungsraum** (alles außerhalb des Einzugsgebietes) werden die Wirkungen aufgrund der hohen Bandbreite an Anbietern und Standorten mit jeweils maximal 5 % überschaubar sein. Zwei Ausnahmen stellen die integrierten Standorte in Freystadt und Mühlhausen dar (bis zu knapp 8 %), die beide mit einem Edeka selbst abgesichert sind. Die Versorgung ist insbesondere über die Zusage von Edeka selbst gesichert.
- In den **übrigen Sortimenten außerhalb des Kernsortiments Lebensmittel** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Neuumsätze in Höhe von ca. 1,1 Mio. € vor allem gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in der Region wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als vernachlässigbar einzustufen. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten bzw. nicht nachweisbar.

4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland sowie den dargestellten Umsatzumverteilungen ist das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt zu bewerten:

- Der geplante Nahversorgungsstandort im Mittelzentrum Berching wird in aller erster Linie die Versorgungslücke im einwohnerstärksten Stadtteil (nach Berching selbst) sowie im Norden von Berching schließen.
- Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die verbrauchernahe Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht festzuhalten 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 flächendeckend qualifizierten Nahversorgung im Mittelzentrum geleistet, ohne dass die bestehenden Strukturen in Frage gestellt werden müssen. Das bisherige Nahversorgungsangebot in Berching ist stabil und wettbewerbsfähig.

Das Beeinträchtigungsverbot gemäß landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wird im vorliegenden Fall eingehalten.

VI. Sonstige Auswirkungen auf Basis des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Neben den zentralen Auswirkungen einer Prüfung möglicher Auswirkungen auf *die Versorgung der Bevölkerung und Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche* werden nach § 11 Abs. 3 BauNVO noch weitere Wirkungsbereiche beispielhaft angeführt:

- schädliche Umweltauswirkungen
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
- Auswirkungen auf den Verkehr
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Diese werden folgend bewertet und eingeordnet.

1. Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen auf den Verkehr sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet bzw. ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten. Dies tritt etwa dann ein, wenn Wohnstraßen wesentlich zusätzlich belastet und dadurch zu Durchgangsstraßen werden, Straßenquerschnitte nicht mehr ausreichen, Linksabbieger den Geradeausverkehr behindern oder sich an Verkehrsknoten Staus entwickeln können.

Zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt in Pollanten wurden seitens der GMA folgende Quellen herangezogen:

- Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Heft 42: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung – Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung; Wiesbaden 2000
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Verkehrsplanung: Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen; Köln 2006
- Eingangswerte des Vorhabenträges bzw. Einschätzung der GMA, insbesondere zu erwartender Umsatz, Einkaufsbon
- Branchendaten (EHI Retail Institute, Hahn Retail Real Estate Report Germany, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels Bayern) zu durchschnittlichen Einkaufsbeträgen im deutschen Einzelhandel nach Betriebstypen und Warengruppen sowie zur anzusetzenden Verkaufsflächenproduktivität zur Einschätzung des zugrunde zu legenden Planumsatzes
- GMA-Erfahrungswerte, insbesondere im Hinblick auf Standorteinordnung, Kfz-Besetzungsgrad, Wochen- und Tagesganglinien, Verbund- und Mitnahmeeffekte.

In der folgenden Tabelle 8 wird von dem im Rahmen der Umsatzprognose ermittelten Wert ausgegangen, der bereits als worst case anzusehen ist.

Tabelle 8: Ausgangsannahmen zur GMA-Verkehrsmengenabschätzung des geplanten Lebensmittelmarkts am Standort Berching-Pollanten

Eingangskriterien	Erläuterung	
Planobjekt	Betriebstyp, Verkaufsfläche	Supermarkt 1.599 m ² VK
Verkaufsflächenproduktivität		
Umsatzerwartung p. a.	Umsatzprognose	7.200.000 €
Öffnungstage p. a.	Anzahl pro Jahr	306
Umsatzerwartung pro Tag	Division von Umsatzerwartung p. a. und Öffnungstagen	23.529 €
Pro-Kopf-Ausgaben (Einkaufsbon)	beim Betriebstyp Supermarkt: 15,29 €	15,29 €
Kundenzahl pro Tag	Division von Umsatzerwartung p. a.	1.539
Cross-over-Effekte / Verbundeffekte	i. allg. 10 - 30 %; Effekt tendenziell höher bei großen Einzugsbereichen oder nicht integrierter Lage	20%
Kundenzahl pro Tag nach Abzug von Verbundeffekten		1.231
Pkw-Besetzungsgrad	beim Betriebstyp Supermarkt: 1,2 – 1,4	1,3
Anzahl an Kunden-Pkw pro Tag		947
Mitnahmeeffekte	z. B. Arbeitswege, Arztbesuche etc.; abhängig u. a. von Integration des Standortes; v. a. bei Nahversorgungslagen liegt dieser Anteil höher	20%
Anzahl an Kunden-Pkw pro Tag nach Abzug von Mitnahmeeffekten		758
MIV-Anteil	Beim Betriebstyp Supermarkt i. allg. 40 % – 60 %; am Planstandort vermutlich deutlich höher	70%
Zahl der MIV-Fahrzeuge pro Tag		530
Tägliche Öffnungszeiten	üblich bei großflächigen Supermärkten von 8.00 bis 20.00 Uhr	12 Std.
Kunden-Kfz pro Stunde		44,2
Spitzenwert Tagesganglinie	Spitzenwert pro Stunde als Anteil am Tagesaufkommen	74,2

GMA-Berechnung 2025 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Bei einem Supermarkt mit einer projektierten Verkaufsfläche von ca. 1.599 m² ist somit eine Umsatzleistung in Höhe von ca. 7,2 Mio. € pro Jahr zu erwarten. Hieraus leitet sich eine durchschnittliche Kundenzahl von rd. 1.230 pro Tag ab (nach Abzug von Verbundeffekten). Umgerechnet in MIV-Fahrzeuge sind als eigentliches Verkehrsaufkommen des Supermarkts pro Tag rd. 530 Kfz zu erwarten, **pro Stunde ca. 44 Kfz** (in der **Spitzenzeit rd. 74 Fahrzeuge**).

Sowohl das durchschnittliche Kfz-Aufkommen der Kunden pro Tag und Stunde als auch die Kfz-Zahl im Spitzenwert fallen moderat aus. Jedoch liegen keine Zählzeiten aus dem näheren Umfeld des Standorts vor, sodass keine quantitative Einordnung der Kfz-Frequenzen erfolgen kann. Dennoch lässt die verkehrliche Situation am Projektstandort vermuten, dass keine Überbelastung der Zufahrtswege oder der umliegenden Wohnstraßen zu erwarten ist.

Die Erschließung der Planstandortes soll über die nordöstlich verlaufende Hauptstraße erfolgen. Die Andienung erfolgt über einen neu zu schaffenden Ein- und Ausfahrtsbereich. Die Hauptstraße geht unmittelbar auf die B 299 über, eine verkehrliche Anbindung des Standortes ist daher grundsätzlich gegeben. Das vorhandene Straßenverkehrsnetz ist für die Andienung und Anlieferung der Planung ausreichend dimensioniert. Zudem ist der Standort über das straßenbegleitende Geh- und Radwegenetz auch zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar. 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 auf dem Grundstück vorgesehenen 89 Stellplätze werden im Hinblick auf die durchgeführte Verkehrsmengenberechnung (Vgl. Tabelle 8) für die ermittelten 74 Kfz-Kunden in der Spitzenzeit ausreichend sein.

2. Prüfung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen sind insbesondere auf die Nachbarschaft einwirkende Immissionen durch einen stärkeren Zu- und Abfahrtsverkehr zu dem Vorhaben, z. B. die Zunahme von Lärm- oder Abgasbelastungen in Wohnstraßen.

Wie die Ausführungen zum Verkehr dargelegt haben, ist von moderaten Kfz-Verkehren auszugehen, welche durch das Vorhaben ausgelöst werden. Zugleich ist der Standort durch seine Lage entlang der B 299 bereits heute frequentiert. Durch den geplanten Edeka-Lebensmittelmarkt wird der Ziel- und Quellverkehr am Standort zunehmen. Durch die Randlage zum Kernort Pollanten werden keine belastenden Mehrverkehre im Kernort von Pollanten zu erwarten sein.

3. Auswirkung auf die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen insbesondere vor, wenn die ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Vorhabens nicht gewährleistet wäre bzw. das vorhandene Verkehrsnetz nach seiner Konzeption und Leistungsfähigkeit nicht auf das Vorhaben ausgerichtet wäre oder wenn Einrichtungen des ÖPNV fehlten. Relevante Auswirkungen liegen auch vor, wenn Kapazitäten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge nicht ausreichend sind.

Von wesentlichen negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen. Die Bushaltestelle Pollanten-Nord bindet den Standort an das ÖPNV-Netz an.

Das bereits bestehende Straßennetz bleibt durch die Projektentwicklung grundsätzlich unverändert. Es ist daher von keiner Beeinträchtigung der Zufahrtswege für Feuerwehr und andere Notfall-Versorger auszugehen.

Bezüglich der übrigen Kapazitäten der Daseinsvorsorge (Abwasser, Energie, Abfallbeseitigung) ist ebenfalls von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit auszugehen. Ein entsprechend leistungsfähiger Anschluss ist zu schaffen. Dabei ist auf der Begründung zum Vorentwurf des B-Plans zu verweisen (S. 12 und 139).

4. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild könnten insbesondere bei einem nach Lage, Umfang und Größe aus dem Rahmen der näheren oder weiteren Umgebung fallenden oder in der Landschaft dominierenden Vorhaben gegeben sein. Maßgeblich ist, ob sich das Vorhaben in den gegebenen städtebaulichen und landschaftlichen Rahmen einfügt bzw. sich dem Landschaftsbild unterordnet, ob es an einem exponierten Standort vorgesehen ist oder als Fremdkörper empfunden wird.

Der Standort an der Ortsrandlage von Pollanten übernimmt eine wichtige Entréefunktion, die lagebedingt eine hohe Wirkung auf das Ortsbild entfalten wird. Damit ist eine große Chance zur Aufwertung des aktuell ungeordneten Eingangsbereich verbunden. Eine gestalterisch ansprechende Architektur inkl. Materialität ist daher das Gebot der Stunde. Beispiele in der Region und darüber hinaus gibt es viele (Vgl. Fotos Beispiele Nahversorger).

Fiss, Tirol



Weyarn



GMA-Aufnahmen

5. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Auswirkungen auf den Naturhaushalt können durch eine Beeinträchtigung des Ökosystems gegeben sein, z. B. Versiegelung von Freiflächen mit Stellflächen, Veränderung des Kleinklimas durch ausgedehnte Gebäude.

Grundsätzlich wird ein Eingriff in einen derzeit noch unbebauten Bereich durch die Entwicklung eines Grundversorgers nebst Parkieranlage vorgenommen. In diesem Zusammenhang ist auf den noch zu erstellenden Umweltbericht zu verweisen, der im Wesentlichen geeignete Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation des Eingriffs durch das Vorhaben formulieren wird.

VII. Abschließende Bewertung und Empfehlungen

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	- Entwicklung eines neuen Versorgungsstandortes im einwohnerstärksten Stadtteil des Mittelzentrums Berching; Pollanten - Lebensmittelvollsortimenter mit 1.492 m² VK zzgl. Bäckerei mit 107 m² VK = 1.599 m² VK
Rechtsrahmen	Auswirkungsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zzgl. landes- und regionalplanerischen Regelungen
Standortrahmenbedingungen	- Makrostandort: Mittelzentrum mit 9.499 Einwohner - Einzelhandelsstrukturen: ausdifferenziertes Angebot mit Schwerpunkt in der Grundversorgung in städtebaulich integrierter Lage
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial (Klammerwert)	- Zone I = Stadtteil Pollanten: 928 EW (2,9 Mio. €) - Zone II = nördliche Stadtteile: 2.310 EW (7,2 Mio. €) - Zone III = übrige südliche Stadtteile: 6.261 EW (19,6 Mio. €)
Umsatzerwartung	- Lebensmittelvollsortimenter: 7,2 Mio. € - davon - Food: 6,1 Mio. € - Nonfood: 1,1 Mio. €
Umsatzumverteilungseffekte Gesamtvorhaben	- Berching, integrierte Lagen 9 – 10 % - Mühlhausen, integrierte Lagen 7 – 8 % - Beilngries - integrierte Lagen 4 % - nicht-integrierte Lagen 5 % - Deining, integrierte Lage 2 – 3 % - Freystadt - Integrierte Lagen 6 – 7 % - Nicht-integrierte Lagen 2 – 3 % - Greding. - integrierte Lagen 5 – 6 % - nicht-integrierte Lagen 2 – 3 % - Seubersdorf, integrierte Lage 3 – 4 %

Fortsetzung nächste Seite

Landes- und regionalplanerische Überprüfung	
Konzentrationsgebot	Der Projektstandort befindet sich in Berching, dem gemäß LEP Bayern 2023 sowie Regionalplan Regensburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen ist. Die Stadt Berching ist somit auch als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich vorgesehen. Das LEP-Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) wird durch das Vorhaben erfüllt.
Integrationsgebot	Der Projektstandort befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Pollanten, unmittelbar an Wohngebiete angrenzend und ist verkehrlich, sowohl mit dem Pkw als auch per Fuß, Rad und ÖV gut angebunden. Er versorgt den einwohnerstärksten Berchinger Stadtteil mit knapp 930 unmittelbar und verfügt damit über eine weitgehend vergleichbare Versorgungsfunktion wie z. B. die Fa. Netto im Hauptort Berching. Der Standort entspricht daher den Anforderungen des LEP-Ziels 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) vollumfänglich , wonach Einzelhandelsgroßprojekte mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs in städtebaulich integrierten Lagen und verbrauchernah zu realisieren sind.
Kongruenzgebot	Das Ergebnis entspricht mit dem vorgesehenen Lebensmittelsupermarkt inkl. Bäckerei grundsätzlich den Vorgaben der bayerischen Landesplanung hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen. Das LEP-Ziel 5.3.3 („Zulässige Verkaufsflächen“) wird durch das Vorhaben erfüllt, vorbehaltlich einer Verkaufsflächenanpassung um 40 m² VK bzw. einer maximalen Verkaufsfläche i. H. von 1.560 m² VK.
Beeinträchtigerungsverbot	Mit der geplanten Entwicklung eines Nahversorgers in Berching-Pollanten werden städtebaulich und versorgungsstrukturell relevante und schädliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Vielmehr wird ein maßgeblicher Beitrag zur Aufwertung der Versorgungsfunktion für den einwohnerstärksten Berchinger Stadtteil geschaffen. Die Vorgaben zum Beeinträchtigerungsverbot gemäß Landes- und Regionalplanung sowie im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO werden eingehalten.
Sonstige Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	Ergänzend wurden weitere, in § 11 Abs. 3 angeführten Schutzgüter und der mit der Planung hervorgerufenen Wirkungen untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die untersuchten Wirkbereiche Umwelt, infrastrukturelle Ausstattung, Verkehr, Orts- und Landschaftsbild und Naturhaushalt grundsätzlich beherrschbar sind. Hinsichtlich möglicher Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild kann die Planung eine deutliche Aufwertung zum aktuellen Zustand erreichen, eine architektonisch gute Lösung vorausgesetzt. Mögliche Wirkungen auf den Naturhaushalt können im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht abschließend bewertet werden; die Bebauung eines noch nicht bebauten Geländes erfordert hier einen entsprechenden Ausgleich und Kompensation an anderer Stelle. In diesem Zusammenhang wird auf den noch zu erarbeitenden Umweltbericht verwiesen.

Fazit und Empfehlungen	
Das Planvorhaben in Berching-Pollanten ist mit der Ansiedlung eines Supermarktes inkl. Bäckerei mit insgesamt 1.599 m² VK auf eine deutliche Aufwertung der Grundversorgung in Pollanten selbst, aber auch in den übrigen nördlichen Stadt- und Ortsteilen des Mittelzentrums ausgerichtet. Das Vorhaben wird einen elementaren Baustein zur Weiterentwicklung der Grund- und Nahversorgung in Berching liefern. Eine zeitnahe Umsetzung wird daher aus gutachterlicher Sicht empfohlen.	

GMA-Zusammenstellung 2025

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage des Grundzentrums Berching und zentralörtliche Struktur der Region	11
Karte 2:	Vorhabenstandort und Umfeldnutzungen	14
Karte 3:	Versorgungsfunktion Planstandort Pollanten und Angebot im Einzugsgebiet	16
Karte 4:	Einzugsgebiet des Vorhabens	19
Karte 5:	Angebots- und Wettbewerbssituation im Umland (Anbieter > 400 m ² VK)	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Wesentliche Standortmerkmale des Mittelzentrums Berching	10
Tabelle 2:	Standorttrahmendaten Planvorhaben Berching-Pollanten	13
Tabelle 3:	Einwohner Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	20
Tabelle 4:	Umsatzerwartung des geplanten Supermarktes (1.599 m ² VK)	21
Tabelle 5:	Landesplanerische Überprüfung der vorgesehenen Verkaufsflächen	22
Tabelle 6:	Angebotssituation im Umland	24
Tabelle 7:	Umsatzumverteilungseffekte Edeka, Berching-Pollanten	28
Tabelle 8:	Ausgangsannahmen zur GMA-Verkehrsmengenabschätzung des geplanten Lebensmittelmarkts am Standort Berching-Pollanten	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland nach Betriebsformen 2013 – 2023	8
Abbildung 2:	Verkaufsflächenausstattung Lebensmittelmärkte in m ² VK je 1.000 EW* im Vergleich (rote Balken inkl. Planungen**)	26