



# Markt Schierling

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB  
und Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Markt Schierling  
Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB  
und Gesamörtliches Entwicklungskonzept



Markt Schierling  
1. Bürgermeister Christian Kiendl  
Geschäftsleiter Fritz Wallner  
Rathausplatz 1, 84069 Schierling  
[www.schierling.de](http://www.schierling.de)

**D I S**

D I S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG  
Dr.-Ing. Hans-Peter Dürsch, Architekt Stadtplaner Regierungsbaumeister  
Dipl.-Geogr. Andrea Grünberg, Stadtplanerin  
Rosenbuschstraße 2, 80538 München  
[www.duersch-stadtentwicklung.de](http://www.duersch-stadtentwicklung.de)

im Auftrag des Marktes Schierling  
gefördert aus Mitteln der Städtebauförderung  
im Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

unter Einbeziehung von Beiträgen von

Heinritz, Salm & Stegen - Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung  
Dr. Volker Salm, Dr. Rafael Stegen, Wirtschafts- und Sozialgeographen  
[www.heinritzsalmstegen.de](http://www.heinritzsalmstegen.de)

IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG  
Wolfgang Grubwinkler  
[consult@identitaet-image.de](mailto:consult@identitaet-image.de)

Alle Inhalte, Fotos und Grafiken ohne direkte Quellenangabe sind durch das D I S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG erstellt. Bei allen externen Inhalten, Fotos und Grafiken wurde die Quellenangabe entsprechend vermerkt.  
Copyright 2011

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Der Markt Schierling im Raum und seine kommunalen Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
2.1	Lage im Raum	7
2.2	Historische Zusammenhänge	11
2.3	Bereits vorliegende Erhebungen, Planungen und Untersuchungen	17
<b>3</b>	<b>Markt Schierling und das Untersuchungsgebiet Ortskern Schierling im Blick der demographischen Entwicklung</b>	<b>21</b>
3.1	Methodik	21
3.2	Bevölkerungsentwicklung	23
3.3	Altersstruktur	25
3.4	Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung	27
3.5	Bevölkerungsprognose	32
3.6	Fazit	33
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>35</b>
4.1	Gesamtörtliche städtebauliche Analyse und relevante Aspekte der städtebaulichen Funktion	35
4.2	Innerörtliche Analyse - städtebauliche Struktur und öffentlicher Raum (vorbereitende Untersuchungen)	47
4.3	Innerörtliche Analyse - Gebäudezustand, Wohnungs- und Immobilienmarkt (vorbereitende Untersuchungen)	54
4.4	innerörtliche Analyse - Grundstücksverhältnisse und Eigentümerstruktur (vorbereitende Untersuchungen)	57
4.5	Fazit	59
<b>5</b>	<b>Markt Schierling und das Untersuchungsgebiet Ortskern Schierling unter dem Aspekt Wirtschaft (Heinritz, Salm &amp; Stegen)</b>	<b>61</b>
5.1	Einzelhandel und Dienstleistungen	61
5.2	Verkaufsflächenausstattung und räumliche Verteilung des Einzelhandels	61
5.3	Betriebsqualitäten (IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG)	66
5.4	Unternehmensmonitor	68
5.5	Haushaltbefragungen	70
<b>6</b>	<b>Die funktionalen Strukturen des Marktes Schierling und des Untersuchungsgebietes Ortskern Schierling</b>	<b>75</b>
6.1	Gesamtörtliche Analyse - Landschaftsraum, Siedlungs- und Verkehrsstruktur	75
6.2	Innerörtliche Analyse - Grün- und Freiflächen, Wohnumfeld (vorbereitende Untersuchungen)	83
6.3	Innerörtliche Analyse - soziale Infrastruktur (vorbereitende Untersuchungen)	85
6.4	Innerörtliche Analyse - verkehrliche Situation (vorbereitende Untersuchungen)	88

---

6.5 Innerörtliche Analyse - Tourismus und Kultur (vorbereitende Untersuchungen)	93
6.6 Fazit	94
<b>7 Der Markt Schierling und das Untersuchungsgebiet Ortskern Schierling und seine Stärken und Schwächen (Heinritz, Salm &amp; Stegen / D I S)</b>	<b>97</b>
<b>8 Erforderlichkeit Städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen</b>	<b>103</b>
<b>9 Ausblick - Handlungsfelder und Ziele der städtebaulichen Sanierung</b>	<b>111</b>
9.1 Gesamtörtliche Ziele und Handlungsfelder	111
9.2 Städtebauliche Sanierung der Ortsmitte von Schierling	116
<b>10 Die Projekte für den Markt Schierling und das Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“</b>	<b>121</b>
10.1 Ordnungsmaßnahmen	124
10.2 Baumaßnahmen	140
10.3 Maßnahmen zum Einzelhandel	142
<b>11 Beteiligung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger</b>	<b>151</b>
<b>12 Empfehlungen zum weiteren Verfahren</b>	<b>153</b>
12.1 Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes „Nördliche der Großen Laber - Ortskern Schierling“	153
12.2 Neues Sanierungsgebiet „Bereich Schloss Schierling“	153
12.3 Neues Sanierungsgebiet „Südlicher Ortskern Schierling“	154
12.4 Verfahrensweise zum Vollzug des besonderen Städtebaurechts	155
<b>13 Quellenverzeichnis</b>	<b>157</b>
<b>14 Abbildungs-, Karten- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>159</b>
<b>15 Anhang</b>	<b>163</b>

## 1. Einführung

Die Aufgabenstellung für das gesamtörtliche Entwicklungskonzept für den Markt Schierling umfasst folgende räumliche und fachliche Betrachtungsebenen:

Auf der gesamtörtlichen Ebene geht es um die Frage, welche städtebaulichen Entwicklungen und Rahmenbedingungen künftig Einfluss auf die gesamtörtliche Entwicklung haben werden und wie damit umgegangen werden soll? Hierzu gehören z.B. die fachlichen Aspekte der Bevölkerungsentwicklung, des Verkehrs, der Gebäude sowie der Subidentitäten in den Ortsteilen und deren städtebauliche Vernetzung mit dem Kernort.

Auf der innerörtlichen Ebene stehen zunächst die vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für den Ortskern des Marktes Schierling als integriertes Innenstadtkonzept im Mittelpunkt. Dazu gehört z.B. auch die Frage nach einer erforderlichen Erweiterung des Sanierungsgebietes. Ferner stehen vertiefende städtebauliche Fragen zur Ortsmitte des Marktes Schierling im Mittelpunkt, z.B. hinsichtlich eines städtebaulichen Rahmenplanes, zu Möglichkeiten der Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie zur Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen (Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht).

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse kurz zusammengefasst, dabei darf auf die nachfolgenden ausführlichen Darstellungen Bezug genommen werden.

Aus gesamtörtlicher Sicht ergeben sich für den Markt Schierling zunächst recht günstige Entwicklungsvoraussetzungen. Durch den Bau der Bundesstraße B 15neu erfährt Schierling in den nächsten Jahren eine erhebliche Verbesserung der bereits jetzt durchaus akzeptablen Anbindung an das Fernstraßennetz. Die Bedeutung des Zuwachses liegt dabei v.a. in der aus allen Richtungen verbesserten Erreichbarkeit (auch A 92) sowie in der strategisch günstigen Lage zu den großen bayerischen Flughäfen. Dies wird den Markt Schierling im Raum Regensburg voraussichtlich einen Attraktivitäts- und Nachfragezuwachs bescheren.

Bei der Bauflächenentwicklung sind aus gesamtörtlicher Sicht wesentliche Weichenstellungen mit dem erst vor wenigen Jahren neu aufgestellten Flächennutzungsplan bereits erfolgt. Dieser berücksichtigt bereits die verkehrlichen Entwicklungen (B 15neu, Südumgehung) und unterstreicht die Bedeutung des Hauptortes gegenüber den deutlich kleineren, jedoch auch siedlungsstrukturell relativ eigenständigen Gemeindeteilen. In der gewerblichen Entwicklung wird das geplante Gewerbegebiet an der neuen südlichen Anschlussstelle an die B 15neu die bisher favorisierte gewerbliche Erweiterungsmöglichkeit südlich der geplanten Südumgehung ersetzen. Die Nachnutzung des ehem. Munitionshauptdepots (MUNA) und Bundeswehrstandortes Schierling wird nach dessen Schließung im Jahre 2009 ebenfalls neue Impulse der Entwicklung bedeuten.

Über die genannten größeren Neuentwicklungen wird der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung in den nächsten Jahren in der Erneuerung und Neuordnung zentraler Ortsmittenbereiche liegen. Dies bedeutet zunächst die Fortsetzung und Intensivierung der städtebaulichen Sanierung der Ortsmitte im Ortskern des Hauptortes Schierling. Es bedeutet aber auch die Aufwertung und Stärkung der Ortskerne bzw. Ortsmitten in einigen kleineren Ortskernen (z.B. Pinkofen, Unterdeggenbach).

---

Aus Sicht der innerörtlichen Entwicklung des Hauptortes Schierling geht es in den nächsten Jahren darum zentrale Bereiche, welche brachgefallen sind, leer stehen oder eine Mindernutzung erfahren zu stärken und aufzuwerten. Beispielhaft seien an dieser Stelle genannt der Nordflügel des Brauereikomplexes, welcher einer Vitalisierung bedarf, um der zentralen Lage in der Ortsmitte funktional gerecht zu werden. Weiter ist der Bereich südöstlich des Rathauses zu nennen. Hier liegen Flächen brach, während andererseits dringend z.B. Flächen für Nutzungen des Einzelhandels und zentrenbedeutsamer Dienstleister benötigt werden. Im Rahmen der Betrachtung bracher bzw. mindergenutzter Flächen fällt zudem auf, dass die Gebäude Schloss und Dorfmühle, welche für die Wahrnehmung der Ortsmitte von großer Wichtigkeit sind, ebenfalls eher eine Mindernutzung bzw. bauliche Mängel aufweisen.

Das Thema der funktionalen Schwächen und Defizite berührt in der Ortsmitte auch die Bereiche Wohnumfeld, Freizeit und Naherholung. Dabei sind die gegebenen natürlichen und freiräumlichen Potenziale, wie der Talraum der Großen Lauer sowie der Allersdorfer Bach in ihrer heutigen Beschaffenheit nicht geeignet die funktionalen Anforderungen zu erfüllen. Umgekehrt liegt in der Aufwertung der natürlichen und freiräumlichen Potenziale eine der zentralen Entwicklungschancen für Schierling, zumal die beiden Ortsteile um die Pfarrkirche und die Kirche St. Nikola hier auch eine attraktive Verknüpfung erfahren können.

Ein weiteres zentrales Thema der Innenentwicklung ist und bleibt der Verkehr, insbesondere in der Straßenfolge Leierndorfer Straße / Hauptstraße / Eggmühler Straße. Auf der heutigen Staatsstraße wird die Ortsmitte durch zu hohe Geschwindigkeiten belastet und es fehlen außerhalb des bereits umgestalteten Teils der Hauptstraße bauliche und gestalterische Elemente zur Integration der Straße in die Ortsmitte (durchschneidende Wirkung).

Ein wichtiges Handlungsfeld in der Ortsmitte stellen darüber hinaus die privaten Gebäude und Freiflächen dar. Der heute teilweise überraschend mangelhafte Zustand zahlreicher Gebäude im Kern des Ortes beeinträchtigt die Weiterentwicklung wichtiger Funktionen, wie Wohnen und Dienstleistungen.

Mit der vorgeschlagenen Erweiterung des Sanierungsgebietes in der Ortsmitte soll die Voraussetzung für eine Fortsetzung des Sanierungs- und Aufwertungsprozesses geschaffen werden.

Schierling – München  
November 2010

## 2. Der Markt Schierling im Raum und seine kommunalen Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage im Raum

Der Markt Schierling liegt im südlichen Teil der Planungsregion Regensburg. Raumplanerisch ist der Markt Schierling als Unterzentrum eingestuft. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Neutraubling im Norden sowie Abensberg und Kelheim im Westen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Regensburg besteht traditionell eher eine Ausrichtung der Schierlinger Bevölkerung nach Regensburg.<sup>1</sup>

Das Gemeindegebiet von Schierling wird im Regionalplan als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft (nicht mehr äußere Verdichtungszone zum Oberzentrum Regensburg).

Als Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung sind für den Markt Schierling im Westen die A 93 (Regensburg – Autobahndreieck Holledau) und im Gemeindegebiet selbst die B 15 im Abschnitt zwischen Regensburg und Landshut relevant. Im Regionalplan ist dabei noch die B 15 in ihrer bisherigen Form eingetragen. Hierzu ist aktuell hinzuzufügen, dass in Kürze mit der Fertigstellung der B 15neu im Teilstück von der Anschlussstelle an die A 93 / Saalhaupt bis nach Schierling, im Zuge eines 4-streifigen Ausbaus, bereits eine erhebliche Verbesserung der Anbindung an die

1 Regionalplan der Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur, Stand Dezember 2002, nachrichtlich angepasst an das LEP 2003

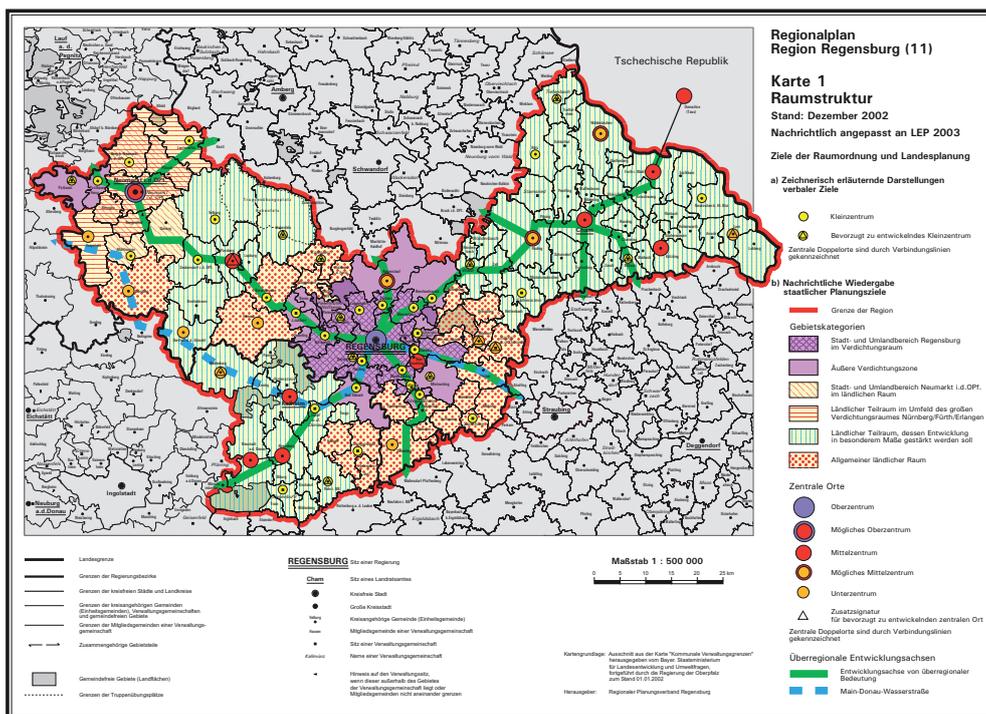


Abbildung 1 - Karte 1 Raumstruktur  
Quelle - Regionaler Planungsverband Regensburg

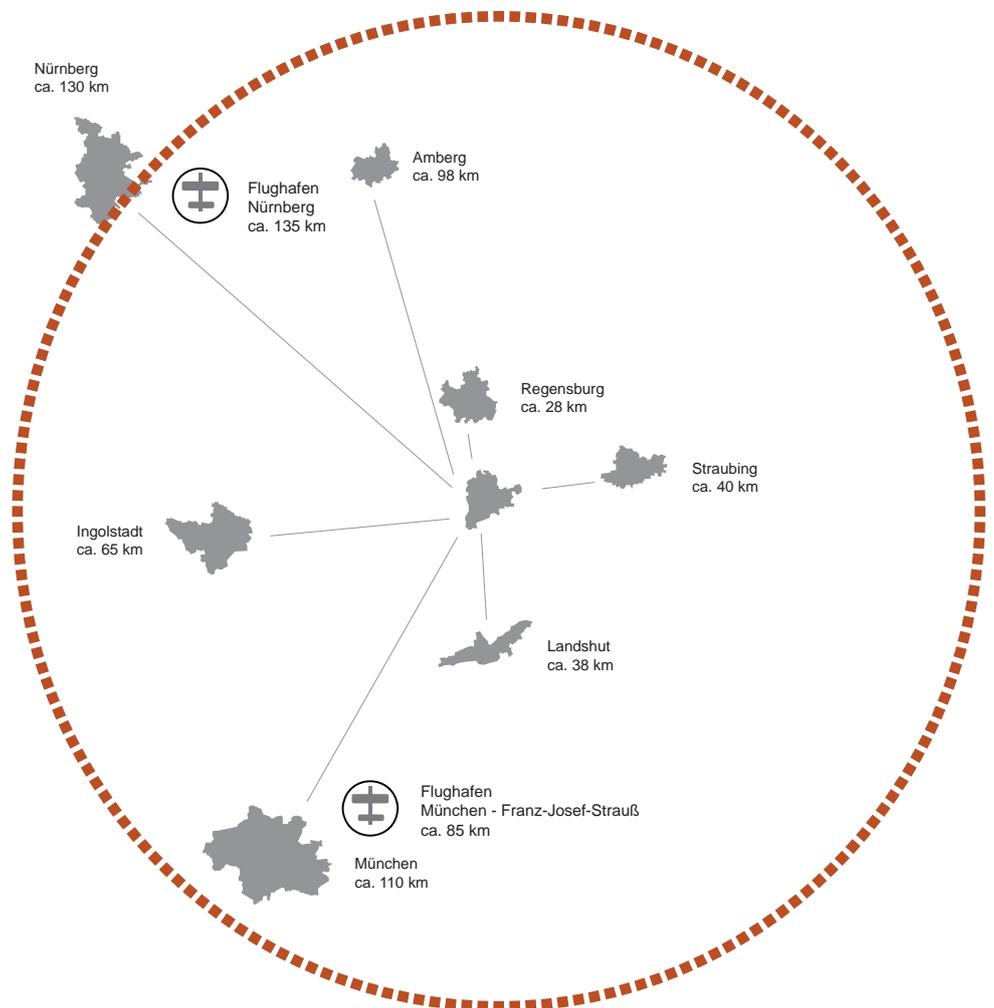


Abbildung 2 - Markt Schierling und seine Lage im Raum

A 93 bzw. an das Oberzentrum Regensburg gegeben sein wird. Mit endgültiger Fertigstellung der B 15neu ist dann auch eine erhebliche Verbesserung der Anbindung an die A 92 bei Landshut gegeben. Dann kann von einer sehr guten Anbindung des Marktes Schierling an das überörtliche Fernstraßennetz nach allen Richtungen gesprochen werden. Die schematische Darstellung in Abbildung 2 soll die zentrale Lage Schierlings dahingehend veranschaulichen, dass von Schierling aus z.B. die beiden Metropolregionen München und Nürnberg, einschließlich der jeweiligen Flughäfen, mit einer Fahrzeit von etwa einer Stunde erreichbar sein dürften.

Die gute bzw. künftig sehr gute Anbindung an das Fernstraßennetz wird ergänzt durch die bereits gegebene Anbindung des Marktes Schierling an das Schienennetz der Bahn über den Bahnhaltepunkt Eggmühl. Dort besteht eine Zustiegsmöglichkeit zu den auf der Bahnstrecke München - Regensburg verkehrenden Regionalzügen. So dauert die Zugfahrt vom Bahnhaltepunkt Eggmühl bis zum Hauptbahnhof Regensburg je nach Zugverbindung ca. 14 bis 22 Minuten. Vom Bahnhaltepunkt Eggmühl bis Hauptbahnhof München sind es je nach Zugverbindung z.B. ca. 80 Minuten.

In jüngster Zeit wurden verstärkt Überlegungen darüber angestellt, Schierling über die Schiene und den „Regensburger Stern“ mit einer S-Bahn unmittelbar an das Oberzentrum Regensburg anzubinden. Es erscheint wahrscheinlich, dass erst mit einer neuen Ausschreibung des ÖPNV im Raum Regensburg diese Chance realisiert werden kann.

Mit der guten Anbindung des Marktes Schierling wird auch das große Angebot des Arbeitsmarktes sowie der Schulen und Bildungseinrichtungen vor allem im Raum Regensburg erreichbar. Damit zählt zur hohen Lagegunst im Raum insbesondere auch die Nähe und Erreichbarkeit des Oberzentrums Regensburg, z.B. mit Universität, weiteren zahlreichen schulischen und ausbildungsorientierten Einrichtungen sowie vielfältigen kulturellen und sozialen oberzentralen Angeboten. Dass bei so attraktiven Angeboten in gut erreichbarer Entfernung auch darauf geachtet werden muss, dass der Markt Schierling nicht zur „Schlafgemeinde“ wird sondern selbst ausreichend Angebote und Identifikationsmöglichkeiten schaffen muss, wurde in Schierling nicht nur frühzeitig erkannt, sondern mit der Beteiligungs- und Marketinginitiative „Schierling – Vorsprung zieht an“ auch seit Jahren erfolgreich in die Tat umgesetzt.

In den Fachplänen zum Regionalplan, nachfolgend wird insbesondere auf die Karte 2 Siedlung und Versorgung sowie auf die Karte 3 Landschaft und Erholung Bezug genommen, werden für das Gebiet der Marktgemeinde Schierling zum Beispiel folgende Aussagen getroffen<sup>2</sup>:

- **Siedlungsentwicklung für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen**  
Als Siedlungsflächen werden neben dem Hauptort Schierling auch die Gemeindeteile Mansdorf, Allersdorf, Wahlsdorf, Birnbach, Buchhausen im Süden, Walkenstetten, Lindach, Eggmühl, Unterdeggenbach, Oberdeggenbach, Zaitzkofen, Pinkofen, Inkofen im Osten sowie Oberlaichling, Unterlaichling, Kraxenhöfen im Norden, dargestellt.
- **Siedlungsentwicklung für gewerbliche Bauflächen**  
Als gewerbliche Baufläche wird die im Südosten des Hauptortes Schierling bestehende Gewerbefläche dargestellt, mit einer möglichen weiteren gewerblichen Siedlungsentwicklung Richtung Südwesten.
- **Verkehrliche Entwicklung**  
Neben der bereits erwähnten Trasse der B 15neu ist in der Karte 2 Siedlung und Versorgung auch bereits die geplante sogenannte Südumgehung, südlich des Hauptortes Schierling, eingetragen. Die geplante Südumgehung stellt dabei eine kurze Verbindung zwischen der Trasse der B 15 alt und der Trasse der B 15neu dar, unter südlicher Umgehung des Hauptortes Schierling.  
Neben der elektrifizierten Bahnstrecke München – Regensburg, mit Haltepunkt in Eggmühl / Unterdeggenbach ist in der Karte 2 Siedlung und Versorgung auch die nicht elektrifizierte Bahnstrecke Langquaid – Eggmühl / Unterdeggenbach eingetragen (Einschleifung bei Unterdeggenbach).
- **Landschaft und Grün**  
Westlich und östlich des Hauptortes Schierling weist die Darstellung in Karte 3 Landschaft und Erholung eine größere landschaftliche Vorbehaltsfläche auf. Diese entspricht vor allem dem Talraum der Großen Laber, welcher das Gemeindegebiet des Marktes Schierling etwa in West-Ost-Richtung durchzieht.  
Innerhalb dieser landschaftlichen Vorbehaltsfläche gibt es Verweise auf Einzel-elemente, z.B. auf die Pflege von Biotopen und einen Naturpark (etwa zwischen Hauptort Schierling und Gemeindeteilen Eggmühl sowie Kraxenhöfen).  
Darüber hinaus gibt es einen Verweis auf Biotopentwicklung im südlichen Gemeindegebiet, etwa im Bereich von Allersdorf bzw. Wahlsdorf.

<sup>2</sup> Regionalplan der Region Regensburg (119, Fachpläne zum Regionalplan, insbesondere Karte 2 Siedlung und Versorgung sowie Karte 3 Landschaft und Erholung

Ein besonderer Hinweis sei auf die Fortschreibung des Regionalplans der Region Regensburg hinsichtlich der Neufassung B XI Wasserwirtschaft, Abschnitt 4 Hochwasserschutz gegeben (in Kraft getreten am 01.01.2009). Auszugsweise seien mit Blick auf den Markt Schierling folgende Punkte an dieser Stelle besonders herausgestellt:

- Vorranggebiet für Hochwasserschutz: H2 Große Laber
- In den Vorranggebieten für Hochwasserschutz soll dem vorbeugenden Hochwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen und konkurrierenden Funktionen Vorrang eingeräumt werden.
- Bei der Aufzählung von Gemeinden bzw. Gemeindeteilen, bei denen eine Verbesserung des Hochwasserschutzes erfolgen soll, ist der Markt Schierling nicht enthalten.

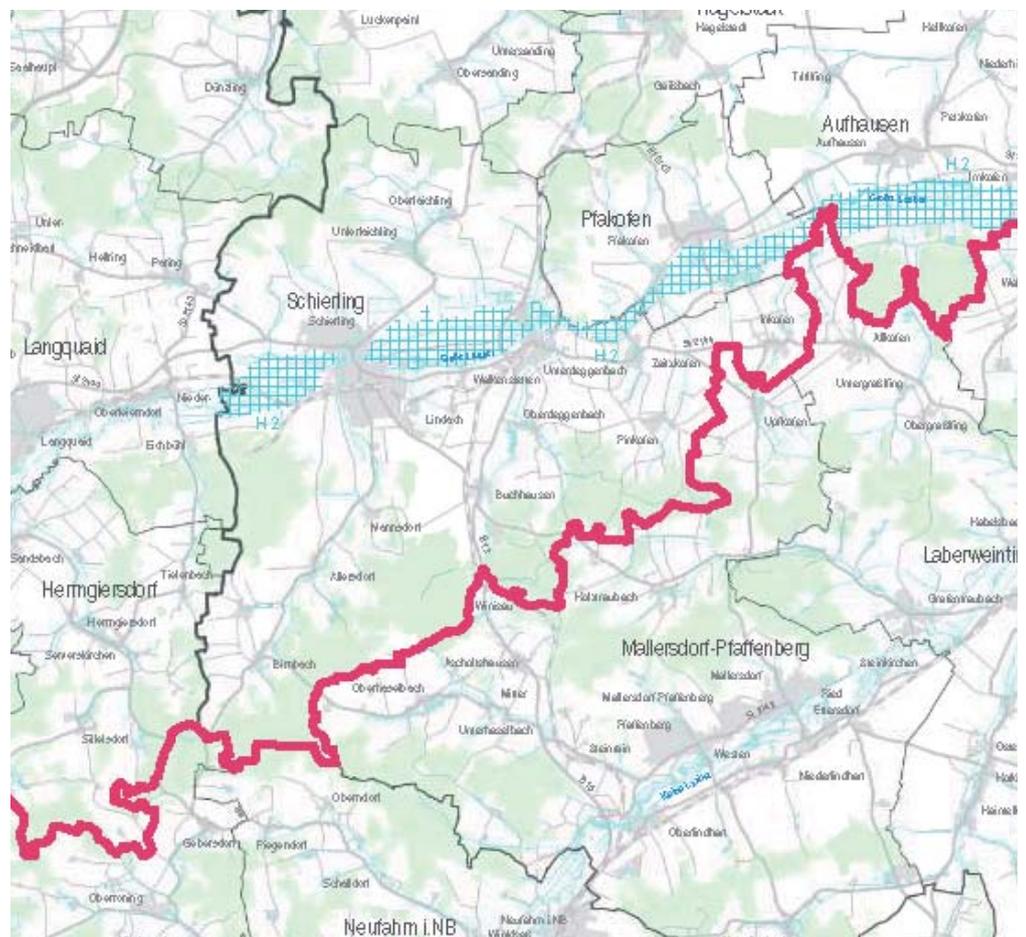


Abbildung 3 - Hochwasserschutz  
 Quelle - Texturkarte 4 zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionaler Planungsverband Regensburg

## 2.2 Historische Zusammenhänge

### Kurze Ortsgeschichte Schierling

Der Ortsname Schierlings stammt aus dem Einfluss der Bajuwaren, wie bei vielen Siedlungen, die um 500 n. Chr. entstanden. Auf eine solch frühe Besiedlung im Raum Schierling lassen auch jüngste Funde aus den 1990er Jahren auf dem Gelände der Neubausiedlung „Antonileitn“ schließen.<sup>3</sup> Die erste urkundliche Erwähnung Schierlings stammt aus dem Jahr 953. In den Wintermonaten dieses Jahres belagerte der Deutsche Kaiser Otto I. Regensburg und sein Hauptquartier wechselte zwischen Schierling und Aufhausen.<sup>4</sup> Otto I. hielt sich in Schierling auf, da der Ort zu seinen Kammergütern zählte und er mit einer Schenkungsurkunde seine Besitztümer an das Kloster Niedermünster vermachte.

Im Sommer 1546 wurde Schierling als Lager von Kaiser Karl V. ausgewählt, der auch selbst in Schierling anwesend war. In den Folgejahren war Schierling deshalb Durchmarschgebiet für Truppen.<sup>5</sup> In der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts war auch Schierling geprägt von den Auswirkungen des Dreißigjährigen Krieges. Vor allem ab etwa 1632 wurden kriegsbedingt Felder und Häuser zerstört, was die Bevölkerung Schierlings wie die vieler anderer Gemeinden in eine starke Not stürzte. Auf die Zeit des Dreißigjährigen Krieges nimmt auch das alle 4 Jahre stattfindende „Gennßhenkerfest“ Bezug, das, unter aktiver Mitwirkung zahlreicher Bürgerinnen und Bürger, eine Sage aus diesen Jahren aufgreift und historisch nachspielt: Um die Gänse vor dem Raub der herannahenden Schweden zu bewahren, schlachtete sie der Schlossherr und hängte sie an der Rückseite des Schlosses auf. Die Schweden fanden die aufgehängten Gänse dennoch und der Spott über die vergebliche Tat ließ nicht lange auf sich warten.

Im Jahr 1809 wurden Eggmühl und seine Umgebung zum Schauplatz einer bis heute berühmten Schlacht zwischen französischen / bayerischen und österreichischen Truppen und ihren Verbündeten. Kriegsursache war die Überschreitung des Inn durch Österreich unter Erzherzog Karl am 9. / 10. April 1809 und eine Kriegserklärung seitens Österreich. Nach der Schlacht von Abensberg am 20. April 1809 rückte am 21. April das Schierlinger Gebiet selbst in den Mittelpunkt der Kämpfe. Einen Tag später kam es im benachbarten Eggmühl zur Entscheidungsschlacht zwischen den Truppen Napoleons und den Truppen Österreichs, welche die Franzosen und die mit ihnen verbündeten Bayern für sich entscheiden konnten.<sup>6</sup> Tote, Verletzte, zerstörte Häuser, Plünderungen sowie Hungersnot waren die verheerenden Folgen dieses Krieges.<sup>7</sup>

Anlässlich der 1000-Jahr-Feier wurde Schierling 1953 zum Markt erhoben und erhielt sein heute bekanntes Wappen. Vorausgegangen waren viele Bittgesuche um die Erhebung zur Marktgemeinde, denn die Marktfreiheiten erlaubten zum Beispiel das Einzäunen des Ortes oder das Abhalten von Vieh- und Jahrmärkten.<sup>8</sup> Schierling gehörte bis 1972 zum Landkreis Mallersdorf und wurde dann im Zuge der Gebietsreform in den Landkreis Regensburg eingegliedert.<sup>9</sup>

3 Kargl, S. 11

4 Kargl, S. 13

5 Mundigl, S. 40, ergänzend sei auf den Reichstag in Regensburg im Jahre 1546 hingewiesen, in dessen Folge es zu regional begrenzten Feldzügen kam.

6 Mundigl, S. 49 ff. und [www.napoleon-in-bayern.de](http://www.napoleon-in-bayern.de)

7 Mundigl, S. 52

8 Kargl, S. 31 f.

9 Kargl, S. 33



Abbildung 4 - Pfarrkirche



Abbildung 5 - Ehem. Gasthaus der Jesuiten „Zum Grünen Kranz“, Bachstraße 14



Abbildung 6 - Altes Schloss, Schloßstraße 6



Abbildung 7 - Dorfmühle

## Kurzer Blick auf die Baugeschichte

Das prägendste Bauwerk Schierlings ist unzweifelhaft die Pfarrkirche. Das erste Kirchenbauwerk an genau dieser Stelle wurde bereits 1418 errichtet, was ein Steinrelief an der Ostseite des Turmes beweist. Des Weiteren sind an und in der heutigen Pfarrkirche noch einige Figuren zu finden, die aus der alten Pfarrkirche stammen, die 1720 durch Pfarrer Ignaz Loibl teilweise abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt wurde.<sup>10</sup> Dieser Neubau erfolgte im Zuge des Engagements des Straubinger Kollegs der Jesuiten in Schierling, zu dem auch die Errichtung des neuen Pfarrhofes gehörte.

Die Schierlinger Baugeschichte ist im Übrigen auch untrennbar mit den Aktivitäten des Straubinger Kollegs der Jesuiten, etwa im Zeitraum von 1645 bis 1773, verbunden. Diesen verdankt der Ort Schierling wesentliche weitere baugeschichtliche Zeugnisse und Aktivitäten, welche in einem räumlichen Zusammenhang stehen und nachfolgend kurz beschrieben werden sollen.

- **Gasthaus „Zum Grünen Kranz“**  
Das Gebäude wurde von den Jesuiten erbaut und wird auch heute noch als Gasthaus genutzt (Gasthaus Gallmeier, Bachstraße 14).
- **Schloss Schierling**  
Das Areal Schloss und Hofmark Schierling war seit Beginn des 15. Jahrhunderts in verschiedensten Besitztümern. Der erste in Urkunden auffindbare Besitzer war der Landrichter Peter Spanagl von Schierling. 1680 ging das Schloss als Erbe in den Besitz der Jesuiten von Straubing über. Anschließend wurde der Gebäudekomplex mehrfach umgebaut. Nach dem Besitztum der Jesuiten ging das Schloss an den Malteserorden über, der dieses und die Hofmark wieder verkaufte und den Güterkomplex zerteilte, um ihn an verschiedene Eigentümer zu veräußern.<sup>11</sup> Das Schloss und die Hofmark bildeten zusammen mit dem Güterkomplex einen zusammengehörigen Wirtschaftskomplex, der nach und nach teilweise abgerissen wurde. Heute stehen nur noch die Hauptgebäude, die jedoch in einem schlechten Zustand sind. Im Jahr 1896 wechselte das Schloss zum letzten Mal seinen Eigentümer und ging in Privatbesitz über. Planungen bezüglich eines Umbaus und einer neuen Nutzung konnten bis heute nicht realisiert werden.<sup>12</sup>
- **Dorfmühle**  
Im Zuge ihrer Aktivitäten im Bereich des Schlosses erwarben die Jesuiten im Jahre 1701 die alte Dorfmühle, welche bis 1726 vollständig neu erbaut wurde.<sup>13</sup>
- **Alte Brauerei**  
Zeitgleich wie das Schloss ging auch die alte Brauerei und Taverne im Zuge einer Erbschaft im Jahre 1680 in den Besitz der Jesuiten des Straubinger Kollegs über. Danach wurde das als baufällig überlieferte Brauereigebäude in den Jahren 1733 bis 1735 durch einen Neubau ersetzt. Nach den Jesuiten waren die Malteser über einen längeren Zeitraum Besitzer der Areale des Schlosses und der Brauerei. Um 1810 waren Schloss, Hofmark, Taverne und Brauerei noch unter einer gemeinsamen Verwaltung und erst als die Malteser ihre Besitztümer verkauften, kam es zu einer Teilung der Besitzungen. So kaufte der königlich bayerische Staatsminister Graf Maximilian Josef von Montgelas Brauerei und Taverne. 1890 gab es einen

<sup>10</sup> Mundigl, S.23, sowie Unterlagen des Marktes Schierling

<sup>11</sup> Mundigl, S. 54 ff

<sup>12</sup> Karl, S. 114

<sup>13</sup> Straßer, S. 424

großen Brand in der Brauerei, wodurch diese fast gänzlich zerstört wurde. Der Wiederaufbau ein Jahr später ermöglichte neueste Technik und Bestimmungen in der Brauerei umzusetzen. Nachdem das Haus Thurn und Taxis längere Zeit Eigentümer der Brauerei war, wechselte sie 1997 ein letztes Mal den Eigentümer und ist nun im Besitz der Abensberger Brauerei Kuchlbauer.

- Altes Schulhaus

Das alte Haus am „Hundsmarkt“ - am Fuß der Kirche - wurde bereits im Jahre 1609 im unteren Teil erbaut und ist damit nicht nur das älteste Schulhaus Deutschlands, sondern auch das älteste Wohnhaus im Ort Schierling. Das Gebäude ist in Schriften erstmals im Jahre 1645 vom damaligen Pfarrer Johann Reiffenstuel als Schulhaus erwähnt. Um 1700 erfolgte die gemauerte Aufstockung bis zur endgültigen Gestalt mit drei Geschossen. Eines für das Lager, eines für die Lehrerwohnung und eines für die Schule selbst.

Im ehemaligen Klassenraum wurden 54 Farbschichten des Innenanstrichs entdeckt, was als Hinweis auf eine große Zahl von Kindern zu werten ist. Die Jesuiten beeinflussten über einhundert Jahre - bis 1773 - nachhaltig das Denken und das gesellschaftliche Leben Schierlings. Sie schickten von Straubing und von anderen Niederlassungen aus Professoren und Priester nach Schierling, die auch tatkräftig bei der Seelsorge und bei der Bildung der Bevölkerung mithalfen. Das Schuljahr schloss - lange vor der Schulpflicht in Bayern - bereits regelmäßig mit der Aufführung einer Komödie. Trotz der „niedrigen äußerst beschränkten Schulzimmer“ wurden während dieser Zeit 160 bis 170 schulpflichtige Kinder unterrichtet.

Der Blick auf die alte Flurkarte (Ende 19. Jh.) zeigt deutlich die Merkmale der historischen Siedlungsstruktur:

- Markante Trennung der beiden Ortsteile um die Pfarrkirche und um die Kirche St. Nikola. Der Fluß Große Laber weist noch seinen urtümlichen, mäandrierenden Charakter auf und bildet eine deutliche landschaftliche Zäsur zwischen den beiden Ortsteilen. Der Allersdorfer Bach in seiner noch ursprünglichen Form war Teil der Fluss- und Auenlandschaft.

Gegenüber der heutigen Siedlungsstruktur wird erkennbar, dass die Ortsränder deutlich zurückgesetzt sind. Zum Beispiel ist der Brauereikomplex der südlichen Ortskante um die Pfarrkirche und die heutige Straße Am Anger der nördliche Ortsrand um die Kirche St. Nikola. Dadurch lagen das Schloss und die Dorfmühle einst frei in der Fluss-Landschaft. Das Schloss war zudem selbst von großen Wasserflächen umgeben.

- Der alte Siedlungskern um die Pfarrkirche umfasst v.a. die Bereiche nördlich und südlich der Hauptstraße und erstreckte sich im Westen bis etwa zur heutigen Einmündung der Grabenstraße sowie im Osten bis etwa zur heutigen Prangstraße.
- Der historische Siedlungskern um die Kirche St. Nikola konzentrierte sich v.a. auf den Bereich zwischen der heutigen Straße Am Anger im Norden und der Kreuzstraße im Süden sowie auf die Bachstraße im Westen und die Eggmühler Straße im Osten.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen in einer Gegenüberstellung einmal die alte Flurkarte (Ende 19. Jh.) im Original sowie die heutige Flurkarte mit Eintragung der historischen Bereiche und soweit möglich auch der noch erhaltenen Gebäude bzw. Gebäudestandorte. Die in die Zeit der Jesuiten fallenden baulichen Projekte (Gasthof



Abbildung 8 - Alte Brauerei, Hauptstraße 11



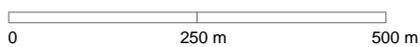
Karte 1 - Historischer Ortsplan Markt Schierling  
Quelle - Marktgemeinde Schierling



**Karte 2 - Historische Bereiche**

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: November 2010

**Bestand**

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Grünflächen
- Waldflächen
- Bauflächen
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere
- Gewässer
- fließende und stehende Gewässer
- Gebäude
- wichtige Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

**Historische Bereiche**

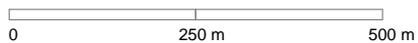
- historische Bereiche
- historische Gebäude
- historische Wege
- 1 Bereich um die katholische Pfarrkirche
- 2 Brauerei
- 3 Dorfmühle
- 4 Schloss
- 5 Gasthof



### Karte 3 - Einzeldenkmäler

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: Juni 2010

#### Bestand

Grün- und Freiflächen  
Flächen für Landwirtschaft  
Dauergrünland  
Grünflächen  
Waldflächen

Bauflächen  
bebaute Quartiere  
noch nicht bebaute Quartiere

Gewässer  
fließende und stehende Gewässer

Gebäude  
Gebäude im Außenbereich

#### Denkmäler

■ Einzeldenkmäler

- 1 Wohnhaus (18. / 19. Jh.)
- 2 Altes Schulhaus (1640 / 1645)
- 3 kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul
- 4 Pfarrhaus (17. Jh.)
- 5 Lourdeskapelle (Ende 19. Jh.)
- 6 Bauernhaus (17. Jh.)
- 7 Wohnhaus (18. / 19. Jh.)
- 8 Handwerkerhaus (18. Jh.)
- 9 ehem. Schlossbrauerei (17. / 18. Jh.)
- 10 ehem. Schlossmühle (17. / 18. Jh.)
- 11 Scheune (17. / 18. Jh.)
- 12 Schloss (17. / 18. Jh.)
- 13 Saalkirche St. Nikolaus

„Zum grünen Kranz“, Schloss, Dorfmühle, Brauerei, altes Schulhaus, Pfarrkirche und Pfarrhof), sind dabei besonders hervorgehoben.

## 2.3 Bereits vorliegende Erhebungen, Planungen und Untersuchungen

### Flächennutzungsplan

Der Markt Schierling verfügt über einen flächendeckenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005<sup>14</sup>.

Maßgebliche Darstellungen sind die Siedlungsflächen, dabei sind neben dem Hauptort Schierling z.B. die Gemeindeteile Oberlaiching, Unterlaiching, Kraxenhöfen, Eggmühl, Unterdeggenbach, Oberdeggenbach, Walkenstetten, Lindach, Zaitzhofen, Pinkofen, Inkofen, Buchhausen, Manssdorf, Allersdorf, Wahlsdorf und Birnbach als Bauflächen dargestellt. Bei den kleinen Gemeindeteilen beschränkt sich die Darstellung der Bauflächen auf Dorfgebiete. Eine zentrale Rolle spielen zudem die Darstellung des Talraums der Großen Laber sowie mehrere Waldgebiete v.a. im Süden des Gemeindegebietes.

Die Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes enthält darüber hinaus z.B. bereits die Trasse der B 15neu mit den neuen Anschlussstellen sowie der Südspange.

### Marktsanierung Schierling - Vorbereitende Untersuchungen im Rahmen der Städtebauförderung 2000

Der Gemeinderat des Marktes Schierling hat im Februar 2000 das Büro für städtebauliche und Ortsplanung Machalitzky - Bartsch beauftragt, Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für den Ortskern Schierling zu erstellen. Im Ergebnis erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nördlich der Großen Laber - Ortskern Schierling“, welches im vereinfachten Verfahren festgelegt wurde.<sup>15</sup>

Darüber hinaus wurden eine Reihe von Maßnahmenvorschläge zu folgenden Themenschwerpunkten erarbeitet:

- bauliche Einzelmaßnahmen
- Ortsbildreparatur / Funktionsreparatur
- quartierumfassender Sanierungsbedarf
- Entwicklungsmaßnahmen
- Verkehrsneuordnung
- grünordnerische Maßnahmen

Zu den baulichen Einzelmaßnahmen zählten

- Baudenkmal „Wohnhaus aus dem 17. Jh.“ mit Freianlage an der Prangstraße 1
- Schweifgiebelhaus „Politi“ aus dem 18. Jh., Rathausplatz 5 (*Fassadensanierung bereits erfolgt*)

<sup>14</sup> Planfertiger: Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Bartsch, Landschaftsarchitekt BDLA, Neutraubling

<sup>15</sup> Die Satzung des Marktes Schierling über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nördlich der Großen Laber - Ortskern Schierling“ wurde am 19. November 2004 rechtsverbindlich.

- Stoff-Ladl am Rathausplatz 8
- Baudenkmal „Schloßmühle an der Laber“ mit barocker Fassade an der Dorfstraße 1 (*Totalsanierung konnte bislang noch nicht umgesetzt werden*)
- Baudenkmal „Alte Schule“ und nördlich angrenzendes Tagelöhnerhaus am Hundsmarkt 2 und 3
- Vierseithof Amann, Hauptstraße 40
- Schuhgeschäft Herrmann, Hauptstraße 52 (*Umnutzung und Sanierung*)
- Gaststätte Schützenhaus, Zum Guten Hof 2
- städtebauliche Störung im Straßenraum durch die Stahlbetonstützwand beim ehem. fürstlichen Forsthaus, Hauptstraße 60

Zu den Maßnahmen Ortsbildreparatur / Funktionsreparatur gehörten

- Schreinerbetrieb Maier, Alte Grabenstraße 3 (*Betrieb ist auf dem Grundstück geblieben, hat jedoch eine Sanierung durchgeführt*)
- Druckereibetrieb Kössinger, Hauptstraße 48 (*Betrieb noch auf Grundstück geblieben, Fassadensanierung erfolgt*)

Zu den quartierumfassenden Sanierungsmaßnahmen zählten

- Brauerei und Gaststätte (*Sanierung der Gaststätte bereits erfolgt, derzeit Verhandlungen über die Umgestaltung der Brauerei*)
- Quartier zwischen Apothekengasse und Hauptstraße
- Teilquartier zwischen Carl-Perzel-Straße und Am Schererbach
- Teilquartier am östlichen Arm der Apothekergasse
- Teilquartier an der Hauptstraße gegenüber Rathaus und Bäckerei Zink
- Teilquartier zwischen „Alter Grabenstraße“ und „Am Schererbach“ (*tw. umgesetzt*)

Zu den Entwicklungsmaßnahmen gehörten

- Anwesen Dantscher und Beer
- Zone zwischen Austraße und Prangstraße (*Errichtung eines Altenheimes und Be-treuten Wohnen*)
- Zone nördlich der Hauptstraße

Zu den Maßnahmenvorschlägen zur Verkehrsneuordnung wurden genannt

- öffentlicher Straßenraum der Hauptstraße von der Laberbrücke zur Pfarrkirche (*Neuordnung ist bereits erfolgt*)
- Rathausplatz (*Neuordnung auf dem Rathausplatz ist erfolgt*)
- Urdorfgassen: Apothekergasse (*Neuordnung bereits erfolgt*), Prangstraße, Carl-Perzel-Straße und Am Schererbach
- Quartierserschließungsstraßen: Am Schererbach, Alte Grabenstraße
- öffentlicher Straßenraum der Hauptstraße und des Teilstücks der Jakob-Brand-Straße vor dem Sakralbau (*Sanierung erfolgt*)
- Urdorfgasse „Hundsmarkt“ und Fußweg längs Katzensgraben (*Planung liegt vor*)
- Einzelstichwege für ehemalige landwirtschaftliche Anwesen
- Hofzufahrten und Parkplätze auf Privatgrundstücken

Bei den grünordnerischen Maßnahmen wurden folgende Maßnahmen vorgeschlagen

- Erhaltung der wenigen ortsbildprägenden Einzelbäume
- Neupflanzung großkroniger Straßenbäume in den Straßenräumen
- Ortsrandeingrünung längs Ufer der Großen Laber für endgültigen Ortsrand

- 
- Aktivierung der Laberaue für Erholungszwecke
  - Öffnung des Katzengrabens, soweit technisch möglich, durch Rückbau zu einem Bachbett eines wechselfeuchten Grabens
  - Anlage von wasserdurchlässigen Seitenstreifen für Ruderalflur und Pioniergesellschaften bei Sticherschließung

### **Gemeindekonzeption Schierling**

In den Jahren 1999 / 2000 wurde durch den Markt Schierling eine Gemeindekonzeption erarbeitet. Dies erfolgte in mehreren Stufen (Betreuung durch Identität & Image AG, 2000):

- Situations- und Standortanalyse
- Strategieentwicklung, Leitbild
- Strategieentwicklung, Maßnahmenkatalog
- Aktionsplan.

Die Umsetzung erfolgte im Rahmen von Projektgruppen (z.B. Projektgruppe Kunst im Schaufenster, Projektgruppe Erscheinungsbild, Projektgruppe Neuer Ortskern).

Aufbauend auf der Gemeindekonzeption hat der Markt Schierling im Jahr 2000 einen Wettbewerb „Ortskernentwicklung Markt Schierling“ ausgelobt (Entscheidung im Frühjahr 2011). Im Ergebnis des Wettbewerbs erfolgte die Neugestaltung der Hauptstraße/ Leierndorfer Straße sowie der Plätze beim Rathaus und der Brauereigaststätte.



### 3. Markt Schierling und Untersuchungsgebiet Ortskern Schierling im Blick der demographischen Entwicklung

#### 3.1 Methodik

Im nachfolgenden Kapitel werden der Markt Schierling sowie das Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“ hinsichtlich ihrer demographischen Entwicklung dargestellt. Die statistische Datengrundlage bildet im Rahmen des kommunalen Vergleiches das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. Bei der Betrachtung des Untersuchungsgebietes „Ortskern Schierling“ im Vergleich zum gesamten Markt Schierling sowie der Teilräume basieren die statistischen Daten auf den Statistiken des Marktes Schierling.

Die nachfolgenden Kapitel werden, soweit vorhanden, auf mehrere Ebenen herunter gebrochen, um einen besseren Eindruck der Situation der Marktgemeinde Schierling zu erhalten:

- Markt Schierling
- Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling - demographische Strukturen“
- Teilbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes

#### Markt Schierling

Die Untersuchungsebene Markt Schierling umfasst das gesamte Gemeindegebiet - den Hauptort sowie die 11 Gemeindeteile. Um die demographische Situation des Marktes Schierling besser einschätzen zu können, wird in den nachfolgenden Ausführungen die Marktgemeinde mit dem Freistaat Bayern, dem Regierungsbezirk Oberpfalz, dem Landkreis Regensburg sowie einigen ausgewählten Kommunen verglichen. Die Auswahl der Kommunen beruht auf einer ähnlichen Einwohnergrößenklasse sowie ähnlichen Rahmenbedingungen. Folgende Vergleichskommunen wurden in Betracht gezogen:

- Gemeinde Obertraubling (Stadttrandgemeinde zu Regensburg, nahe der BAB 3 / BAB 9)
- Markt Postbauer-Heng (Landkreis Neumarkt i. d. Oberpfalz, nahe der BAB 3 / BAB 9)
- Stadt Teublitz (Landkreis Schwandorf, nahe der BAB 93)
- Stadt Vohenstrauß (Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab, nahe der BAB 6)
- Stadt Vohburg a.d. Donau (Pfaffenhofen a. d. Ilm, nahe BAB 9 / BAB 93)

#### Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“

Die nächst kleinere Ebene bildet das Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“. Aufgrund der Datengrundlage wurde das reine Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“ um einige Teilbereiche im Norden sowie Süden ergänzt (vgl. Abbildung 9).

Dieses vergrößerte Untersuchungsgebiet erhält nachfolgend die Bezeichnung „Ortskern Schierling - demographische Strukturen“ und steht in den nachfolgenden Darstellungen jeweils der Marktgemeinde Schierling sowie den vier gebildeten Teilräumen gegenüber.

Abbildung 9

Übersicht  
Ergänzungsbereiche zum  
Untersuchungsgebiet  
„Ortskern Schierling“

in roter Schraffur dargestellt

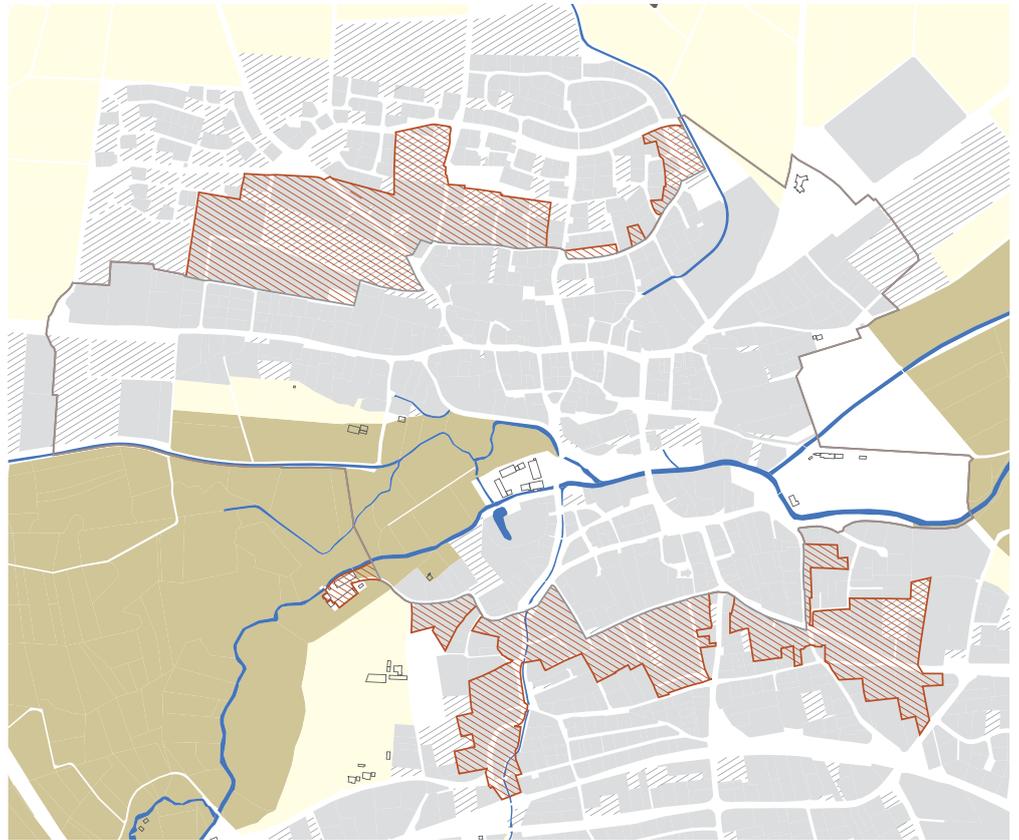


Abbildung 10

Untersuchungsgebiet  
Markt Schierling

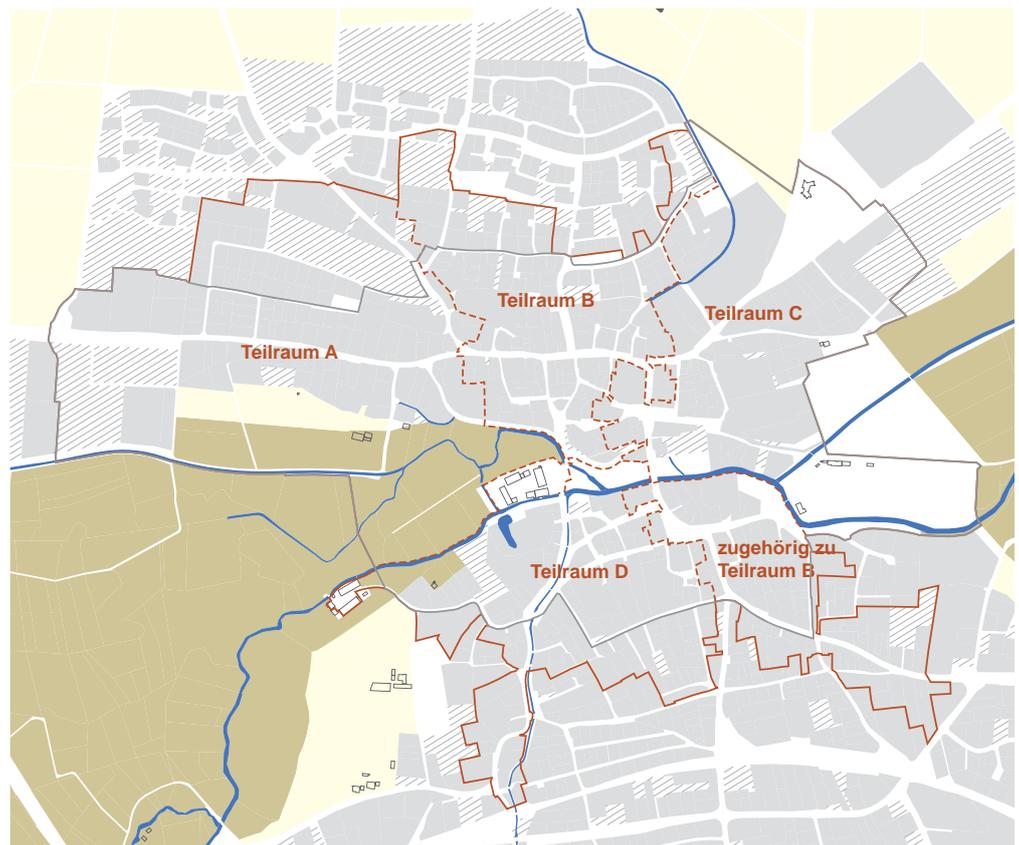
Umgriff mit dunkelgrauer Linie

Untersuchungsgebiet für  
demographische Strukturen

Umgriff mit roter Linie

Teilbereiche

Umgriff mit gestrichelter Linie



Das Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling - demographische Strukturen“ wurde auf vier Teilbereiche heruntergebrochen, die jeweils folgende Straßen umfassen (vgl. Abbildung 10):

- Teilraum A - Am Steinbruch, Flurweg, Grabenstraße, Leierndorfer Straße, Obere Au und Zum Guten Hof
- Teilraum B - Alte Grabenstraße, Am Schererbach, Antoniusweg, Beim Fürstentkeller, Carl-Perzel-Straße, Dorfmühlstraße, Eggmühler Straße, Hauptstraße, Hundsmarkt, Joseph-Mundigl-Straße, Kellerstraße, Placidus-Heinrich-Ring und Ziegeleistraße
- Teilraum C - Apothekengasse, Auweg, Jakob-Brand-Straße, Prangstraße, Rathausplatz, Storchenweg und Untere Austräße
- Teilraum D - Am Anger, Bachstraße, Kreuzstraße, Loiblstraße, Mittermühlstraße, Nikolaigasse und Schlosstraße

### 3.2 Bevölkerungsentwicklung

#### Markt Schierling

In der Marktgemeinde Schierling leben 7.218 (Stand: 31.12.2009) Personen. Davon sind 3.622 Frauen und 3.596 Männer.

Die Einwohnerzahl des Marktes Schierling ist bis 2003 auf 7.324 gestiegen und seit dem relativ konstant leicht rückläufig. Dabei liegt die Einwohnerzahl von 7.218 (2009) noch unterhalb der von 2000 mit 7.279. Das bedeutet einen Bevölkerungsrückgang von -0,8% in den letzten neun Jahren. Die Hauptursache des kontinuierlichen Rückgangs ergibt sich aus der Summe der niedrigeren Geburtenzahl gegenüber den Sterbefällen sowie der leicht negativen Wanderungsbilanz (vgl. Kapitel 3.4).

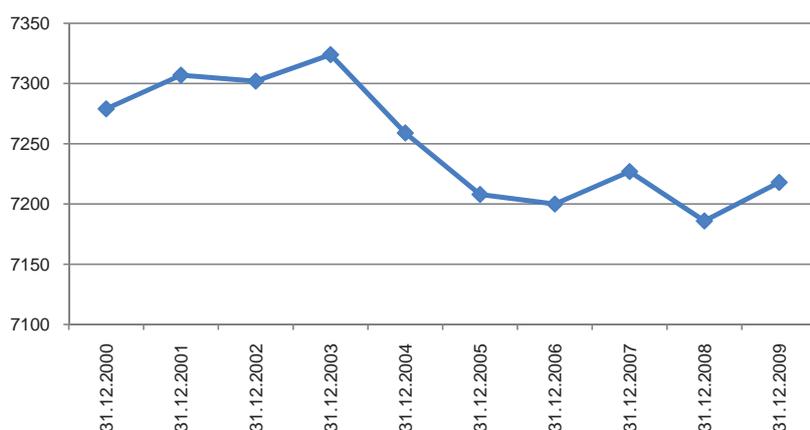


Abbildung 11 - Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Schierling von 2000 bis 2009  
Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, verändert D I S

Im kommunalen Vergleich weist nur die Stadt Teublitz bei den Vergleichskommunen ein rückläufiges Bevölkerungswachstum von -1,5% auf. Die anderen Vergleichskommunen sowie der Freistaat Bayern und der Landkreis Regensburg wiesen im Zeitraum von 2000 bis 2009, wie die Tabelle 1 zeigt, demgegenüber einen Zuwachs auf.

	<b>Einwohnerentwicklung in % (2000 - 2009)</b>
FS Bayern	2,3
Lkr. Regensburg	4,0
<b>Markt Schierling</b>	<b>-0,8</b>
Vergleichskommunen gesamt	4,4
Obertraubling	14,8
Markt Postbauer-Heng	4,1
Stadt Teublitz	-1,3
Stadt Vohburg a.d. Donau	4,5
Stadt Vohenstrauß	1,0

Tabelle 1 - Bevölkerungsentwicklung in Prozent im kommunalen Vergleich  
Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, bearbeitet D I S

#### Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling - demographische Strukturen“

Im Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling - demographische Strukturen“ leben 1.676 Einwohner (Stand: 31.12.2009). Damit leben rund 22% der Bevölkerung der Marktgemeinde Schierling im Untersuchungsgebiet auf einer Fläche von ca. 109 ha. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von rund 15 Einwohnern pro ha.

Wie im gesamten Markt Schierling ist auch im Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling - demographische Strukturen“ ein relativ konstanter Rückgang der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Im Untersuchungsgebiet liegt der Rückgang mit -4,4% zwischen 2000 und 2009 noch weit über dem des gesamten Markt Schierlings.

Die Einwohnerzahl der Teilräume ist in der Tabelle 2 dargestellt. Sie reicht von 225 Einwohnern im Teilraum C bis hin zu 690 Einwohnern im Teilraum B. Dabei weist der Teilraum B mit rund 24 Einwohnern pro ha die größte Bevölkerungsdichte gefolgt von Teilraum D mit 18 Einwohnern pro ha auf. Teilraum A verzeichnet 12 Einwohner pro ha und der Teilraum C weist mit 9 Einwohnern pro ha die geringste Bevölkerungsdichte der Teilräume auf.

Die Bevölkerungsentwicklung in den Teilräumen ist sehr unterschiedlich ausgeprägt. Während im Teilraum A eine positive Entwicklung von 0,7 Prozent zu verzeichnen ist, weisen die anderen Teilräume eine negative Bevölkerungsentwicklung auf, wobei prozentual der höchste Rückgang im Teilraum D vorstatten ging.

	<b>Einwohnerzahl (2009)</b>	<b>Anteil am Untersuchungsgebiet in %</b>	<b>Einwohnerentwicklung in % (2000 - 2009)</b>
Teilraum A	437	26,1	0,7
Teilraum B	690	41,2	-0,6
Teilraum C	225	13,4	-11,1
Teilraum D	324	19,3	-12,9

Tabelle 2 - Bevölkerung und seine Entwicklung in den Teilräumen  
Quelle - Markt Schierling, bearbeitet D I S

### 3.3 Altersstruktur

Zu den wichtigsten Altersgruppen zählen zum einen die Kinder im Alter zwischen der Geburt und 6 Jahren und zum anderen die Bevölkerungsgruppe ab 65 Jahre. Die Entwicklung der Zahlen der Kinder ist wichtig, da sie die Entwicklung der Einwohnerzahlen stark beeinflusst. Denn je weniger Kinder geboren werden, desto weniger Nachkommen werden in Zukunft im Markt Schierling hervorgebracht. Auf der anderen Seite steht die Altersgruppe der ab 65-Jährigen, die in ihrer Betrachtung ebenfalls wichtig ist, da mit einem steigenden Anteil auch die Vorsorge im Alter (z.B. Infrastruktur) neu angepasst werden muss.

#### Markt Schierling

In der Marktgemeinde Schierling leben 379 Kinder im Alter zwischen 0 und unter 6 Jahren (Stand: 311212009). Dies entspricht einem Anteil von rund 5,3%. Damit liegt der Markt Schierling im Durchschnitt des Freistaates Bayern mit 5,2% und dem des Landkreises Regensburg mit 5,3%.

Im kommunalen Vergleich weist nur die Gemeinde Obertraubling einen höheren Anteil mit 5,8% bei den Kindern im Alter zwischen 0 und unter 6 Jahren auf. Die anderen Vergleichskommunen, bis auf Stadt Vohburg a.d. Donau die den gleichen Anteil aufweist, liegen unter dem Anteil des Marktes Schierling (vgl. Karte 4, auf der Seite 24).

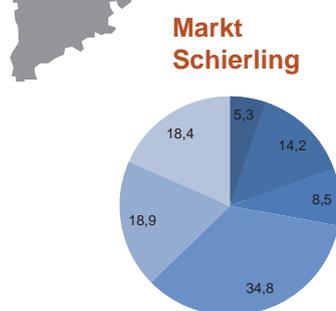
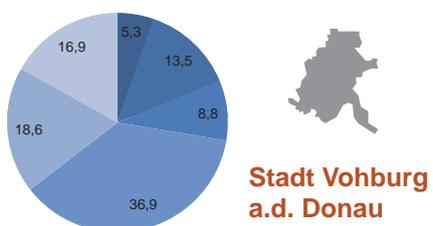
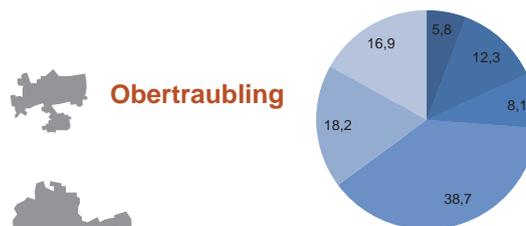
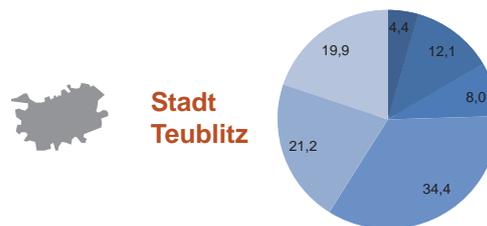
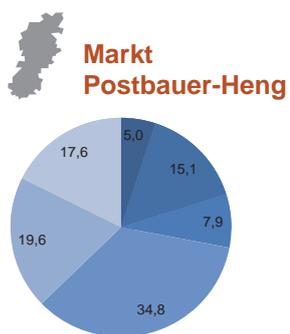
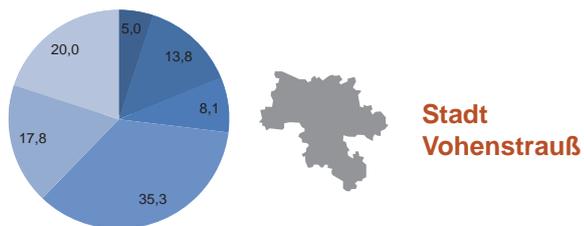
Der Anteil der Kinder im Alter zwischen 0 und unter 6 Jahren war in den letzten 9 Jahren beim Markt Schierling rückläufig. Der Anteil fiel dabei von 7,2% (2000) um -1,9% auf 5,3%. Damit weist Markt Schierling eine ähnliche Tendenz wie der Freistaat Bayern und Landkreis Regensburg sowie die Vergleichskommunen auf. Bemerkenswert ist jedoch, dass der Rückgang von -1,9% im Markt Schierling, bis auf den Markt Postbauer-Heng mit einem Rückgang von -2,3%, über den anderen rückläufigen Anteilen der Vergleichskommunen liegt.

Der Markt Schierling hat im Jahr 2009 1.331 Einwohner im Alter ab 65 Jahre, was einem Anteil von 18,4% entspricht. Damit liegt er noch unter dem Anteil des Freistaates Bayern mit 19,6%, jedoch über dem Anteil des Landkreises Regensburg der bei 17,1% liegt. Gegenüber den Vergleichskommunen weisen nur die Stadt Teublitz mit 19,9% sowie die Stadt Vohenstrauß mit 20% einen höheren Anteil auf. Die anderen Vergleichskommunen liegen jeweils mehr als 1% unterhalb dem Anteil des Marktes Schierling (vgl. Karte 4, auf der Seite 24).

Hinsichtlich der Bevölkerungsgruppe ab 65 Jahren sieht die Entwicklung genau gegenläufig aus - Zunahme statt Rückgang. Dabei stieg der Anteil der Bevölkerungsgruppe im Markt Schierling in den letzten neun Jahren um 2,9% auf 18,4% an. Der Markt Schierling weist damit trotz des vergleichsweise relativ hohen Anteils der Bevölkerung ab 65 Jahren einen geringen prozentualen Zuwachs auf. Nur in der Stadt Vohenstrauß wuchs der Anteil mit 2,2% noch niedriger als der Anteil im Markt Schierling. Die anderen Vergleichskommunen liegen beim Zuwachs der Altersgruppe mindestens bei 3,6% und mehr Prozent.

#### Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“ - demographische Strukturen

Die Zahl der Kinder im Alter zwischen Geburt und 6 Jahren liegt im Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling - demographische Strukturen“ im Jahr 2009 bei 79, was



#### Karte 4 - Altersstruktur

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



Grundlage: Übersichtskarte Bayern  
Verwaltungsgrenzen

Landesamt für Vermessung  
und Geoinformation Bayern

Darstellung: D I S

Stand: September 2010

Bestand

Vergleichskommunen

Unterteilung der Altersstruktur

- 0 - 6 Jahre
- 7 - 18 Jahre
- 19 - 25 Jahre
- 26 - 50 Jahre
- 51 - 65 Jahre
- älter als 65 Jahre

einem Anteil von 4,7% entspricht. Damit weist das Untersuchungsgebiet einen niedrigeren Anteil als der gesamte Markt Schierling auf. Zu beachten ist der große Rückgang der Zahl der Kinder von 122 im Jahr 2000 auf 79 im Jahr 2009. Das ergibt einen Rückgang von -35,2% in den letzten neun Jahren.

Bei den Teilräumen weisen, wie in Abbildung 12 erkennbar, die Teilräume A mit 5,5% und B mit 5,4% den höchsten Anteil der Kinder im Alter zwischen 0 und 6 Jahren auf. Sehr niedrige Zahlen verzeichnen dabei die beiden restlichen Teilräume mit 2,2% (C) und 3,5% (D). Die beiden zuletzt genannten Teilräume hatten in den letzten neun Jahren auch die größten prozentualen Verluste. Fiel der Anteil im Teilraum D um -3% so war der Rückgang mit -3,3% im Teilraum C am größten.

Der Anteil der Bevölkerungsgruppe über 65 Jahre liegt im Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling - demographische Strukturen“ bei 18,4%. Dies entspricht dem Durchschnittswert der gesamten Marktgemeinde Schierling. In den Teilräumen sehen die Anteile jedoch sehr unterschiedlich aus. Den höchsten Anteil mit 25,8% weist der Teilraum C gefolgt mit 21,8% vom Teilraum D auf. Die beiden andere Teilräume liegen weit unter dem Durchschnittswert des Untersuchungsgebietes sowie des gesamten Marktes Schierling.

Im Zeitraum zwischen 2000 und 2009 ist der Anteil der Bevölkerungsgruppe über 65 Jahre von 15,1% um 3,3% auf 18,4% gestiegen. Bei den Teilräumen A und B liegt der Zuwachs bei weniger als 2%. Demgegenüber weisen die Teilräume C mit 6,8% und D mit 3,5% eine höhere Zunahme des Anteils der über 65-jährigen auf als im Durchschnitt des Untersuchungsgebietes.

### 3.4 Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung

Während sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung auf die Geburten und Sterbefälle bezieht, beschäftigt sich die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung mit den Zu- und Fortzügen über das Gemeindegebiet hinaus.

#### Markt Schierling

Im Jahr 2009 gab es im Markt Schierling 57 Geburten und 87 Sterbefälle. Damit weist die Marktgemeinde eine negative natürliche Bevölkerungsbilanz auf. Auffällig ist, dass

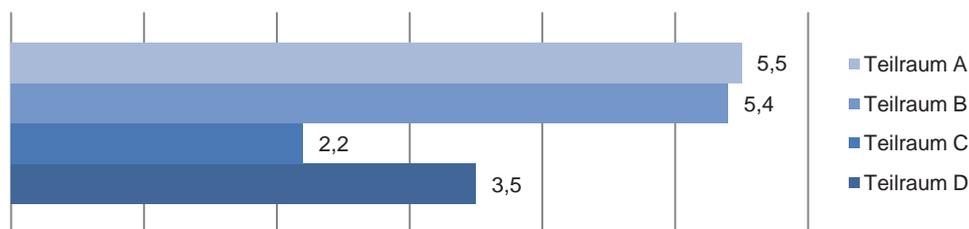


Abbildung 12 - Anteil der Kinder im Alter zwischen 0 und 6 Jahren unterteilt nach Teilräumen  
Quelle - Markt Schierling, bearbeitet D I S

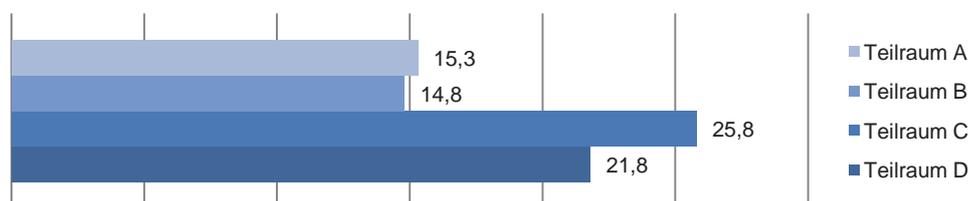
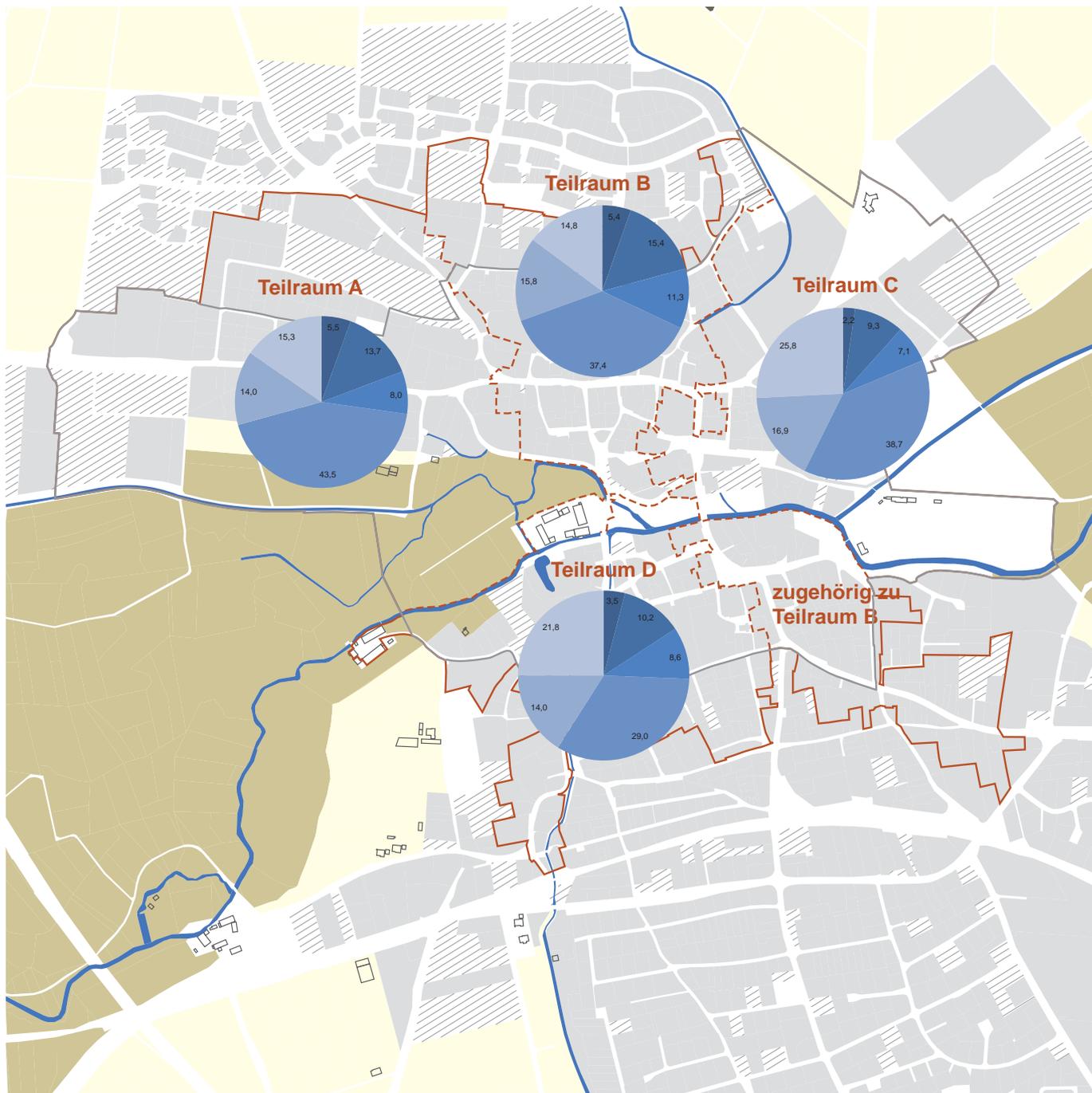


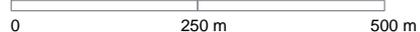
Abbildung 13 - Anteil der Bevölkerungsgruppe im Alter ab 65 Jahren unterteilt nach Teilräumen  
Quelle - Markt Schierling, bearbeitet D I S



### Karte 5 - Altersstruktur

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: September 2010

#### Bestand

Grün- und Freiflächen  
Flächen für Landwirtschaft  
Dauergrünland  
Grünflächen  
Waldflächen

Bauflächen  
bebaute Quartiere  
noch nicht bebaute Quartiere

Gewässer  
fließende und stehende Gewässer

Gebäude  
Gebäude im Außenbereich

#### Demographische Strukturabgrenzung

— Abgrenzungsbereiche  
der demographischen Daten  
- - - Abgrenzung der Teilbereiche

#### Unterteilung der Altersstruktur

■ 0 - 6 Jahre  
■ 7 - 18 Jahre  
■ 19 - 25 Jahre  
■ 26 - 50 Jahre  
■ 51 - 65 Jahre  
■ älter als 65 Jahre

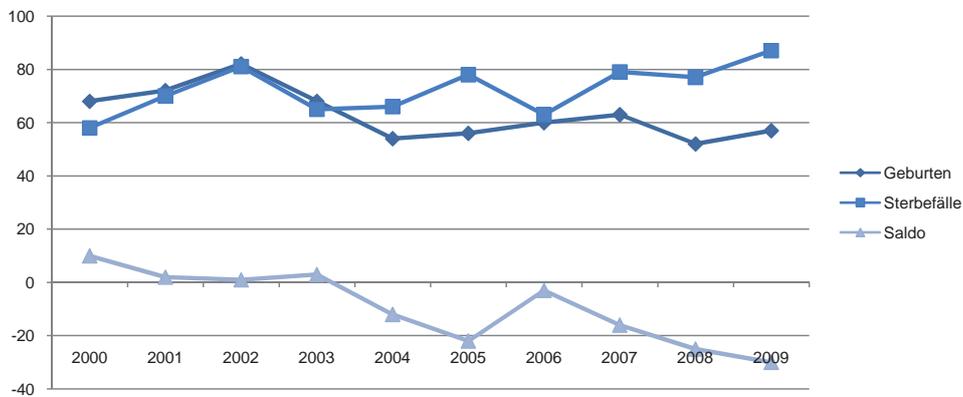


Abbildung 14 - natürliche Bevölkerungsbilanz des Marktes Schierling zwischen 2000 und 2009  
Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, bearbeitet D I S

die natürliche Bevölkerungsbilanz bis 2003 immer leicht über 0 lag und seit 2004 immer eine negative Bevölkerungsbilanz aufwies.

Im kommunalen Vergleich weisen der Freistaat Bayern, der Landkreis Regensburg sowie alle anderen Vergleichskommunen bis auf den Markt Postbauer-Heng im Jahr 2009 eine negative Bevölkerungsbilanz auf (vgl. Tabelle 3).

Der Markt Schierling verzeichnet im Jahr 2009 321 Zuzüge und 259 Fortzüge. Dies führt zu einem positiven wanderungsbedingten Saldo von 62 Einwohnern. Die Abbildung 15 lässt jedoch gut erkennen, dass es keinen kontinuierlichen Wanderungsüberschuss in den letzten Jahren gegeben hat. Vielmehr schwankten die Zahlen, wobei sich die negative und positive Bilanz die Waage halten.

Gegenüber den Vergleichskommunen weist der Markt Schierling jedoch in den letzten Jahren (zwischen 2000 und 2009) ein verstärktes negatives Wanderungsverhalten auf. Während der Freistaat Bayern, der Landkreis Regensburg sowie die Gemeinde Obertraubling jedes Jahr der letzten Jahre ein positives Wanderungsvolumen aufwies, verzeichneten die anderen Vergleichskommunen maximal 2 oder 3 negative Jahre gegenüber 7 oder 8 positiv bilanzierten Jahren.

	Saldo 2009
FS Bayern	-18.784
Lkr. Regensburg	-183
<b>Markt Schierling</b>	<b>-30</b>
Obertraubling	-7
Markt Postbauer-Heng	7
Stadt Teublitz	-23
Stadt Vohburg a.d. Donau	-4
Stadt Vohenstrauß	-34

Tabelle 3 - natürliches Bevölkerungssaldo des Marktes Schierling im kommunalen Vergleich  
Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, bearbeitet D I S

### Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling - demographische Strukturen“

Bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung wies das Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling - demographische Strukturen“ im Jahr 2009 11 Geburten auf, die 20 Sterbefällen gegenüberstanden. Damit verzeichnete das Jahr 2009 ein negatives natürliches Bevölkerungswachstum. In den Jahren 2000 und 2005 wies das Untersuchungsgebiet jedoch eine ausgeglichene (0) bzw. positive (1) Bevölkerungsbilanz auf.

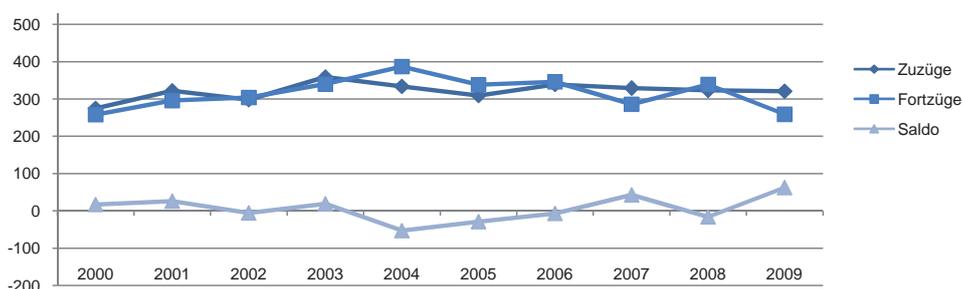
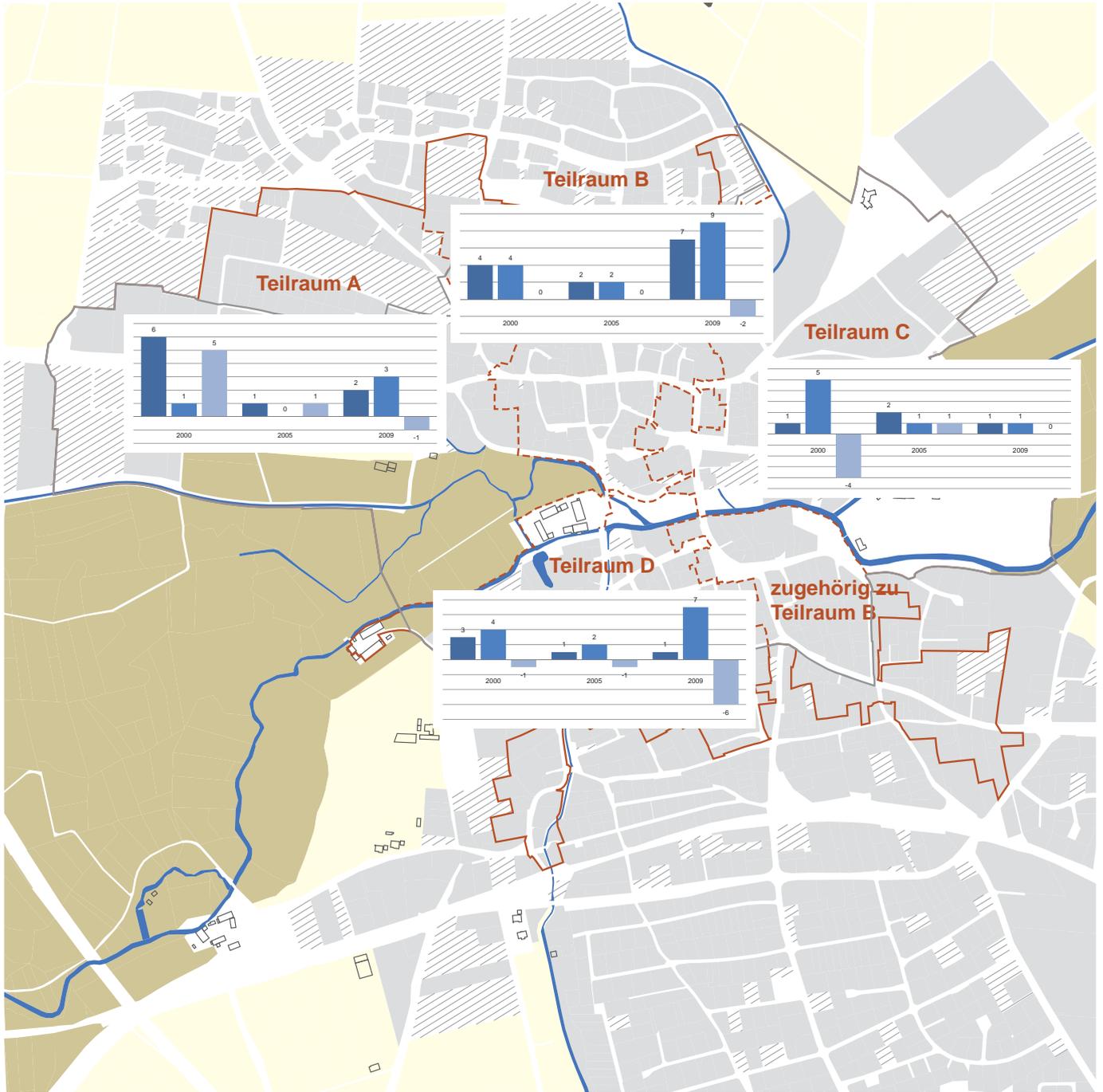


Abbildung 15 - wanderungsbedingte Bevölkerungsbilanz des Marktes Schierling zwischen 2000 und 2009  
Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, bearbeitet D I S



### Karte 6 - Natürliche Entwicklung

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: September 2010

#### Bestand

Grün- und Freiflächen  
Flächen für Landwirtschaft  
Dauergrünland  
Grünflächen  
Waldflächen

Bauflächen  
bebaute Quartiere  
noch nicht bebaute Quartiere

Gewässer  
fließende und stehende Gewässer

Gebäude  
Gebäude im Außenbereich

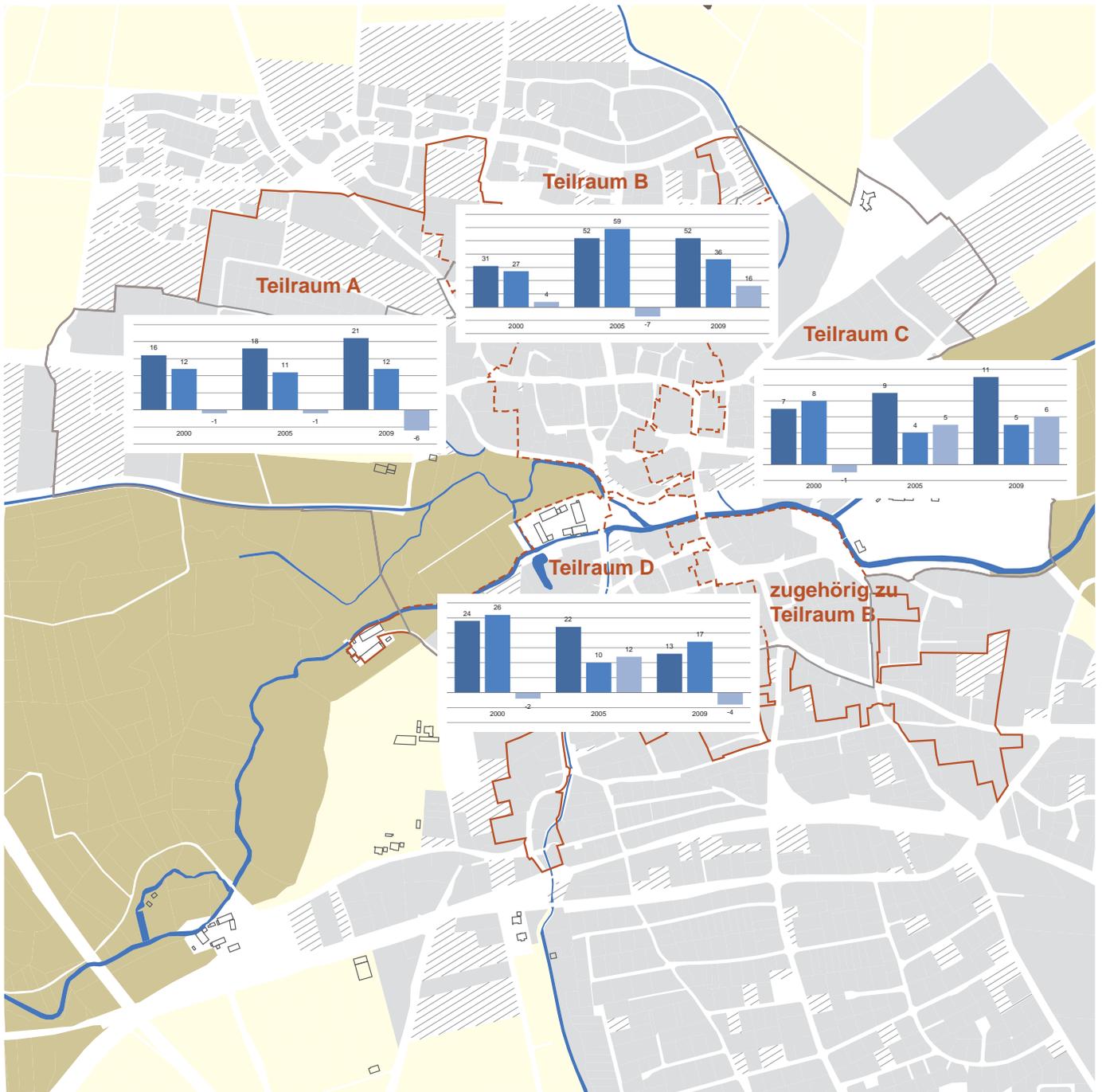
#### Demographische Strukturabgrenzung

— Abgrenzungsbereiche  
der demographischen Daten

- - - Abgrenzung der Teilbereiche

#### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

■ Geburten  
■ Sterbefälle  
■ natürliches Saldo



### Karte 7 - Wanderungsbedingte Entwicklung

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: September 2010

#### Bestand

Grün- und Freiflächen  
Flächen für Landwirtschaft  
Dauergrünland  
Grünflächen  
Waldflächen

Bauflächen  
bebaute Quartiere  
noch nicht bebaute Quartiere

Gewässer  
fließende und stehende Gewässer

Gebäude  
Gebäude im Außenbereich

#### Demographische Strukturabgrenzung

— Abgrenzungsbereiche  
der demographischen Daten

- - - Abgrenzung der Teilbereiche

#### wanderungsbedingte Entwicklung

■ Zuzüge  
■ Wegzüge  
■ Wanderungssaldo

Die natürliche Bevölkerungsbilanz in den Teilräumen ist in der Karte 6 auf der Seite 28 gut zu erkennen. Es ist dargestellt, dass im Jahr 2009 nur der Teilraum C eine gleiche Geburte- wie Sterberate aufwies. Die anderen Teilräume weisen eine negative natürliche Bevölkerungsbilanz auf, wobei die negativste Bilanz im Teilraum D mit einem Verlust von -6 Einwohnern ersichtlich ist.

Bei der Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsbilanz ist gut zu erkennen, dass bis auf den Teilraum C in den drei abgebildeten Jahrgängen eine negative Entwicklung von positiven hin zu negativen natürlichen Bevölkerungsbilanzen zu verzeichnen ist.

Die wanderungsbedingte Bevölkerungsbewegung im Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling - demographische Strukturen“ lag im Jahr 2009 bei den Zuzügen bei 97 und den Fortzügen bei 70. Damit ergibt sich ein positiver Wanderungsüberschuss von 27 Einwohnern. Auch in den Jahren 2000 und 2005 konnte das Untersuchungsgebiet eine positive Wanderungsbilanz mit 5 und 17 verzeichnen.

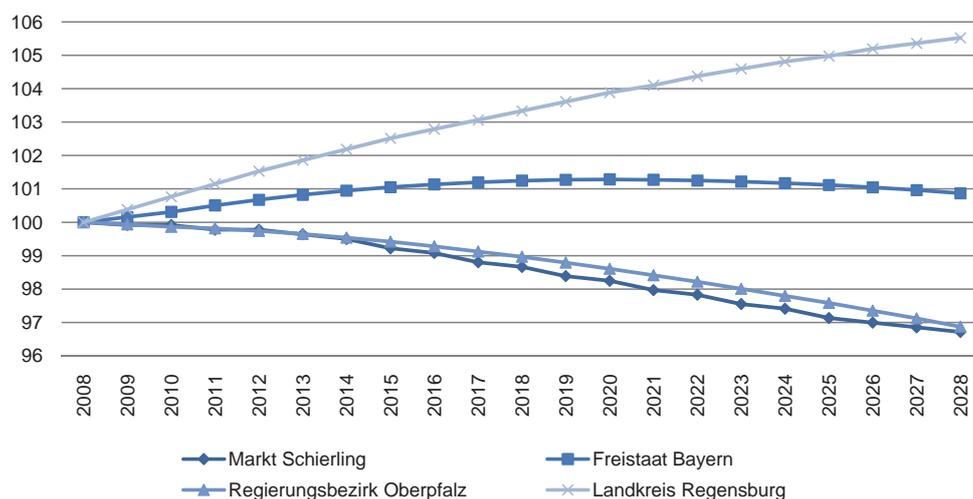
In den Teilräumen gibt es zwei negative sowie zwei positive Wanderungsbilanzen (vgl. Karte 7 auf der Seite 31). Zu den Teilräumen mit den positiven Wanderungsbilanzen zählen der Teilraum B und C. Die Teilräume mit negativen Saldo sind die Teilräume A und D. Während die Teilräume B und D leichten Schwankungen in den Jahren 2000, 2005 und 2009 unterlagen, wies der Teilraum C eine kontinuierliche Besserung der Wanderungsbilanz und der Teilraum A eine kontinuierliche Verschlechterung des Wanderungssaldos auf.

### 3.5 Bevölkerungsprognose

Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung hat 2010 ein Bevölkerungsprognose für den Markt Schierling herausgebracht. Nach dieser wird die Bevölkerung im Markt Schierling voraussichtlich bis zum Jahr 2028 um -3,3% zurückgehen. Damit liegt der Markt zwar einerseits im Durchschnitt des Regierungsbezirkes Oberpfalz, jedoch andererseits weit hinter dem Durchschnitt des Freistaates Bayern und Landkreises Regensburg mit 5,5% (vgl. Abbildung 16).

Im kommunalen Vergleich der Größenklasse des Marktes Schierling sind nur die Stadt Vohenstrauß mit -6,9% sowie die Stadt Teublitz mit -7,2% schlechter gestellt. Die zwei

Abbildung 16 - Bevölkerungsprognose des Marktes Schierling  
Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; bearbeitet D I S



<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>Gesamt in % 2008 - 2028</b>	<b>unter 18 Jahre in % 2008 - 2028</b>	<b>über 65 Jahre in % 2008 - 2028</b>
<b>Markt Schierling</b>	<b>-3,3</b>	<b>-26,9</b>	<b>35,1</b>
Gemeinde Obertraubling	23,1	7,2	78,7
Markt Postbauer-Heng	-2,2	-20,4	43,8
Stadt Teublitz	-7,2	-18,4	25
Stadt Vohburg a.d. Donau	4,1	-8	38
Stadt Vohenstrauß	-6,9	-25,2	17,2

Tabelle 4 - Bevölkerungsprognose im kommunalen Vergleich

Quelle - Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, bearbeitet D I S

Kommunen Gemeinde Obertraubling sowie Stadt Vohburg a.d. Donau weisen gegenüber dem Markt Schierling eine positive Bevölkerungsentwicklung bis 2028 auf.

Nach der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre um über ein Viertel sinken. Damit weist der Markt Schierling im kommunalen Vergleich den größten Verlust in der Altersgruppe auf (vgl. Tabelle 4).

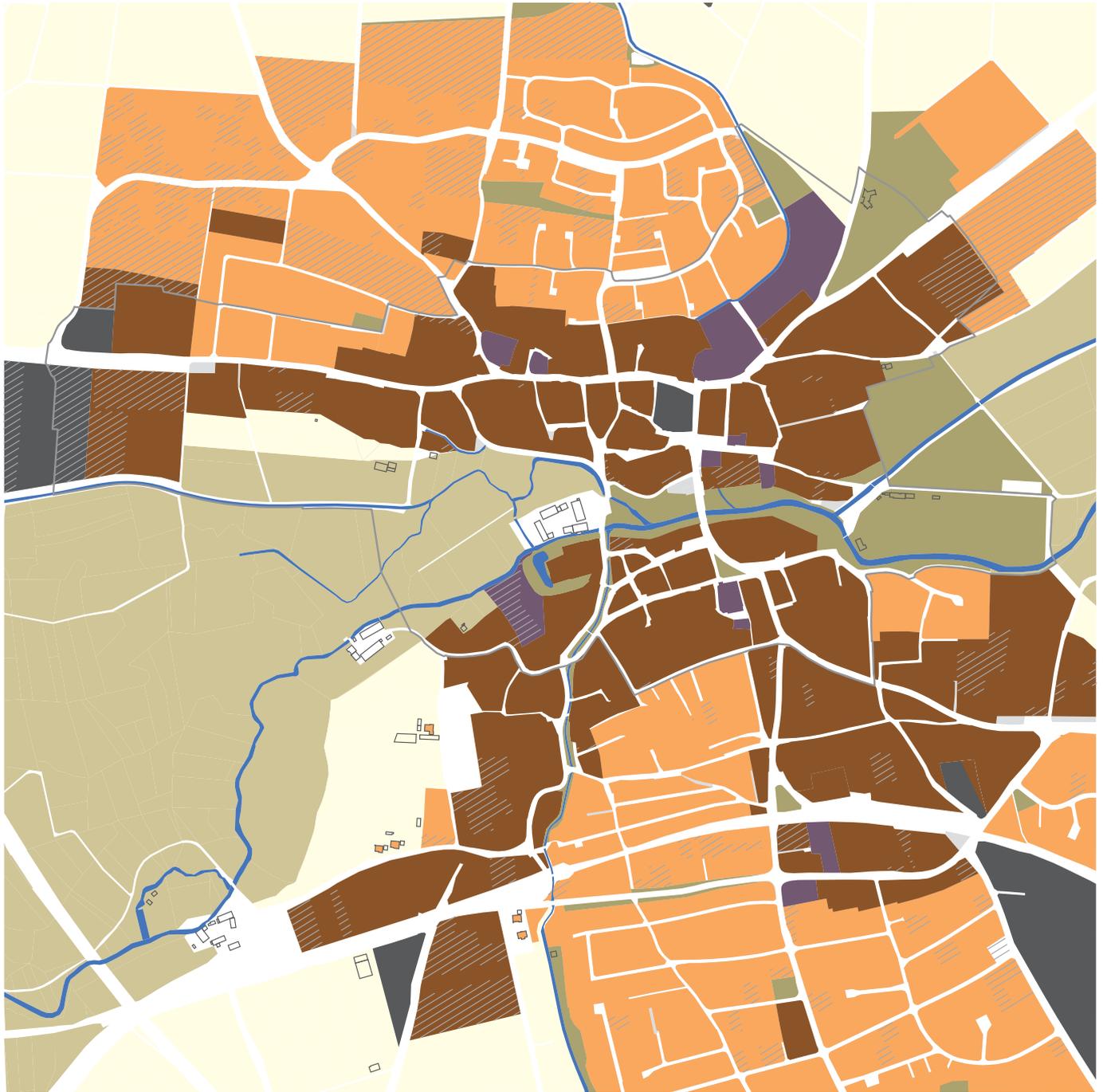
Demgegenüber wird ein starkes Wachstum mit über einem Drittel bei der Altersgruppe der über 65-jährigen prognostiziert. Gegenüber den Vergleichskommunen liegt die Marktgemeinde Schierling nur über den prognostizierten Werten von der Stadt Vohenstrauß sowie der Stadt Teublitz. Die anderen Vergleichskommunen erwarten voraussichtlich bis zum Jahr 2028 einen weit höheren Anteil der über 65-jährigen.

Aufgrund der starken Abnahme der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre sowie der hohen Zunahme der über 65-jährigen wird die Bevölkerung im Markt Schierling stark überaltern. Das zeigt auch das Durchschnittsalter welches dabei von 2008 mit 41,6 Jahren auf 46,8 Jahre 2028 ansteigen wird.

### 3.6 Fazit

Der Markt Schierling und das Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling - demographische Strukturen“ haben seit 2000 einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der mit einer Abnahme der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren sowie eine Zunahme der Bevölkerungsgruppe der über 65-jährigen einher ging. Auch für die künftige Entwicklung bis 2028 wird nach dem Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung mit einem leichten Rückgang der Einwohnerzahl des Marktes Schierling gerechnet, der mit einer hohen Überalterung verbunden ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit dem Bau der B 15neu aber auch abweichende Entwicklungen auftreten können.

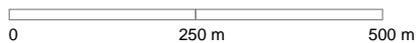
Im Untersuchungsgebiet fällt positiv auf, das noch knapp 30% der Gesamtbevölkerung der Altersgruppe der 0 bis 25-jährigen zugehörig ist. Wobei es innerhalb des Untersuchungsgebietes „Ortskern Schierling“ - demographische Strukturen zu einer starken Differenzierung gekommen ist. Die Teilräume mit der besseren demographischen Entwicklung waren dabei die Teilräume A und B.



### Karte 8 - Flächennutzungen

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan und FNP  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: Juni 2010

#### Bestand

Grün- und Freiflächen  
Flächen für Landwirtschaft  
Dauergrünland  
Grünflächen  
Waldflächen

Bauflächen  
bebaute Quartiere  
noch nicht bebaute Quartiere

Gewässer  
fließende und stehende Gewässer

Gebäude  
Gebäude im Außenbereich

#### Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete  
Mischgebiete / Dorfgebiete /  
gemischte Bauflächen  
Gewerbe- / Industriegebiete  
Flächen für den Gemeinbedarf

## 4. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

### 4.1 Gesamtörtliche städtebauliche Analyse und relevante Aspekte der städtebaulichen Funktion

Die Siedlungsstruktur des Marktes Schierling ist geprägt durch den Hauptort Schierling sowie zahlreiche größere und kleinere Gemeindeteile. Die Aufteilung in zahlreiche Gemeindeteile und die stark ländliche und landwirtschaftliche Ausprägung sind wesentliche Merkmale der Marktgemeinde. Der Markt Schierling mit seinen zahlreichen Gemeindeteilen ist städtebaulich somit kein „Vorort“ bzw. keine „Vorstadtsiedlung“ hinsichtlich des Oberzentrums Regensburg sondern eine eigenständige ländliche Gemeinde in attraktiver Nähe zum Oberzentrum Regensburg. Zur siedlungsstrukturellen Entwicklung in der Vergangenheit und wohl auch für die Zukunft ist zudem festzustellen, dass sich der Hauptort Schierling die siedlungsstrukturelle aber auch die städtebauliche Identifikation mit den selbstbewussten Gemeindeteilen teilen muss. D.h. zumindest für die größeren Gemeindeteile wie z.B. Unterdeggenbach und Eggmühl sind gewisse eigenständige Entwicklungen, z.B. identitätsstiftende städtebauliche Maßnahmen, zu berücksichtigen.

#### Ausgewählte Aspekte zur Siedlungsstruktur

##### Siedlungsstruktur allgemein

Im Zeitraum von 1996 bis 2010 nahmen die Gebäude- und Freiflächen sowie die Verkehrsflächen anteilig an der Gesamtfläche des Marktgebietes nur leicht zu.<sup>16</sup> Betrachtet man die wichtigen Elemente der Siedlungsstruktur, wie sie durch das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung erfasst werden, ergibt sich ein genaueres Bild. Dabei beruht die nachfolgend aufgegriffene Erfassung der Flächen bzw. Gebäude- und Freiflächen für die amtliche Statistik auf dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) in den Landesvermessungsverwaltungen. Zur Erfassung der Flächen gibt das Statistische Bundesamt Deutschland entsprechende Hinweise, insbesondere zur Kategorisierung der erfassten Nutzungen, welche in untenstehender Fußnote kurz zusammengefasst werden:<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Vgl. 15. Anhang; die Aussagen und Zahlen zur Siedlungsstrukturellen Entwicklung beruhen auf den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung. Teilweise wurden die Daten durch D I S weiter bearbeitet.

<sup>17</sup> Erläuterungen zu: Bebaute Flächen gemäß Angaben Statistisches Bundesamt Deutschland, Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung, 2010, unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de), 2012:

- Gebäude- und Freiflächen Wohnen, die vorherrschend Wohnzwecken dienen;
- Gebäude und Freiflächen Gewerbe und Industrie, die vorherrschend gewerblichen und industriellen Zwecken dienen
- Sonstige Gebäude- und Freiflächen, z.B. für/zu
  - Öffentliche Zwecke (z.B. Verwaltung, Kultur, Kirche, Gesundheit, Soziales)
  - Handel und Dienstleistungen (z.B. (z.B. Verwaltung, Bank, Beherbergung, Restauration)
  - Mischnutzung mit Wohnen (z.B. Wohnen mit Handel und Dienstleistungen)
  - Versorgungsanlagen (z.B. Wasserversorgung) und Entsorgungsanlagen (z.B. Abwasser und Abfall)
  - Erholung (z.B. Sport, Stadion, Bad)

Erläuterungen zu: Verkehrsflächen gemäß Angaben Statistisches Bundesamt Deutschland, Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung, 2010, unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de), 2012:

- Straße, Weg, Platz, hierzu gehören auch die mit der Straße in unmittelbarer Verbindung stehenden Geh- und Radwege;
- Sonstige Verkehrsfläche (unbebaute Flächen), z.B. Bahngelände, Flugplatz, ungenutzte Verkehrsflächen

Bei den Gebäude- und Freiflächen (alle Nutzungsarten) erhöhte sich die Fläche im gesamten Gemeindegebiet von 32,96 ha (1996) auf 38,13 ha (2010), was einem absoluten Zuwachs um knapp 16 % gegenüber dem Ausgangswert entspricht.<sup>18</sup> Im Verhältnis zum relativ großen Gemeindegebiet des Marktes Schierling nimmt sich der Zuwachs aber nur gering aus. Hier stieg der Anteil von 4,25 % auf 4,92 % der Gesamtfläche von insgesamt 775,26 ha.

Von großem Interesse ist die Unterscheidung hinsichtlich der einzelnen Nutzungsarten, soweit sie in der Statistik des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung erfasst sind. Die Nutzungsart „Gebäude- und Freiflächen Wohnen“ nahm von 13,83 ha (1996) auf 17,10 ha (2010) deutlich zu, was einen absoluten Zuwachs um knapp 24 % gegenüber dem Jahr 1996 bedeutet.<sup>19</sup>

Die Nutzungsart „Gebäude und Freiflächen Gewerbe / Industrie“ verzeichnete im gleichen Zeitraum einen absoluten Zuwachs um knapp 16 % (von 3,51 ha auf 4,06 ha, 1996 bis 2010).<sup>20</sup> Den geringsten Zuwachs bzw. auch die größte Konstanz gab es mit einer absoluten Zunahme um knapp 9 % bei der Nutzungsart „Sonstige Gebäude und Freiflächen.“<sup>21</sup>

Die Zahlen sind für sich betrachtet abstrakt und werden erst im Vergleich qualitativ verwertbar. Des-halb wurden unter 15. Anhang auch entsprechende Vergleichstabellen hinsichtlich der Vergleichskommunen eingefügt, die auch bei der Betrachtung der demographischen Entwicklung herangezogen wurden. Da die Gebietsgrößen und Einzelwerte der Vergleichskommunen recht unterschiedlich ausfallen, wurden zur Vergleichbarkeit methodisch das rechnerische Verhältnis von „Gebäude und Freiflächen Wohnen“ zu „Gebäude und Freiflächen Gewerbe / Industrie“ zu „Sonstige Gebäude und Freiflächen“ einzeln ermittelt und anschließend als Mittelwerte dargestellt.<sup>22</sup> Dabei fällt z.B. auf, dass die Stadt Vohburg a. d. Donau einen ähnlichen Anteil an Gewerbe / Industrieflächen zu den Wohnflächen aufweist als der Markt Schierling. Im Vergleich zu den Mittelwerten der genannten Vergleichskommunen liegt im Markt Schierling der Anteil bei „Gebäuden und Freiflächen Gewerbe / Industrie“ sowie bei „Sonstige Gebäude und Freiflächen“ in Relation zu „Gebäude und Freiflächen Wohnen“ im erhöhten Bereich. Darin kommen auch die zahlreichen in gemischten Gebieten gelegenen Nutzungen im Gemeindegebiet zum Ausdruck.<sup>23</sup> Betrachtet man die vielerorts eher einseitige Ausrichtung der Siedlungstätigkeit auf den Zuwachs der Wohngebäude und

18 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Rechenweg:  $(38,13 \text{ ha} - 32,96 \text{ ha}) : 0,3296 \text{ ha} = 15,69$

19 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Rechenweg:  $(17,10 \text{ ha} - 13,83 \text{ ha}) : 0,1383 \text{ ha} = 23,64$

20 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Rechenweg:  $(4,06 \text{ ha} - 3,51 \text{ ha}) : 0,0351 \text{ ha} = 15,67$

21 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Rechenweg:  $(16,97 \text{ ha} - 15,62 \text{ ha}) : 0,1562 \text{ ha} = 8,64$

22 Unter 15. Anhang ist eine tabellarische Übersicht mit den fünf ausgewählten Vergleichskommunen eingeordnet, wie sie bereits im Zusammenhang mit der demographischen Entwicklung an anderer Stelle ausgewählt wurden (Gemeinde Obertraubling, Markt Postbauer-Heng, Stadt Teublitz, Stadt Vohburg a.d. Donau, Stadt Vohenstrauß). Bei den Verhältnisreihen werden die Flächen der Nutzungsart „Gebäude und Freiflächen Wohnen“ mit „1“ gleichgesetzt. Einige Werte zur Veranschaulichung:

Mittelwerte / Vergleichskommunen

1 : 0,18 : 0,80 (15,05 ha Wohnen; 2,66 ha Gewerbe / Industrie; 12,03 ha Sonstige)

Markt Schierling

1 : 0,26 : 1,13 (13,83 ha Wohnen; 3,51 ha Gewerbe / Industrie, 15,62 ha Sonstige)

23 Hierzu wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Erfassung der tatsächlichen Nutzungen durch das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung nicht mit den Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan gleichgesetzt oder verwechselt werden darf.

entsprechenden Wohngebiete, dies kennzeichnet besonders Gemeinden im Umland von Ballungsräumen bzw. Oberzentren mit hohen Auspendlerquoten, sei hier positiv vermerkt, dass zwar das Flächenwachstum bei „Gebäuden und Freiflächen Wohnen“ auch im Markt Schierling am größten ausfiel, allerdings auch im Bereich der übrigen Nutzungsarten, in denen v.a. auch die Arbeitsplatzpotentiale stecken, eine entsprechende Anpassung bzw. Weiterentwicklung erfolgte.

## **Wohnstruktur**

Im Markt Schierling stehen 7.225 Einwohnern insgesamt 3.186 Wohnungen gegenüber, d.h. jede Wohnung wird statistisch von 2,27 Einwohnern belegt. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung von 115,8 m<sup>2</sup> ergibt sich eine statistische Wohnfläche von 51,1 m<sup>2</sup> je Einwohner.<sup>24</sup> Vergleicht man diese Werte mit den Werten des Freistaates Bayern, dem Regierungsbezirk Oberpfalz und dem Landkreis Regensburg so zeigen sich interessante Relationen.

Bei der Belegung der Wohnungen weisen der Freistaat Bayern (2,08 Einwohner / Wohnung) und der Regierungsbezirk Oberpfalz (2,10 Einwohner / Wohnung) deutlich niedrigere Werte, die auf kleineren Haushaltszahlen (z.B. mehr Single-Haushalte) beruhen, auf. In ähnlicher Weise liegen die Werte für die Wohnflächen je Wohnung im Freistaat Bayern (93,3 m<sup>2</sup>) und im Regierungsbezirk Oberpfalz (98,8 m<sup>2</sup>) deutlich unter den Werten im Landkreis Regensburg (107,9 m<sup>2</sup>) und im Markt Schierling (115,8 m<sup>2</sup>). Dagegen sind die Wohnflächen je Einwohner im Landkreis Regensburg (46,8 m<sup>2</sup>) und im Markt Schierling (51,1 m<sup>2</sup>) deutlich höher als im Freistaat Bayern (44,9 m<sup>2</sup>) und im Regierungsbezirk Oberpfalz (47,1 m<sup>2</sup>). Mit diesen Werten wird die ländliche geprägte Struktur des Marktes Schierling, zum Ausdruck kommend ebenso in familiär geprägten größeren Haushalten wie in größeren Wohneinheiten der Siedlungsstruktur (z.B. Einfamilienhäuser), deutlich unterstrichen.

## **Baufertigstellungen**

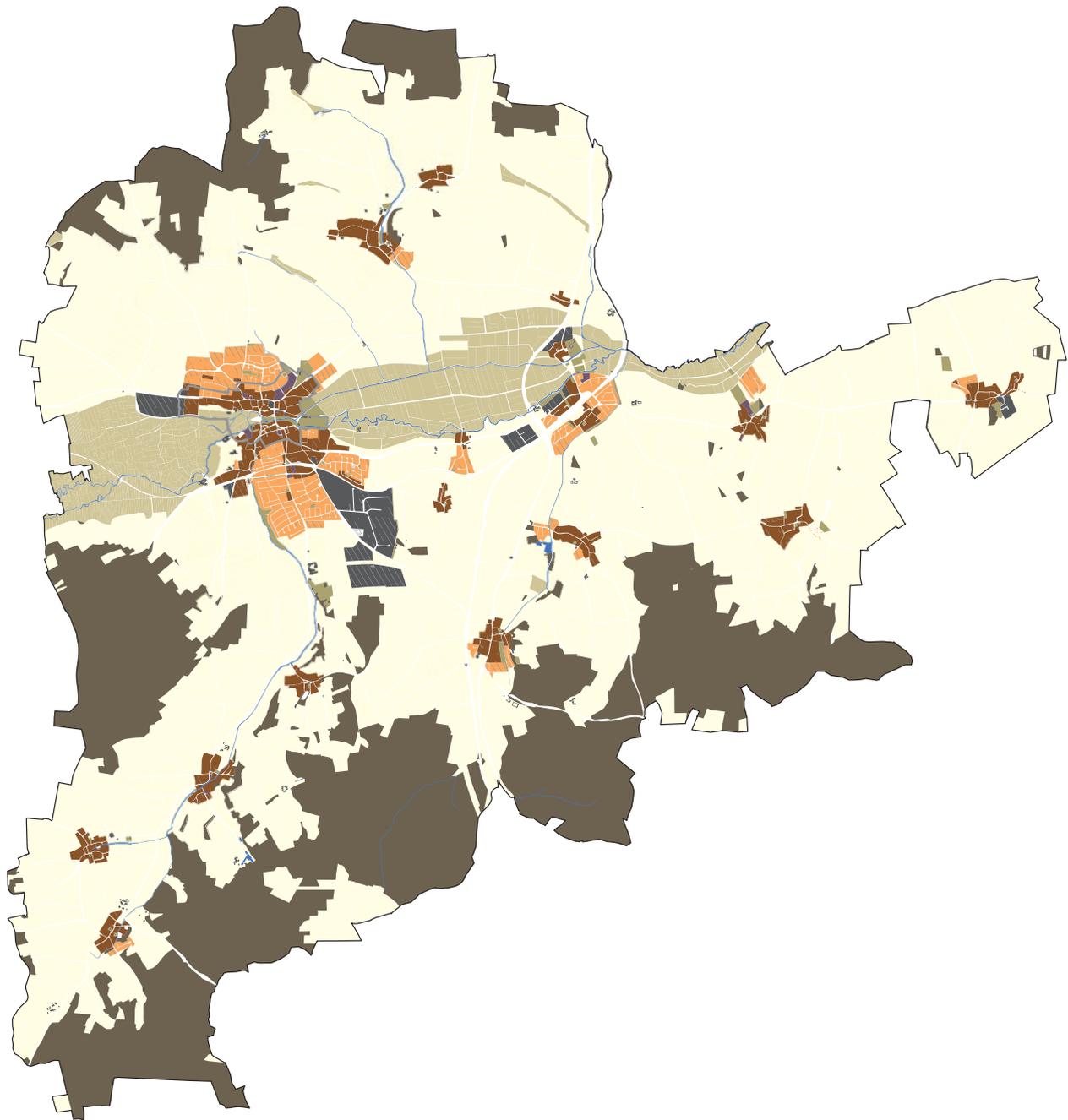
Ein Blick auf die Statistik der Baufertigstellungen weist 22 im Jahr 2010 neu errichtete Wohngebäude aus, davon 20 neue Wohngebäude mit 1 Wohnung (lediglich 2 Wohngebäude mit 2 Wohnungen, 3 oder mehr Wohnungen). Dies unterstreicht die aktuelle Ausrichtung der Wohnungsbautätigkeit auf Einfamilienhäuser.<sup>25</sup>

## **Kurz- bis mittelfristige gesamtörtliche Entwicklungen**

Der aktuelle Flächennutzungsplan enthält bereits die wesentlichen Grundzüge der baulichen und landschaftlichen Entwicklung (vgl. nachfolgende zusammenfassende Darstellung zum gültigen Flächennutzungsplan). Aufgrund der zeitlichen Aktualität des Flächennutzungsplanes (2005) in vielen Bereichen, baut das vorliegende gesamtörtliche Entwicklungskonzept in seiner kurz- bis mittelfristigen Perspektive auf wesentliche Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Verfasser: Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Bartsch, Landschaftsarchitekt BDLA, Neutraubling, Fußnote 15, S. 17) auf.

<sup>24</sup> Vgl. 15. Anhang, mit tabellarischen Übersichten und den darin enthaltenen Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung

<sup>25</sup> Vgl. 15. Anhang, mit tabellarischen Übersichten und den darin enthaltenen Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung



### Karte 9 - Auszug aus dem FNP

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan und FNP  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

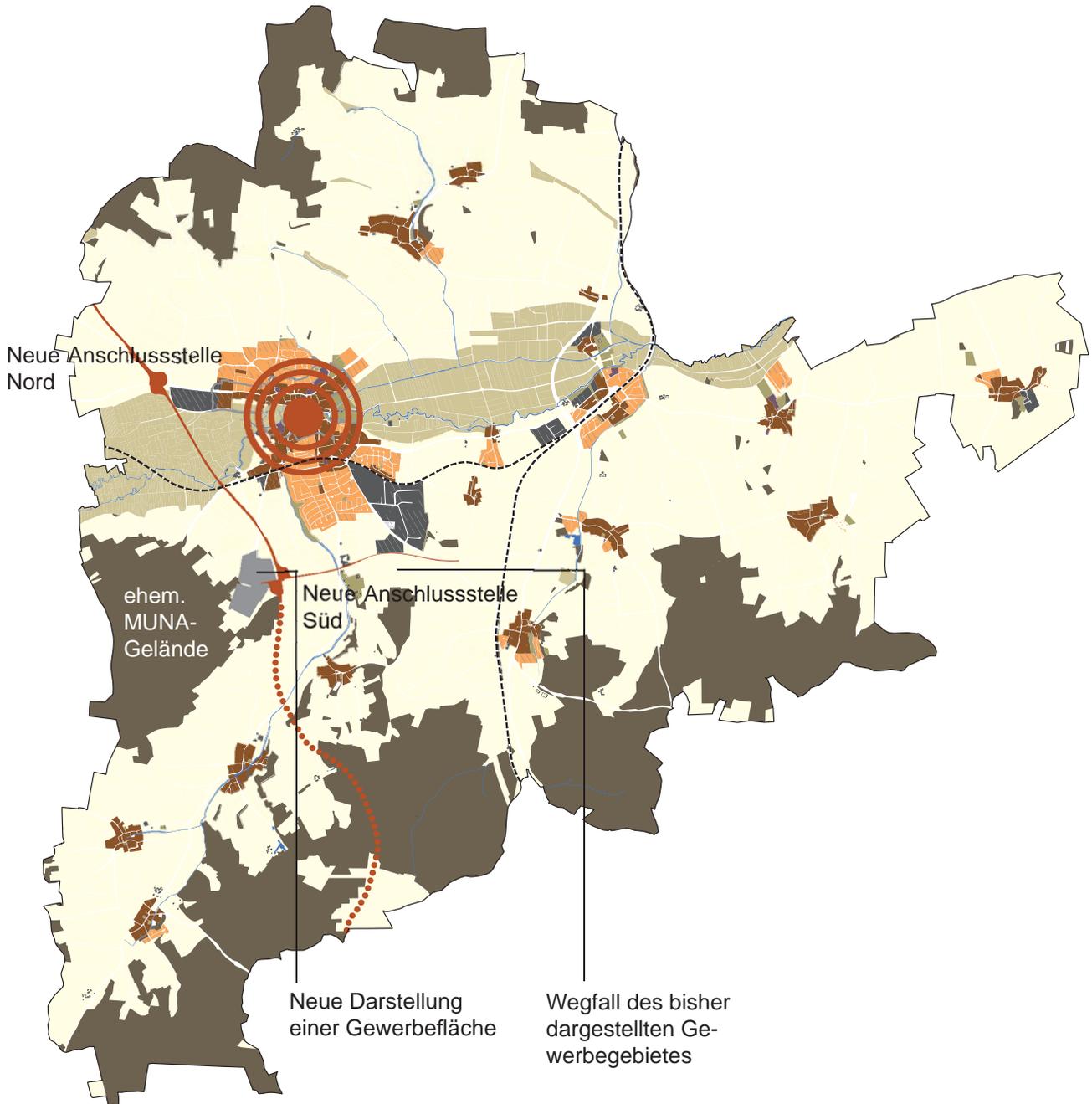
Stand: November 2010

#### Bestand

-  Grün- und Freiflächen
-  Flächen für Landwirtschaft
-  Dauergrünland
-  Grünflächen
-  Waldflächen
- Bauflächen**
-  bebaute Quartiere
-  noch nicht bebaute Quartiere
- Gewässer**
-  fließende und stehende Gewässer
- Gebäude**
-  Gebäude im Außenbereich

#### Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Mischgebiete / Dorfgebiete / gemischte Bauflächen
-  Gewerbe- / Industriegebiete
-  Flächen für den Gemeinbedarf



**Karte 10 -  
Gesamtörtliches Entwicklungskonzept**

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan und FNP  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: November 2010

**Bestand**

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Grünflächen
- Waldflächen

**Bauflächen**

- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere

**Gewässer**

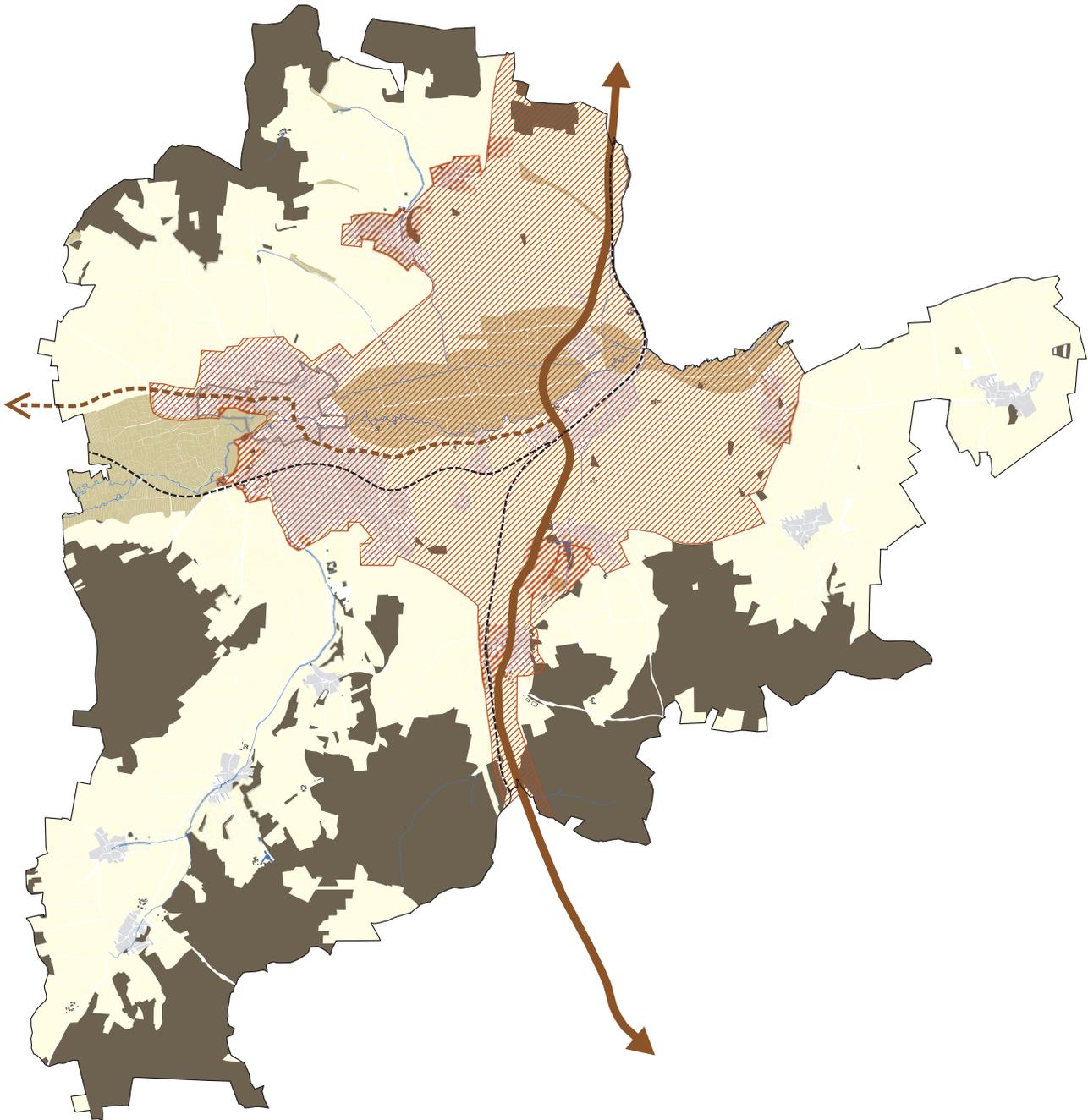
- fließende und stehende Gewässer

**Gebäude**

- Gebäude im Außenbereich

**Art der baulichen Nutzung**

- Allgemeine Wohngebiete
  - Mischgebiete / Dorfgebiete / gemischte Bauflächen
  - Gewerbe- / Industriegebiete
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - Bahnanlage
- Gesamtörtlicher Entwicklungsplan**
- B15 neu - im Bau befindlich
  - B15 neu - in der Planung befindlich
  - neues Gewerbegebiet
  - Hauptort und Entwicklungsschwerpunkt



### Karte 11 - Situation Bestand

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan und FNP  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

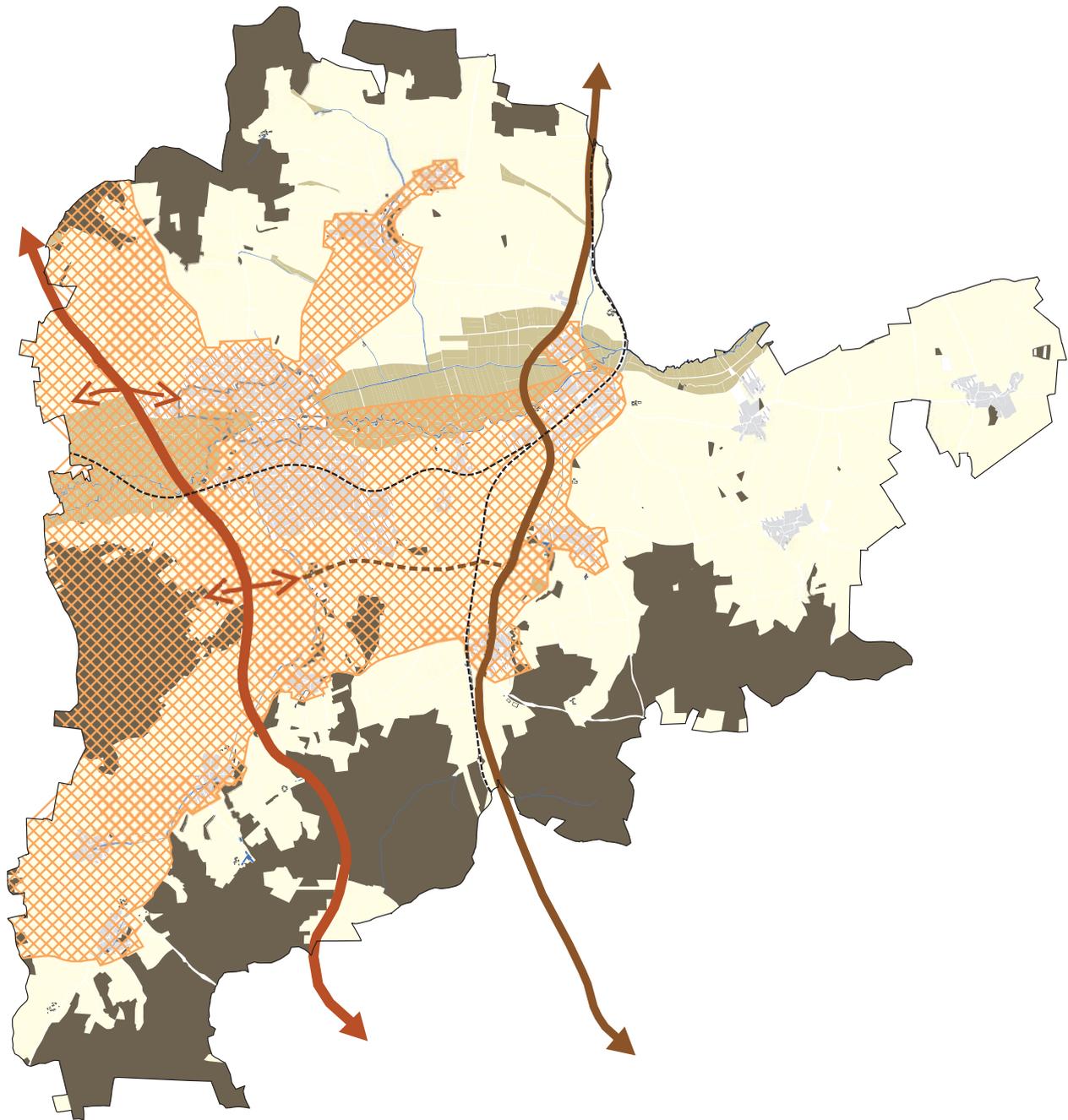
Stand: November 2010

#### Bestand

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Grünflächen
- Waldflächen
- Bauflächen
  - bebaute Quartiere
  - noch nicht bebaute Quartiere
- Gewässer
  - fließende und stehende Gewässer
- Gebäude
  - Gebäude im Außenbereich

#### Szenario B 15neu

- St 2144
- B 15 alt
- /// bisherige Haupteerschließung  
B 15 alt



**Karte 12 - Szenario B 15neu**

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan und FNP  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: November 2010

**Bestand**

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Grünflächen
- Waldflächen
- Bauflächen
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere
- Gewässer
- fließende und stehende Gewässer
- Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

**Szenario B15 neu**

- Südtangente
- B 15 alt
- B 15neu
- ⊗⊗⊗⊗ künftige HAUPTSCHLIEßUNG  
B 15neu

Im Abschnitt 2.3 Bereits vorliegende Erhebungen, Planungen und Untersuchungen (Seite 17) wird bereits auf die Darstellungen der Bauflächen sowie des Talraums der Großen Laber im gültigen Flächennutzungsplan hingewiesen. Ebenso auf die bereits im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Trassen der B 15neu, mit den geplanten Anschlussstellen Süd und Nord, sowie der weiterhin bereits dargestellten geplanten Südumgehung.

Zu diesen Darstellungen ergeben sich kurz- bis mittelfristig aus gesamtörtlicher Sicht lediglich im Bereich der südlichen Anschlussstelle der B 15neu sowie im Bereich des ehem. Munitionshauptdepots (MUNA), neue planerische Aspekte:

- Im Zuge der geplanten südlichen Anschlussstelle der B 15neu und der geplanten Südspange ist ein neues Gewerbegebiet direkt westlich der südlichen Anschlussstelle vorgesehen. Dafür soll die bisher südlich der geplanten Südspange vorgesehene Gewerbefläche entfallen.
- Für den Bereich des ehemaligen Munitionshauptdepots (MUNA) sowie des Bundeswehrstandortes Schierling, welcher im westlichen Teil im Gemeindegebiet Lanquaid und im östlichen Teil im Gemeindegebiet Schierling liegt, ist nach der Schließung Ende 2009 ein Konversionsverfahren zur Klärung der Nachnutzung eingeleitet worden. Seitens des Bundes ist die Liegenschaft nach Aufgabe durch die Bundeswehr in die Verfügung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gebracht worden.
- Ein maßgeblicher Entwicklungsschwerpunkt wird darüber hinaus die Ortsmitte von Schierling sein, um dort v.a. funktionale Schwächen und Defizite sowie bauliche und freiräumliche Missstände zu beseitigen.

In der Karte 10 auf der Seite 39 sind die beiden Bereiche im Sinne eines gesamtörtlichen Entwicklungsplanes entsprechend gekennzeichnet. Dabei wird unterschieden zwischen der vom Hauptort Schierling nach Norden bis zur Anschlussstelle an die BAB 93 bei Saalhaupt verlaufenden Trasse der B 15neu, welche in Kürze für den Verkehr freigegeben wird, und der vom Hauptort Schierling nach Süden bis Neufahrn verlaufenden Trasse der B 15neu, die ebenfalls im Bau ist aber deren Fertigstellung noch etwas Zeit in Anspruch nehmen dürfte. Nicht in die Betrachtungen des kurz- bis mittelfristigen Planungshorizontes fließt der Abschnitt der B 15neu zwischen Neufahrn i. NB. und Ergoldsbach sowie weiter bis zur BAB 92 bzw. bis Landshut ein. Hierzu muss z.B. erst die praktische Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses der Regierung von Niederbayern aus dem Jahre 2007 erfolgen.<sup>26</sup>

<sup>26</sup> „Die Bundesstraße B 15neu ist zwischen der A 93 und der A 92 in drei Planungs- bzw. Bauabschnitte unterteilt. Der nördlichste 22 km lange Abschnitt zwischen der A 93 bei Saalhaupt und Neufahrn i. NB. ist bereits in Bau.

Der Abschnitt Neufahrn – Ergoldsbach beginnt westlich von Neufahrn an der Anschlussstelle an die Staatsstraße 2142 und verläuft in südlicher Richtung. Die Strecke verläuft westlich von Ergoldsbach und endet nach 7,0 km an der Anschlussstelle an die Kreisstraße LA 9“ (Zitat: Autobahndirektion Südbayern, Informationen zu aktuellen Planungen, [www.abdsb.bayern.de](http://www.abdsb.bayern.de), November 2010). Hierzu wird ergänzend Bezug genommen auf den Planfeststellungsbeschluss B 15neu „Regensburg - Landshut - Rosenheim“ Neubau von Neufahrn i.NB bis Ergoldsbach (von Bau-km 33+735 bis Bau-km 39+000) der Regierung von Niederbayern vom 16.07.2007.

„Der südlich der A 92 weiterführende Planungs- und Bauabschnitt verläuft nach Süden mit einer Brücke über die Isar, schließt hier die Kreisstraße LA 14 an, durchquert dann die Isarhangleite mit einem ca. 2,1 km langen Tunnel bei Eisgrub und verläuft mit einem Anschluss an die Staatsstraße 2045 bei Adlkofen weiter zur Bundesstraße B 299 bei Geisenhausen“ (Zitat: Autobahndirektion Südbayern, Informationen zu aktuellen Planungen, [www.abdsb.bayern.de](http://www.abdsb.bayern.de), November 2010).

## Mittel- bis längerfristige gesamtörtliche Entwicklungen

Dem mittel- bis längerfristigen Planungshorizont wird dagegen die vollständige Fertigstellung der B 15neu bis zum künftigen Anschluss an die A 92 bzw. an die B 299 bei Geisenhausen zugrundegelegt. Damit erlangt die B 15neu die volle Funktion für den Fernverkehr und es entsteht die für den Markt Schierling absehbare Optimierung der Verbindungen insbesondere in südliche Richtungen. Bei dieser verkehrlichen Entwicklung ist anzunehmen, dass auch die B 15neu, wie es auch die alte B 15 bereits getan hat, ihre funktionalen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung haben wird. Waren bisher v.a. die im Bereich der B 15 liegenden Gemeindeteile (vgl. Eggmühl, Unterdeggenbach) besonders gut erschlossen, dürfte sich mit der Realisierung der B 15neu die Situation der verkehrlichen Erschließung und Erreichbarkeit deutlich nach Westen verlagern. Die Karten 11 und 12 auf den Seiten 40 und 41 stellen mögliche Formen des grundsätzlichen Entwicklungsszenarios aus Sicht der sich verändernden verkehrlichen Erschließungssituation dar.

Damit ist noch keine Aussage zur künftigen Baulandentwicklung einzelner Ortsteile getroffen. Wenn diese hier unterbleibt, dann geschieht dies aus dem Grund, spekulative Aussagen zu vermeiden, da aus heutiger Sicht noch keine verlässlichen Anhaltspunkte bestehen, wie groß ein entsprechender „Siedlungsdruck“ werden könnte und welche Gemeindeteile für einen so bezeichneten Zuwachs tatsächlich geeignet wären. Sobald eine Fertigstellung der B 15neu zwischen der A 93 und der A 92 bzw. der B 299 bei Geisenhausen in greifbare Nähe rückt, sollten entsprechende vertiefte Untersuchungen initiiert werden.

## Entwicklungsschwerpunkt Ortsmitte Schierling

Die Betrachtung der Ortsmitte von Schierling erfolgt an dieser Stelle v.a. unter der kritischen Prüfung ihrer gesamtörtlichen Rolle und der entsprechenden städtebaulichen Funktion.

Für den Markt Schierling und das Unterzentrum Schierling stellt die Ortsmitte des Hauptortes Schierling in mehrfacher funktionaler Hinsicht den zentralen und bedeutendsten Teil dar. Gleichmaßen soll die Ortsmitte, neben der Wohnfunktion, insbesondere folgende zentrale Funktionen erfüllen:

- Räumlicher Schwerpunkt der Gemeinde für wirtschaftliche Aktivitäten sowie für Versorgung und Dienstleistungen des Hauptortes und der Gemeindeteile (soweit dort nicht in geringerem Umfang eigene Angebote bestehen, z.B. Eggmühl). Hierzu zählen z.B. Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie sowie Dienstleister (z.B. Ärzte, Steuerberater, Friseurgeschäfte).
- Räumlicher Schwerpunkt der Gemeinde für Einrichtungen der Verwaltung und des Gemeinbedarfes, zu denen insbesondere Kindergärten / Kindertagesstätten, schulische Einrichtungen sowie Einrichtungen der Bildung (z.B. Bücherei) und Kultur gehören.
- Räumlicher Schwerpunkt für Einrichtungen der Freizeit und ggf. der Naherholung. Zu diesen Einrichtungen gehören z.B. auch Treffpunkte für gesellige oder sportliche Aktivitäten.

Die Analyse der städtebaulichen Funktion der Ortsmitte des Hauptortes Schierling zeigt, dass diese in allen drei oben genannten zentralen Funktionen Schwächen und

Defizite aufweist:

- Der räumliche Schwerpunkt für wirtschaftliche Aktivitäten wird beeinträchtigt durch zwei größere Leerstände und Brachen an zentraler Stelle der Ortsmitte. Dadurch sind die zentral-funktionalen Aufgaben und Angebote nicht gewährleistet. Südöstlich des Rathauses erstreckt sich eine Brachfläche, welche anstelle der hier erwünschten Angebote z.B. des Einzelhandels eine Mindernutzung z.B. durch einen provisorischen Parkplatz aufweist. Das bestehende Feuerwehrgebäude sollte in Zusammenhang mit Fragen nach Zentralität und zentralen Funktionen ebenfalls kritisch geprüft werden, insbesondere dann, wenn es z.B. bei der Entwicklung einer nachhaltigen Einzelhandelsnutzung hinderlich wäre. Der nördlich des Rathauses bereits gestaltete Platz weist zwar in die richtige Richtung, was die dortige Abhaltung des Bauernmarktes unterstreicht, jedoch fehlen auch hier gestalterisch-gliedernde Elemente und die freiräumlichen (z.B. Außenbestuhlung) sowie verkehrlichen Funktionen (z.B. Parken) in Einklang zu bringen. Der nördliche Teil des Brauereigeländes steht leer und stellt eine zwar bebaute aber ebenfalls mindergenutzte Fläche dar. Aufgrund seiner Größe beeinträchtigt der leer stehende Gebäudekomplex die Entfaltung einer belebten und angebotsorientierten Ortsmitte. Beide Brachen und Leerstände entfalten eine erhebliche Funktionsschwäche der Ortsmitte, welche durch die verbleibenden Einrichtungen nicht ausgeglichen werden können.
- Auch der räumliche Schwerpunkt für Einrichtungen der Verwaltung und des Gemeinbedarfes, zu denen insbesondere Kindergärten / Kindertagesstätten, schulische Einrichtungen sowie Einrichtungen der Bildung (z.B. Bücherei) und Kultur gehören, ist nicht in erforderlicher Weise ausgeprägt. Zwar verfügt die Ortsmitte mit dem Rathaus, den Kirchen, dem Kindergarten St. Michael Schierling (Jakob-Brand-Straße 1a), der Placidus-Heinrich-Grundschule sowie der Placidus-Heinrich-Mittelschule über wesentliche Einrichtungen, jedoch zeigen bereits die gegenwärtige Unterbringung der Bücherei im Untergeschoss des Pfarrheims, der

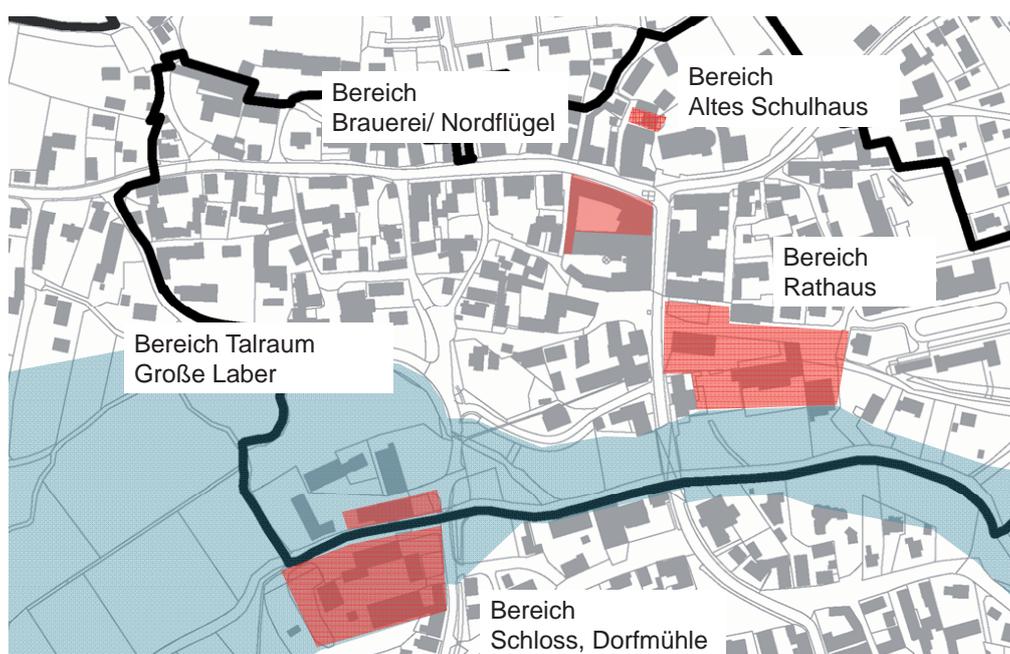


Abbildung 17 - Leerstände, Funktionsschwächen und mindergenutzte Bereiche innerhalb der Ortsmitte des Hauptortes Schierling

fehlende Raum für kulturelle Veranstaltungen und der fehlende Platz für Ausstellungen die Defizite auf.

- Sinngemäß gleiche Aussagen lassen sich für die Einrichtungen der Freizeit und Naherholung treffen. Gerade die Ortsmitte lässt, außerhalb der ansässigen gastronomischen Betriebe, z.B. Treffpunkte für gesellige oder spontane sportliche Aktivitäten (z.B. Skaten, Schlittschuhlaufen) vermissen und vermag noch keinen ausreichenden öffentlichen Raum für öffentliche Funktionen und Nutzungen abzugeben. Am Beispiel der dem Talraum der Großen Lauer abgewandten Ortsteile um die Pfarrkirche und um St. Nikola wird deutlich, welches Potenzial und Defizit zugleich hier vorliegen.

Darüber hinaus weist der Bereich der Ortsmitte Mindernutzungen und Funktionsschwächen in Bereichen auf, welche ortsbildprägend bzw. geschichtlich bedeutsam sind. So steht das alte Schulhaus leer (Sanierung läuft derzeit) und harren das Schloss und die Dorfmuhle auf bauliche Maßnahmen der Erneuerung sowie auf nachhaltige Nutzungen.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Brachen und Leerstände sowie Defizite und Mängel in graphischen Darstellungen. Die Abbildung 17 auf der Seite 40 enthält die relevanten Leerstände, Funktionsschwächen und mindergenutzten Bereiche innerhalb der Ortsmitte des Hauptortes Schierling. Die daran anschließende Abbildung 18 (unten) zeigt Ausschnitte aus der Städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung Brauereigelände, welche den hohen Anteil an Leerstand in Verbindung mit nicht erhaltenswerter Baumasse aufzeigt.<sup>27</sup>

27 Vgl. Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung Brauereigelände, Nadler und Sperk Architektenpartnerschaft, Landshut

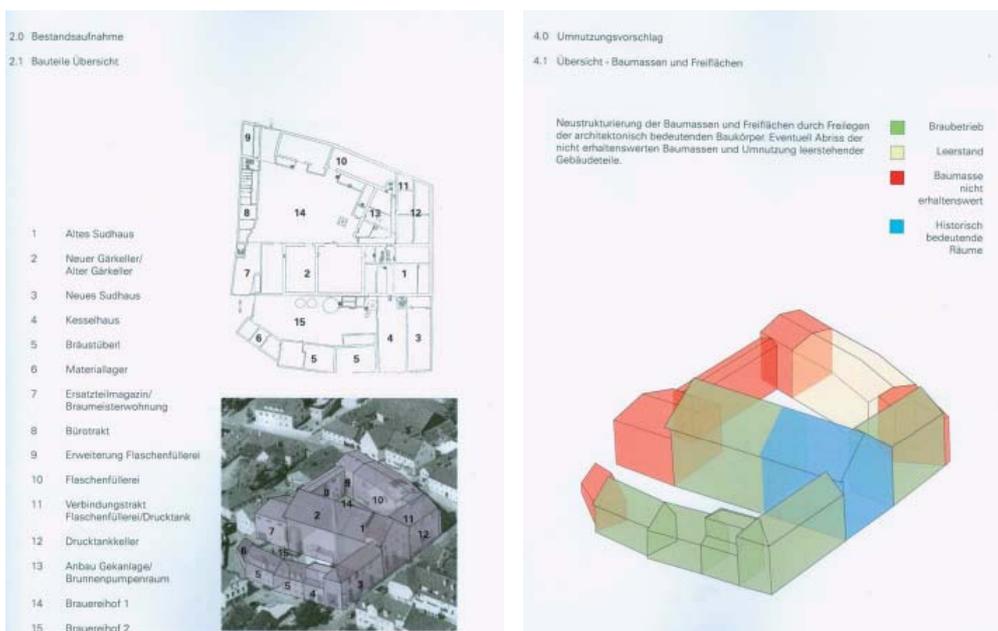


Abbildung 18 - Leerstände und nicht erhaltenswerte Baumasse der Brauerei  
Quelle - Nadler und Sperk Architektenpartnerschaft, 2002



Abbildung 19 - Digitales Orthophoto Hauptort Schierling  
Quelle - Bayerische Vermessungsverwaltung, München

## 4.2 Innerörtliche Analyse - städtebauliche Struktur und öffentlicher Raum (vorbereitende Untersuchungen)

### Gebäudenutzung

Die nachfolgenden vorbereitenden Untersuchungen konzentrieren sich auf das Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“. Hierzu erfolgte eine grobe grundstücks- und gebäudebezogene Bestandsaufnahme vor Ort, bei der alle Gebäude und Grundstücke einer äußerlichen Erfassung und Bewertung unterzogen wurden. Dabei wurden die Merkmale und Beschaffenheit, soweit möglich, von den öffentlichen Verkehrsflächen aus beurteilt. Begehungen der Gebäude und Grundstücke fanden nicht statt.

Die Karte 13 Nutzung der Gebäude auf der Seite 48 stellt die Nutzung der Gebäude im Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“ dar. Dabei werden folgende Nutzungsarten unterschieden:

- Bereiche mit überwiegender Wohnnutzung
- Bereiche mit überwiegender Mischnutzung
- Bereiche mit überwiegender Nutzung für den Gemeinbedarf
- Bereiche mit überwiegend gewerblicher Nutzung

Es lässt sich gut erkennen, dass im Bereich der Hauptstraße, des Rathausplatzes, der Eggmühler Straße, der Allersdorfer Straße sowie Am Anger hauptsächlich Mischnutzung vorhanden ist. Darüber hinaus ist Mischnutzung noch vereinzelt an der Loiblstraße und der Jakob-Brand-Straße vorhanden.

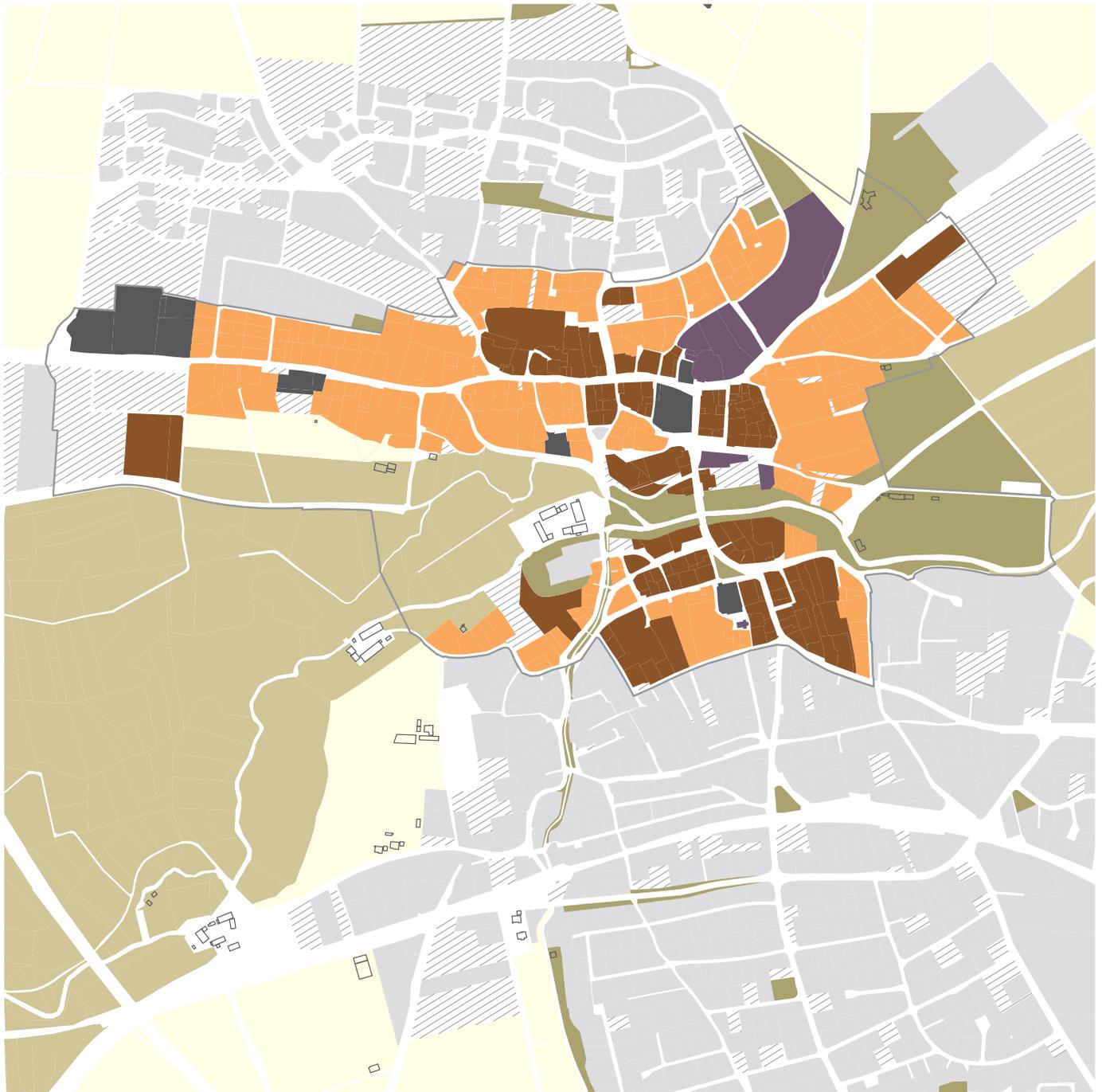
Eine weitere Nutzungsart bildet die Gemeinbedarfsnutzung, die schwerpunktmäßig an der Ecke Hauptstraße / Jakob-Brand-Straße sowie dem Rathausplatz (östlicher Teilbereich) vorhanden ist. Darüber hinaus ist noch die Gemeinbedarfsnutzung an der Nikolaigasse zu erwähnen.

Die Wohnnutzung bildet einen großen Schwerpunkt, der einen Großteil des Untersuchungsgebietes abdeckt. Sie tritt zum Beispiel teilweise an den Durchgangsstraßen wie der Leierndorfer Straße und der Hauptstraße auf, aber auch in den kleineren Straßen wie der Bergstraße, dem Antoniusweg, dem Placidus-Heinrich-Ring und anderen.

Neben der Mischnutzung gibt es vereinzelte Schwerpunkte der rein gewerblichen Nutzung. Dazu zählt z.B. das Gelände der Brauerei, die Tankstelle an der Leierndorfer Straße, der Gewerbekomplex am Westeingang der Leierndorfer Straße oder die Gebäude Nummer 3 und 32 an der Hauptstraße.

Die Ergebnisse der groben grundstücks- und gebäudebezogenen Bestandsaufnahme vor Ort bestätigen grundsätzlich die im Zuge der Betrachtung des Flächennutzungsplanes analysierten Flächennutzungen im Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“, mit dem kleinen Unterschied, dass in der großen als Mischnutzung gekennzeichneten Fläche im Ortskern auch häufig reine Wohnnutzung bei den Gebäuden auftritt.

Die Wohnnutzung stellt dabei eine wichtige Seite des innerstädtischen Funktionsspektrums dar. Der objektiv erfreulich hohen Wohnnutzung bei den Gebäuden in der Ortsmitte stehen also, wie später noch ausführlicher dargestellt wird, Schwächen und Defizite im Gebäudebestand und im Wohnumfeld gegenüber, welche, wenn nicht



**Karte 13 - Nutzung der Gebäude**

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan und FNP  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: Juni 2010

Erhebung: März 2010

**Bestand**

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Grünflächen
- Waldflächen

- Bauflächen
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere

- Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

**Nutzung der Gebäude**

- Bereiche mit überwiegender Wohnnutzung
- Bereiche mit überwiegender Mischnutzung
- Bereiche mit überwiegender Nutzung für den Gemeinbedarf
- Bereiche mit überwiegender gewerblicher Nutzung

Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden, den Fortbestand der Wohnnutzung in der Ortsmitte beeinträchtigen bzw. gefährden werden.

### Höhenentwicklung der Gebäude

In der Karte 14 auf der Seite 50 sind die Bereiche mit ähnlichen Geschosshöhen innerhalb des Untersuchungsgebietes „Ortskern Schierling“ dargestellt. Die bewohnbaren Geschosse reichen dabei von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden über 3-geschossige Gebäude bis hin zu 4 und höhergeschossigen Gebäuden.

Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es nur vereinzelte Gebäude, die 4 und mehr Geschosse aufweisen. Dazu zählen z.B. das Alte Schloss, das Gebäude 11a an der Hauptstraße und 7 am Rathausplatz.

Wie gut zu erkennen ist, gibt es einen großen Bereich an Gebäuden die vorwiegend drei bewohnbare Geschosse aufweisen. Dabei ist eine Konzentration im Ortskern um den Rathausplatz sowie die Hauptstraße vorhanden.

Darüber hinaus gibt es noch eine große Zahl an Gebäuden mit nur einem oder zwei bewohnbaren Geschossen. Diese, zu meist Ein- und Zweifamilienhäuser, konzentrieren sich vor allem in den von den Durchgangsstraßen abgewandten Bereichen wie der Bergstraße, der Kreuzstraße, Alte Grabenstraße sowie teilweise an der Loiblstraße. Es gibt jedoch ebenfalls einige der entsprechenden Gebäude an der Leierndorfer Straße sowie der Jakob-Brand-Straße.

### Art der Gebäude

Die Art der Gebäude unterteilt sich in die vier großen Bereiche Wohnen, Mischnutzung, Gewerbe und Gemeinbedarf. Dabei wurde in der Kategorie Wohnen noch Teilbereiche wie

- Gebäude mit einer Wohneinheit (z.B. Einfamilien- und Doppelhaus),
- Gebäude mit zwei bis drei Wohneinheiten (z.B. Zwei- und Dreifamilienhaus),
- Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten (z.B. Mehrfamilienhaus)

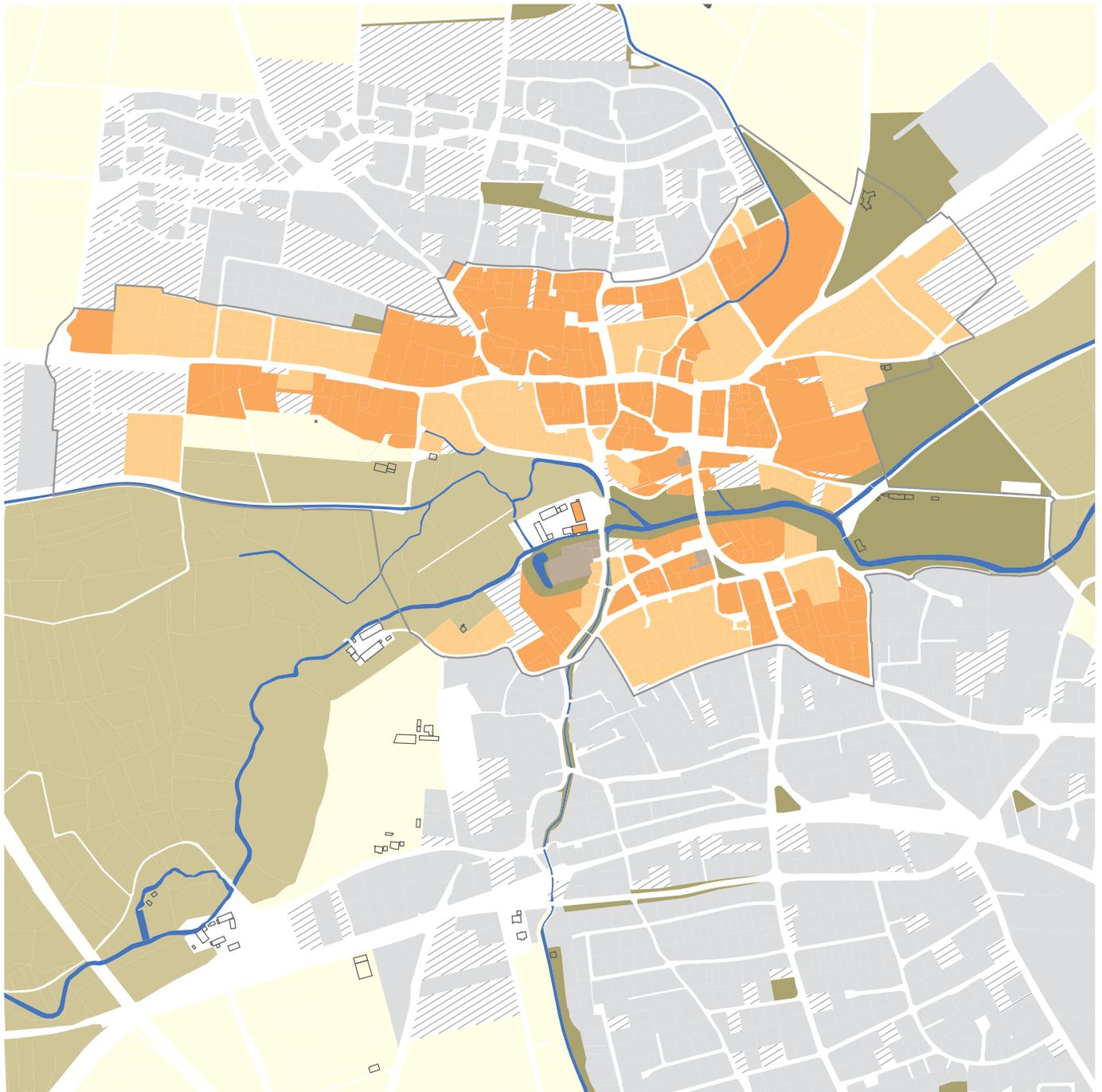
unterteilt.

Anhand der Karte 15 auf der Seite 52 sind die Gebäudearten, gut zu erkennen. Deutlich wird hier, dass sich vor allem entlang der Durchgangsstraßen Gebäude mit Wohneinheiten und gewerblichen bzw. Dienstleistungsräumen befinden. Neben den Durchgangsstraßen weist noch die Straße Am Anger eine Häufung der zuvor beschriebenen Gebäudeart auf.

Darüber hinaus ist an der Karte 15 gut ablesbar, dass der überwiegende Teil der Art der Gebäude der Wohnnutzung zuzuordnen ist, da es sich größtenteils um Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Mehrfamilienhäuser handelt.

### Wohneinheiten

Die in der Karte 16 auf der Seite 53 dargestellte Zahl der Wohneinheiten unterstützt



### Karte 14 - Etagen

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: Juli 2010

Erhebung: März 2010

#### Bestand

Grün- und Freiflächen  
Flächen für Landwirtschaft  
Dauergrünland  
Grünflächen  
Waldflächen

Bauflächen  
bebaute Quartiere  
noch nicht bebaute Quartiere

Gewässer  
fließende und stehende Gewässer

Gebäude  
Gebäude im Außenbereich

#### Etagen

Bereiche mit Gebäuden mit ein bis zwei Geschossen  
 Bereiche mit erhöhten Anteil an Gebäuden mit drei Geschossen  
 Bereiche mit erhöhten Anteil an Gebäuden mit vier und mehr Geschossen

die bereits angesprochenen Analyseergebnisse. Baulich korrespondiert die Darstellung mit der Höhenentwicklung der Gebäude. So sind in einem Großteil der Gebäude nur ein bis zwei Wohneinheiten vorhanden. Dies liegt in der Tatsache begründet, dass die meisten Gebäude, so auch die mehrgeschossigen Gebäude, v.a. in den oberen Geschossen dem Wohnen dienen und im Erdgeschoss einer gewerblichen Nutzung unterliegen.

Die Bereiche mit drei und mehr Wohneinheiten sind im Bereich des Storchenweges sowie vereinzelt am Rathausplatz, der Hauptstraße und der Leierndorfer Straße vorhanden.

Anschließend sei noch an die Ergebnisse der demographischen Analyse angeknüpft, die aufzeigte, dass die meisten Bewohner in den Teilräumen A und B leben, die die oben genannten Straßen beinhalten.

Wie bereits erwähnt kommt der Wohnnutzung in der Ortsmitte von Schierling eine tragende Rolle zu. In jüngster Zeit wurden auch durch Neubauvorhaben insbesondere Wohnmöglichkeiten für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger initiiert. Nach einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen (Bauherr: W&N Bauträger GmbH, Geiselhöring) wird derzeit auch in enger Nachbarschaft ein Alten- und Pflegeheim „Am Rathausplatz“ (Bauherr: RKT Matt und Wiesbauer OHG, Regensburg) errichtet.

## Öffentlicher Raum

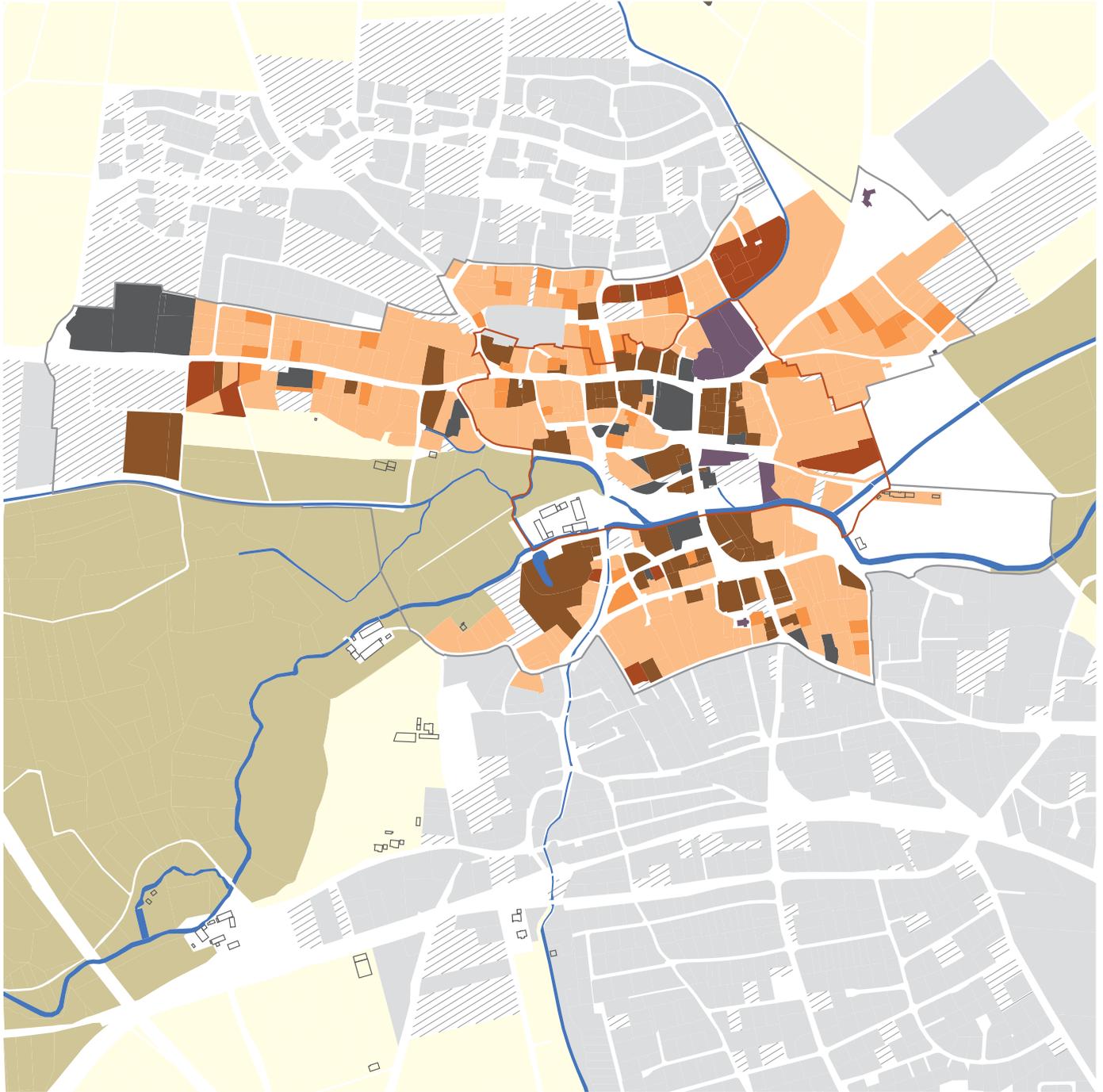
Der öffentliche Raum in der Ortsmitte von Schierling ist geprägt von der Erneuerung der Hauptstraße / St 2144, wie sie im Bereich nördlich der Großen Laber in den vergangenen Jahren durchgeführt wurde, sowie von der Erneuerung der öffentlichen Plätze im Bereich des Rathauses und der Brauereigaststätte. Die Absenkung der Borde, die einheitliche Gestaltung der Seitenflächen (incl. Parkierungsflächen und Gehbereiche) sowie die neue Möblierung und Straßenbeleuchtung haben tragen wesentlich zum attraktiven Erscheinungsbild dieses Bereiches bei.

Deutliche Abstriche sind dagegen bei den noch nicht sanierten angrenzenden Bereichen festzustellen, hierzu seien beispielhaft die Carl-Perzel-Straße und die Straße Am Schererbach genannt. Gerade aber die innerhalb des Ortskerns befindlichen Quartiere neben der Hauptstraße sind für die Erlebbarkeit der Ortsmitte im Ganzen und für das Wohnumfeld von großer Bedeutung. Hier wird die Notwendigkeit einer Fortführung der bereits begonnenen Aufwertung des öffentlichen Raumes, im Sinne der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Sinne des § 147 BauGB, gesehen. Neben den öffentlichen Flächen der Straßen, Wege und Plätze ist der öffentliche Raum in der Ortsmitte von Schierling bzw. im Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“ von der Talauie der Großen Laber geprägt. Diese gliedert die ursprünglich zwei historisch gewachsenen Ortskerne beidseits der Großen Laber: den nördlich um die Pfarrkirche gelegenen Ortskern und den südlich um die Kirche St. Nikolaus gelegenen Ortskern. Hierzu erfolgen später noch ausführlichere Betrachtungen.



1  
Abbildung 20 - Wohnanlage Betreutes Wohnen

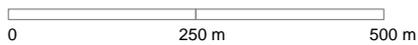
2  
Abbildung 21 - Baustelle Alten- und Pflegeheim „Am Rathausplatz“



**Karte 15 - Art der Gebäude**

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan und FNP  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: Juni 2010

**Bestand**

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Grünflächen
- Waldflächen

- Bauflächen
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere

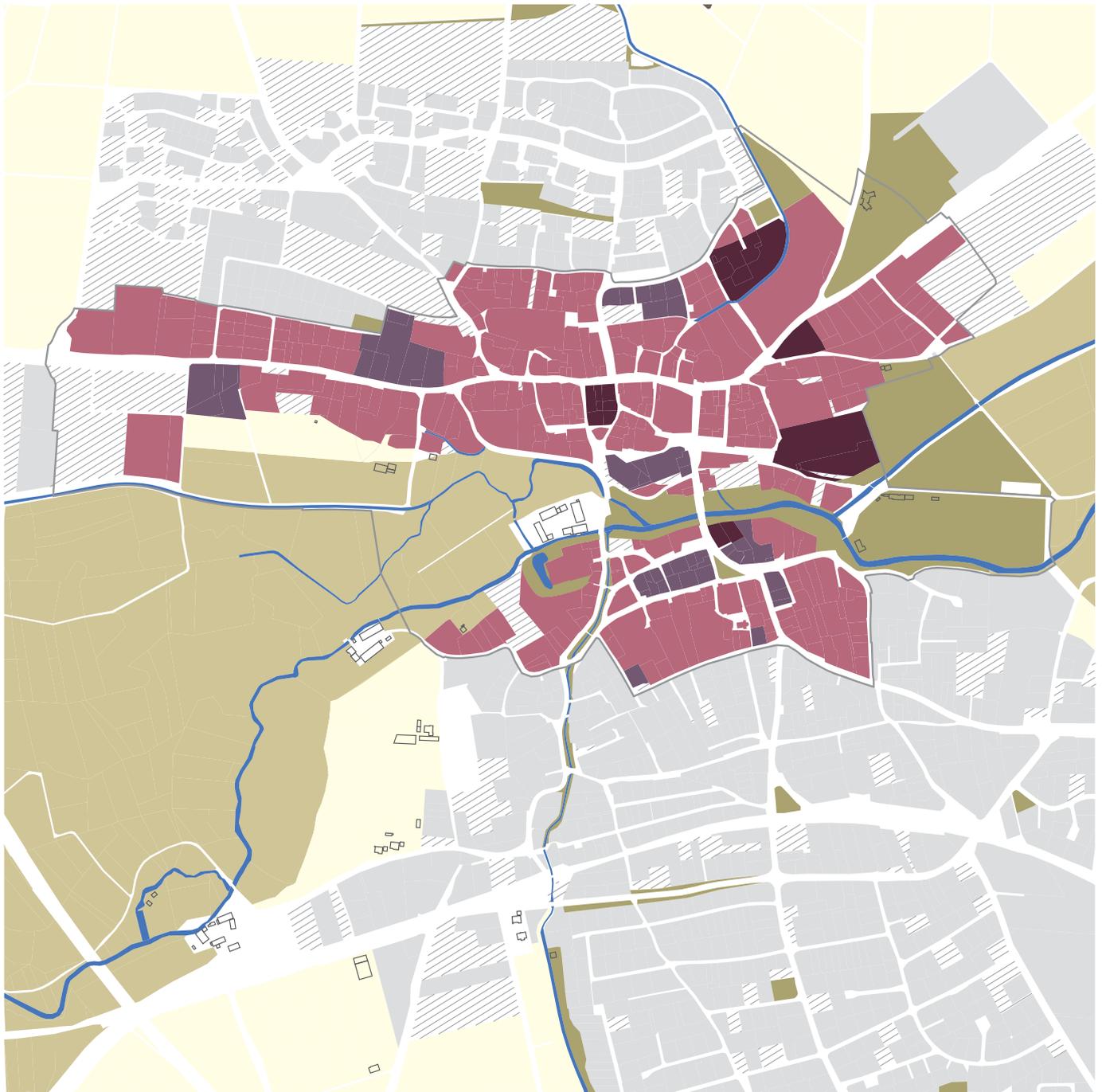
- Gewässer
- fließende und stehende Gewässer

- Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

**Art der Gebäude**

[Darstellung bezieht sich auf die überwiegende Gebäudezahl]

- Gebäude mit einer WE [z.B. Einfamilien-, Doppelhaus]
- Gebäude mit zwei bis drei WE [z.B. Zwei-, Dreifamilienhaus]
- Gebäude mit mehr als drei WE [z.B. Mehrfamilienhaus]
- Gebäude mit WE und Geschäften
- Gebäude mit Geschäften / Gewerbe
- Gebäude mit Gemeinbedarf / Geschäften



### Karte 16 - Wohneinheiten

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: Juli 2010

Erhebung: März 2010

#### Bestand

- Grün- und Freiflächen  
Flächen für Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Grünflächen
- Waldflächen
- Bauflächen  
bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere
- Gewässer  
fließende und stehende Gewässer
- Gebäude  
Gebäude im Außenbereich

#### Wohneinheiten

- Bereiche mit Gebäuden mit ein bis zwei Wohneinheiten
- Bereiche mit erhöhten Anteil an Gebäuden mit drei bis vier Wohneinheiten
- Bereiche mit erhöhten Anteil an Gebäuden mit fünf und mehr Geschossen

### 4.3 Innerörtliche Analyse - Gebäudezustand, Wohnungs- und Immobilienmarkt (vorbereitende Untersuchungen)

Im Anschluss an die vorangegangenen Ausführungen zur städtebaulichen Gestalt interessieren hier die Ergebnisse zum analysierten Zustand der Gebäude. Wie bereits im vorangegangenen Kapitel, handelt es sich auch hier insoweit um eine grobe Analyse, als sie das Ergebnis einer kritischen Betrachtung und Bewertung von Außen darstellt. Diese erfolgte ebenfalls von den öffentlichen Verkehrsflächen aus, es wurde keine Begehung der Gebäude durchgeführt.

Die Karte auf der nebenstehenden Seite zeigt die entsprechende Gebäudezustandsbeurteilung. Dabei wurden zur Vereinfachung folgende Zustandsmerkmale definiert, die zu Bereichen in denen der hauptsächliche Zustand überwiegt zusammengefasst sind:

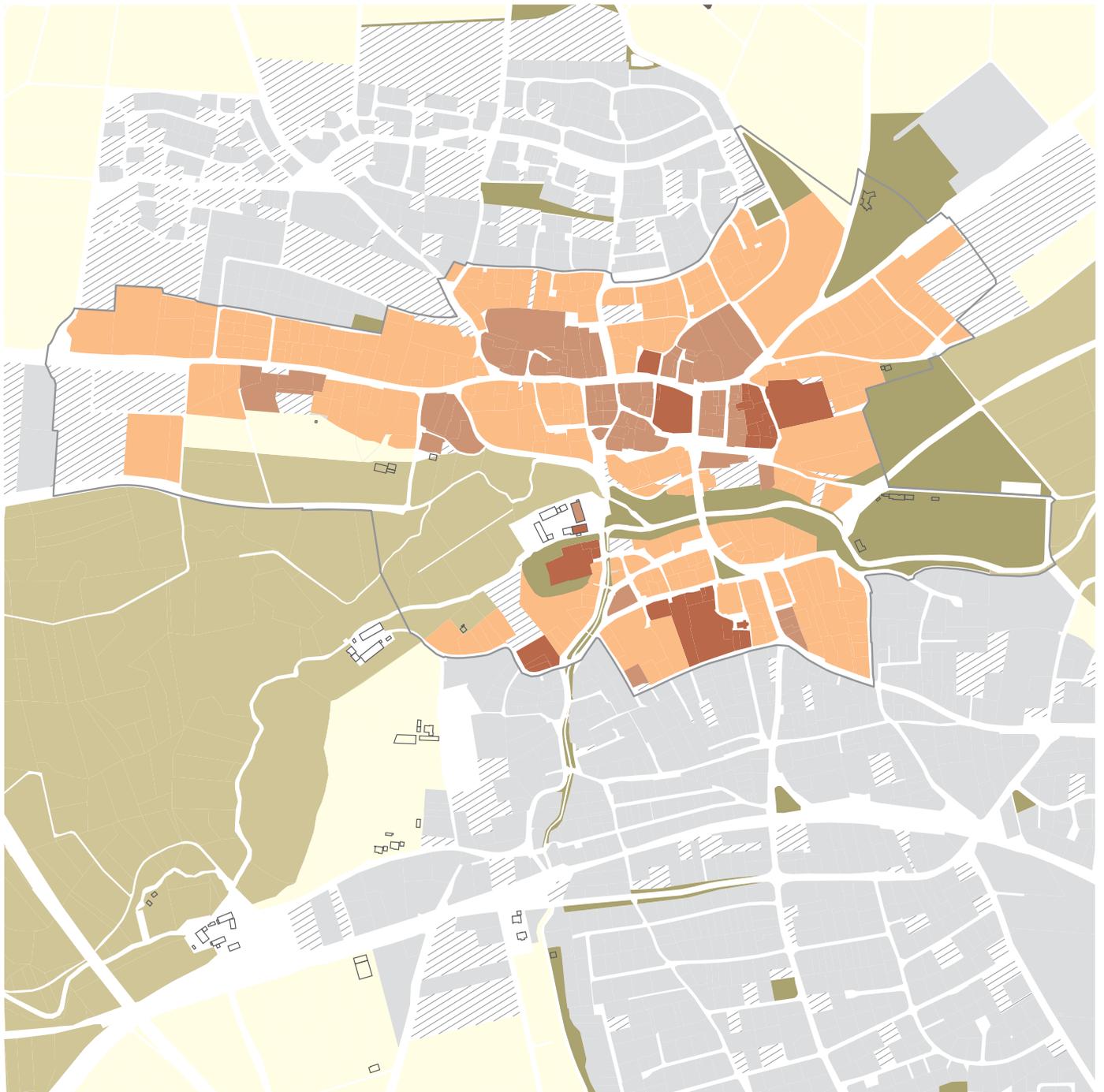
- Bereiche mit Gebäuden mit gutem bis sehr gutem Zustand
- Bereiche mit erhöhtem Anteil an Gebäuden mit leichten Mängeln
- Bereiche mit erhöhtem Anteil an Gebäuden mit Mängeln und erheblichen Mängeln

Es ist gut zu erkennen, dass das Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“, auf die gesamte Fläche des Untersuchungsgebietes bezogen, zwar einen überwiegend guten Zustand bei den Gebäuden aufweist, dass jedoch auch Bereiche mit deutlichen Konzentrationen von Mängeln (leichte Mängel, Mängeln bzw. erhebliche Mängel) vorhanden sind. Diese zeigen sich vor allem nördlich der Großen Laber im Bereich der inneren Hauptstraße / Jakob-Brand-Straße sowie südlich der Großen Laber im Bereich der Kirche St. Nikola.



Abbildung 22 bis 26 - Beispielgebäude mit Sanierungsbedarf

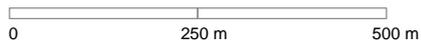




### Karte 17 - Zustand der Gebäude

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: Juni 2010

Erhebung: März 2010

#### Bestand

- Grün- und Freiflächen  
Flächen für Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Grünflächen
- Waldflächen
- Bauflächen
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere
- Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

#### Zustand der Gebäude

- Bereiche mit Gebäuden mit gutem bis sehr gutem Zustand
- Bereiche mit erhöhten Anteil an Gebäuden mit leichten Mängeln
- Bereiche mit erhöhten Anteil an Gebäuden mit Mängeln und erheblichen Mängeln

---

Die festgestellten Mängel beziehen sich auf den Zustand der Dächer und Fassaden, z.B. fehlende Instandhaltung und Schäden an Dachdeckung und Putz, sowie bei den Einzelelementen der Fassaden, z.B. fehlende Erneuerung von Fenster und Türen. Dabei lassen die äußeren Zustandsmerkmale in zahlreiche Fällen durchaus gewisse Rückschlüsse auf den inneren Zustand der Wohnungen und Gewerberäume zu, auch wenn dieser Aspekt hier nicht vertieft werden soll. Der teilweise als kritisch einzustufende bauliche Zustand beeinträchtigt zunächst die Nutzung der Gebäude aber darüber hinaus auch die Funktionalität der Ortsmitte. Dies gilt in besonderem Maße hinsichtlich der Weiterentwicklung der Wohnfunktion sowie der gewerblichen Funktion in der Ortsmitte. Teilweise treffen die festgestellten baulichen Mängel mit Leerständen und brachen Situationen zusammen. Als größeres Beispiel sei hier der nördliche Bereich des Brauereiareals genannt.

Zu ergänzen ist auch, dass die Begehung und anschließende Bewertung des Gebäudestands in vielen Fällen auch gestalterische Mängel offenbart hat. Vor allem bei Fenstern (Schaufenstern), Türen und Werbeanlagen ergeben die Details keine gestalterische Stimmigkeit hinsichtlich Materialität und Proportionalität im Kontext zum Gebäude und seinen Proportionen. Teilweise erstrecken sich die analysierten Mängel und Defizite auch auf die zugehörigen Freiflächen.

Für den Wohnungs- und Immobilienmarkt bedeutet dies, grob analysiert, dass attraktivere Angebote v.a. in den Randlagen (z.B. Eigenheimgebiete, Gewerbegebiete) bestehen. Für eine Aufwertung des Wohnungsmarktes im Bereich des Ortskerns ist neben der entsprechenden Sanierung bzw. Modernisierung des Gebäudestandes (auch energetisch betrachtet) auch in Teilen eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Wohnumfeldes erforderlich.

Um einen für die gesamte Aufwertung der Ortsmitte nachhaltigen Erfolg gewährleisten zu können sind umfassende Maßnahmen zur Beratung und Unterstützung privater Eigentümer bei Gebäudesanierungen im Sinne der Baumaßnahmen gemäß § 148 BauGB unerlässlich. Für die späteren verfahrensrechtlichen Schritte ist dabei wesentlich, dass die festgestellten baulichen Mängel auch jenen Teil des Untersuchungsgebietes betreffen, der südlich der Großen Laiber bzw. des bereits förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegt (z.B. Bereich Schloss, Bereich Kirche St. Nikola).

#### 4.4 Innerörtliche Analyse - Grundstücksverhältnisse und Eigentümerstruktur (vorbereitende Untersuchungen)

Die Grundstücksverhältnisse in der Ortsmitte von Schierling zeigen v.a. eine private Eigentümerstruktur. Lediglich im Bereich des Rathauses und des Gebäudes der freiwilligen Feuerwehr, des Talraums der Großen Laber sowie im Kreuzungsbereich der Hauptstraße / Loiblstraße befinden sich große Grundstücksflächen im gemeindlichen Besitz.

Die angesprochenen Flächen im Bereich des Rathauses und des Gebäudes der freiwilligen Feuerwehr bedürfen einer städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung, um zur Funktionsstärkung der Ortsmitte beitragen zu können. Der Talraum der Großen Laber sollte hinsichtlich seine Potenzials als zentraler Naherholungsbereich vertieft untersucht werden, und die Fläche im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Loiblstraße soll als aufgewerteter öffentlicher Raum zur Entwicklung beitragen. Im Übrigen wird die städtebauliche Sanierung, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenräume, überwiegend im Rahmen privater Grundstücke stattfinden müssen.



1  
Abbildung 27 - Fläche im Kreuzungs-  
bereich Hauptstraße / Loiblstraße

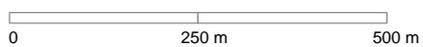
2  
Abbildung 28 - Flächen im Bereich  
des Rathauses und des Gebäudes  
der freiwilligen Feuerwehr



### Karte 18 - Eigentumsverhältnisse

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan und FNP  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: Juni 2010

#### Bestand

Grün- und Freiflächen  
Flächen für Landwirtschaft  
Dauergrünland  
Grünflächen  
Waldflächen

Bauflächen  
bebaute Quartiere  
noch nicht bebaute Quartiere

Gewässer  
fließende und stehende Gewässer

Gebäude  
Gebäude im Außenbereich

#### Eigentumsverhältnisse

Grundstücke im Eigentum  
des Marktes Schierling

[nicht dargestellt sind die Straßen, die bis auf die Leierndorfer Straße, die Hauptstraße, die Eggmühler Straße, die Allersdorfer Straße, die Mannsdorfer Straße, die Waldstraße, die Jakob-Brand-Straße und der Rathausplatz aufgrund ihrer Straßenordnung als Staats- bzw. Kreisstraße eingestuft sind, im gemeindlichen Eigentum sind]

## 4.5 Fazit

Die Ergebnisse der Betrachtung der städtebaulichen Rahmenbedingungen lassen sich in folgenden Punkten zusammenfassen:

### Gesamtörtliche Betrachtung

- Der Markt Schierling ist von einem großen Gemeindegebiet mit zahlreichen größeren und kleineren Ortsteilen geprägt. Die daraus resultierende nach wie vor starke landwirtschaftliche bzw. auch ländliche Prägung spiegelt sich in der Statistik zur Siedlungsstruktur nieder. Als Beispiel sei die Wohnungsstruktur genannt, mit – typisch für ländliche Gebiete – großen Wohneinheiten und höheren Belegungszahlen aufgrund familiär geprägter Haushalte. Wohnungsbau findet v.a. im Einfamilienhausbau statt, was sich z.B. auch aus der Statistik der Baufertigstellungen ersehen lässt.
- Der noch relativ junge Flächennutzungsplan (2005) enthält die wesentlichen Grundzüge der Planung und nimmt bereits Bezug auf die im Zusammenhang mit der B15 neu stehenden Entwicklungen. Im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein neues Gewerbegebiet direkt westlich der südlichen Anschlussstelle vorgesehen. Dafür soll die bisher südlich der geplanten Südspange vorgesehene Gewerbefläche entfallen. Diese Entwicklung und auch die erforderliche Einbeziehung der Konversion des ehem. MUNA-Geländes sind im gesamtörtlichen Rahmenplan (vgl. Karte 10) dargestellt. Weitere Bauflächenausweisungen werden im Zuge des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes nicht vorgeschlagen, im Übrigen wird auf den aktuellen Flächennutzungsplan Bezug genommen.
- Aus der gesamtörtlichen Betrachtung folgt der Entwicklungsschwerpunkt Schwerpunkt Ortsmitte Schierling. Dies aufgrund der Größe und Bedeutung des Hauptortes Schierling für das gesamte Gemeindegebiet wie auch aufgrund der Bedeutung des Ortskerns des Hauptortes für die Versorgung und Bereitstellung zentraler und übergeordneter Angebote für den Hauptort und das gesamte Gemeindegebiet.

### Innerörtliche Betrachtung (vorbereitende Untersuchungen)

- Für das Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“ ergab die Betrachtung der städtebaulichen Struktur und des öffentlichen Raumes, dass bei der städtebaulichen Struktur v.a. der bauliche Zustand zahlreicher Gebäude im Bereich der historischen Ortskerne durch Mängel und Defizite gekennzeichnet ist, welche einen erhöhten Sanierungsbedarf erkennen lassen (vgl. Baumaßnahmen gemäß § 148 BauGB).
- Zahlreiche Gebäude im Untersuchungsgebiet Ortskern Schierling sind durch Wohnnutzungen bzw. vorhandene Wohnräume geprägt. Dadurch ist die Wohnnutzung als belebendes funktionales Element der Ortsmitte grundsätzlich gegeben. Die im Bereich der historischen Ortskerne nördlich und südlich der Großen Laiber festgestellten Mängel an den Gebäuden und die in Teilen des Untersuchungsgebietes analysierte gealterte Bevölkerung lassen jedoch befürchten, dass Wohnungen leer stehen werden und damit eine Funktionsschwäche bewirken.

- 
- Der öffentliche Raum weist insbesondere Mängel bei den noch nicht sanierten Bereichen, wie z.B. in der Carl-Perzel-Straße und in der Straße Am Schererbach, auf. Da die innerhalb des Ortskerns befindlichen Quartiere neben der Hauptstraße für die Erlebbarkeit der Ortsmitte im Ganzen und für das Wohnumfeld von großer Bedeutung sind, wird das Erfordernis der Fortführung der bereits begonnenen Aufwertung des öffentlichen Raumes, im Sinne der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Sinne des § 147 BauGB, gesehen.
  - Neben den öffentlichen Flächen der Straßen, Wege und Plätze ist der öffentliche Raum in der Ortsmitte von Schierling bzw. im Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“ von der Talau der Großen Lauer geprägt. Dieser Grünraum sollte künftig stärker der Naherholung dienen und damit auch zur Verbesserung des Wohnumfeldes in der Ortsmitte beitragen.

## 5. Markt Schierling und das Untersuchungsgebiet Ortskern Schierling unter dem Aspekt Wirtschaft

### 5.1 Einzelhandel und Dienstleistungen

Durch Ortsbegehungen konnten im Mai 2009 im gesamten Gemeindegebiet 65 Einzelhandelsbetriebe und 117 ergänzende Dienstleistungsbetriebe erfasst werden. Im ergänzenden Dienstleistungsbereich dominieren die so genannten gehobenen Dienstleistungen (bspw. Ärzte, Architekten, Notare), mit 39 Betrieben wird hier ein guter Ausstattungsgrad erreicht. Einen weiteren wichtigen Schwerpunkt bilden die einzelhandelsnahen (sonstigen) Dienstleistungen (Frisöre, Reinigungen etc.) und die gastronomischen Einrichtungen. Die o.a. aufgeführten Einrichtungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Hauptort Schierling (vgl. Karte 19, Seite 56). Im Hauptort selbst befinden sich die Nutzungen überwiegend entlang der Hauptverkehrswege Hauptstraße, Allersdorfer Straße, Eggmühler Straße sowie Am Anger. In diesem Bereich sind auch vereinzelt leer stehende Ladenlokale zu finden. Eine leichte Konzentration von Leerständen konnte im Jahr 2009 im nördlichen Abschnitt der Hauptstraße erfasst werden. Insgesamt spielt das Thema Leerstände in Schierling nur eine nachgeordnete Rolle und hat sich im nördlichen Abschnitt der Hauptstraße bis heute auch wieder etwas entspannt.

Branche	Anzahl	Anteil in %
Einzelhandel	65	33
gehobene Dienstleistungen	39	20
sonstige Dienstleistungen	32	16
Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	27	14
Versicherungen und Verwaltungen	10	6
Banken und Post	6	3
sonstige gewerbliche Nutzungen	3	1
Leerstand	13	7
Summe	195	100

Tabelle 5 - Erfasste Gebäudenutzungen im Gemeindegebiet  
Quelle - Quelle: Heinritz, Salm & Stegen; I&I 2009

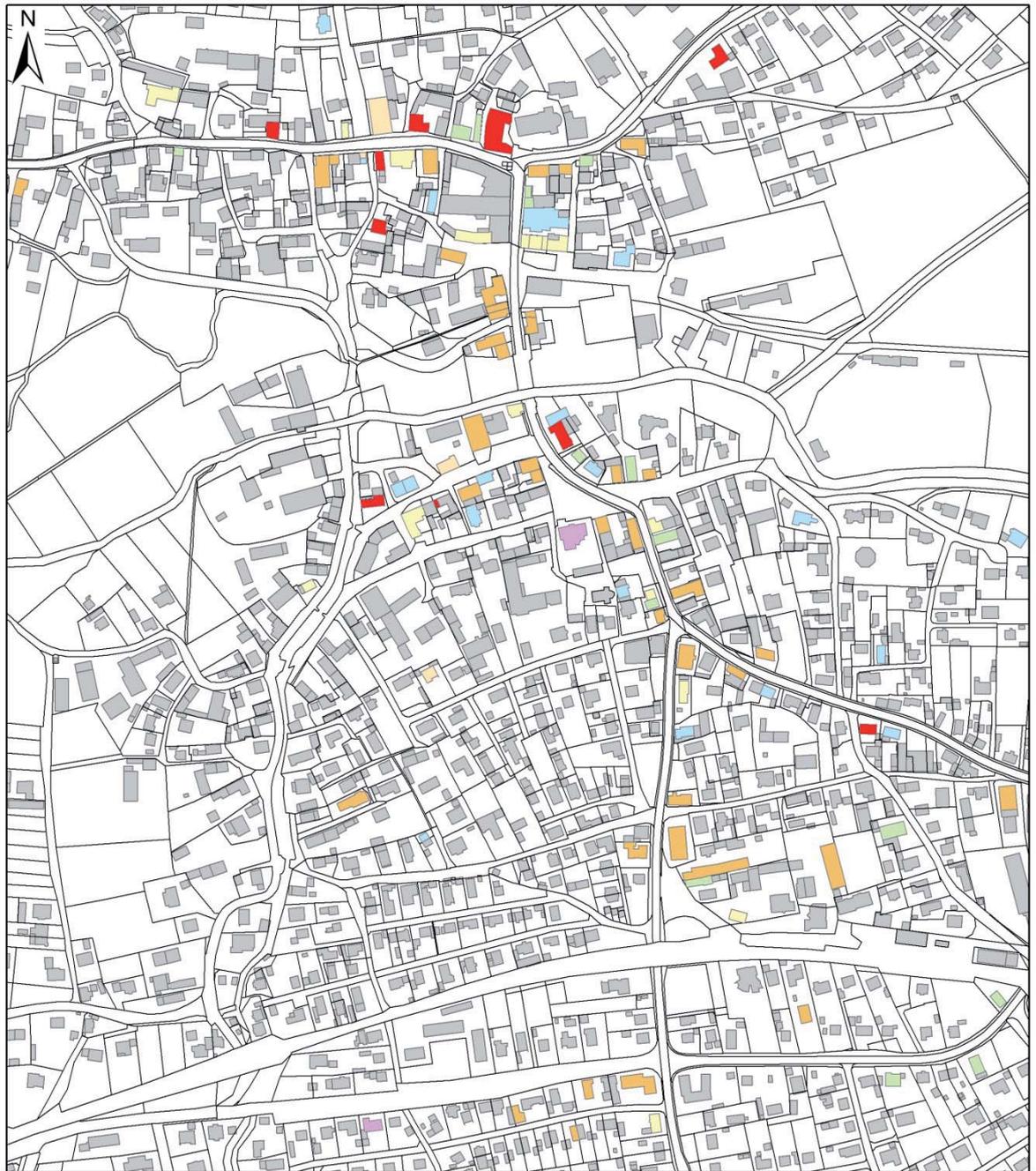
### 5.2 Verkaufsflächenausstattung und räumliche Verteilung des Einzelhandels

Mit 13.450 qm Verkaufsfläche verfügt die Marktgemeinde Schierling im kommunalen Vergleich über eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Der Kennwert Verkaufsfläche pro Einwohner liegt mit 1,83 qm zwar über dem Bundesdurchschnitt (1,4 bis 1,5 qm/EW), jedoch immer noch in einer für Unterzentren üblichen Größenordnung.

Die Verkaufsflächen verteilen sich zu jeweils einem Drittel auf die Standortkategorien Zentraler Versorgungsbereich (Ortskern), Gewerbegebiete und sonstige Lagen im Hauptort.



Abbildung 29 - Verteilung der Verkaufsflächen auf die Standortlagen  
Quelle - Heinritz, Salm & Stegen; I&I 2009



- Einzelhandel
- Banken, Post
- Versicherungen, Verwaltungen (nicht öffentlich)
- gehobene DL
- sonstige DL
- Gastronomie
- Leerstand
- Sonstiges

0 50 100 200 300 m

Karte 19 - Erfasste Erdgeschossnutzungen im Hauptort  
 Quelle - Heinritz, Salm & Stegen; I&I 2009

Im Zentralen Versorgungsbereich (Abgrenzung siehe Kapitel 10.3) entfällt mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche auf den mittelfristigen Bedarf. Die überdurchschnittlich gute Verkaufsflächenausstattung in diesem Bedarfsbereich lässt sich auf zwei Anbieter zurückführen. Das Bekleidungsgeschäft Moden Schweiss in der Allersdorfer Straße ist ein inhabergeführtes Fachgeschäft mit einer weit über die Ortsgrenzen hinaus reichenden Attraktivität. Der Bekleidungsdiscounter NKD als zweiter großer Anbieter hat seinen Standort in der Hauptstraße. Darüber hinaus ist der mittelfristige Bedarf im Ortskern unterrepräsentiert.

Einen weiteren Schwerpunkt im Branchenmix des Zentralen Versorgungsbereiches bilden die Branchen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Körperpflegeartikel. Diese beiden kurzfristigen Bedarfsbereiche werden jedoch im Ortskern überwiegend in discountorientierten Betriebsformaten angeboten. Zum Zeitpunkt der Erhebungen im Mai 2009 hatte eine Filiale der Drogeriemarkt-Kette Schlecker ihren Standort in der Allersdorfer Straße<sup>28</sup>.

Der Penny-Discounter an der Hauptstraße erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion und ist ein Frequenzbringer für den gesamten Ortskern. Aufgrund der baulichen Situation, der Verkaufsflächengröße und seinem Erscheinungsbild sind der Markt und die Immobilie jedoch als dringend modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftig einzustufen. In der Vergangenheit wurden zudem immer wieder Abwanderungswünsche des Penny-Marktes laut.

Im Gewerbegebiet Leierndorfer Straße haben sich ein Drogeriefachmarkt des Unternehmens Müller, ein Lidl-Discounter und ein kik-Textildiscounter angesiedelt. Diese Betriebe erfüllen dort eine wichtige Leitfunktion für den Schierlinger Einzelhandel und verfügen in einem begrenzten Rahmen auch über einen fußläufigen Einzugsbereich. Auch wenn diesen Betriebsformaten am Ortsrand eine wichtige Versorgungsfunktion zuzuschreiben ist, darf nicht außer Acht gelassen werden, dass diese teilweise auch in Konkurrenz zum Einzelhandelsangebot im Ortskern treten.

Am Gewerbegebiet im Südosten der Marktgemeinde befindet sich ein größeres Küchenstudio, das alleine über rund 2.000 qm Verkaufsfläche verfügt.

Als Leitbetriebe in den sonstigen Lagen des Hauptortes Schierling lassen sich der Edeka-Markt Dillinger in der Eggmühler Straße – ein mehrfach mit Qualitätspreisen ausgezeichneter Markt – und das Schuhgeschäft Dietlmeier in der Allersdorfer Straße identifizieren.

Insgesamt ist der Branchenmix in Schierling von dem guten Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt. Mit 0,56 qm Verkaufsfläche pro Einwohner im Nahrungs- und Genussmittelbereich wird ein sehr guter Ausstattungswert erzielt. Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich dominieren einige wenige größere Anbieter (siehe oben). Von einer wirklichen Lücke im Branchenmix kann in Anbetracht der Ortsgröße und der Einstufung als Unterzentrum allenfalls bei den Sortimenten Schuhe und Elektroartikeln gesprochen werden.

---

28 Inzwischen wurde dieser Markt aufgegeben, eine Nachfolgenutzung im Einzelhandel wurde gefunden.

<b>Branche</b>	<b>VKF in qm</b>	<b>Anteil in %</b>
Nahrungs- und Genussmittel	4.059	30
Bekleidung	2.893	22
Schuhe und Leder	149	1
Sport und Freizeit	329	2
Uhren, Schmuck, Optik	107	1
Drogerie, Gesundheit und Körperpflege	555	4
Grünpflanzen	179	1
Antiquitäten	0	0
Elektronik	87	1
Medien, Papier, Geschenke	643	5
Heimwerkerbedarf	360	3
Möbel und Einrichtungsbedarf	2.839	21
Sonstige Sortimente	1.250	11
Summe	13.450	100

Abweichungen von 100 Prozent sind rundungsbedingt.

Tabelle 6 - Branchenmix

Quelle - Quelle: Heinritz, Salm & Stegen; I&I 2009

### **Nahversorgungssituation**

Ein Blick auf die räumliche Verteilung der größeren Lebensmittelmärkte belegt die gute Situation in der fußläufigen Nahversorgung im Hauptort Schierlings. Ein großer Teil des Siedlungsgebietes liegt im Bereich einer fußläufigen Nahversorgung, die in der Karte als 400-Meter-Radius um die größeren Lebensmittelmärkte dargestellt ist. Teile des nördlichen und südlichen Gemeindegebietes liegen jedoch außerhalb einer fußläufigen Nahversorgung. Eine vollständige Abdeckung dieser Gebiete mit Lebensmittelmärkten wird auch künftig kaum möglich sein, da zusätzliche Märkte immer auch in einen Verdrängungswettbewerb mit bestehenden Angeboten treten. Aus der Karte wird aber auch ersichtlich, dass die Realisierung einer umfassenden fußläufigen Nahversorgung auf das Engste mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung verbunden ist und periphere Baugebietsausweisungen immer auch im Kontext der Nahversorgung zu bewerten sind.

Die Nahversorgungssituation in den Gemeindeteilen ist im Gegensatz zum Hauptort als nicht gewährleistet zu bezeichnen. Bis auf einen kleineren Hofladen im Ortsteil Unterdeggenbach konnten keine Anbieter lokalisiert werden.



- Einzelhandel
- Banken, Post
- Versicherungen, Verwaltungen
- gehobene DL
- sonstige DL
- Gastronomie
- Leerstand
- Sonstiges
- 400 m Radius LM Einzelhandel



Karte 20 - Fußläufige Nahversorgung im Hauptort Schierling  
 Quelle - Heinritz, Salm & Stegen

### 5.3 Betriebsqualitäten

Der Citymanager Michael Ziegler vom Fachbüro Identität & Image besuchte insgesamt 58 Einzelhändler sowie 14 Gastronomiebetriebe in Schierling. Er untersuchte dort Außengestaltung / Erscheinungsbild, Verkaufsraumgestaltung, Sortimentsqualitätsanspruch, Mitarbeiter, Kundenservice, Werbung, Einzugsgebiet, Standorteigenschaften, Wettbewerbssituation, Merkmale des Geschäftes am Standort und geplante Veränderungen. Die Angaben beruhen zum Teil aus den Auskünften der Befragten, zum Teil aus der Fremdeinschätzung des externen Fachmanns.

Beispiele aus der Auswertung

Abbildung 30 - Schaufenstergestaltung  
Quelle - IDENTITÄT & IMAGE  
Coaching AG

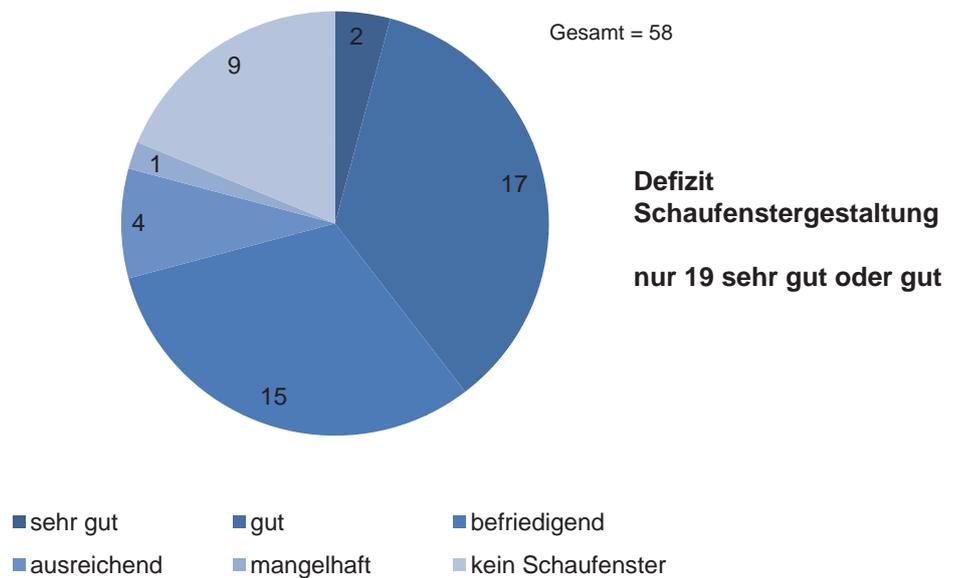
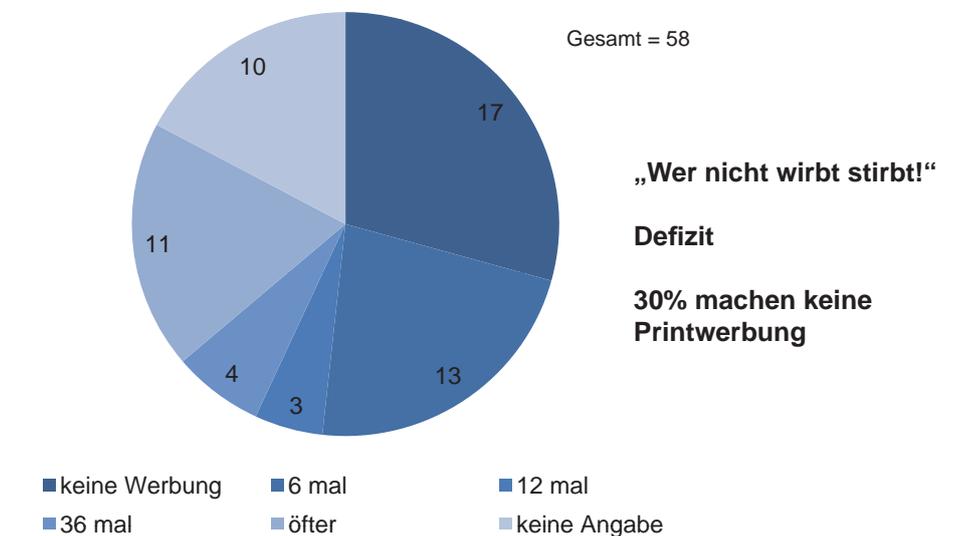


Abbildung 31 - Häufigkeit der Printwerbung  
Quelle - IDENTITÄT & IMAGE  
Coaching AG



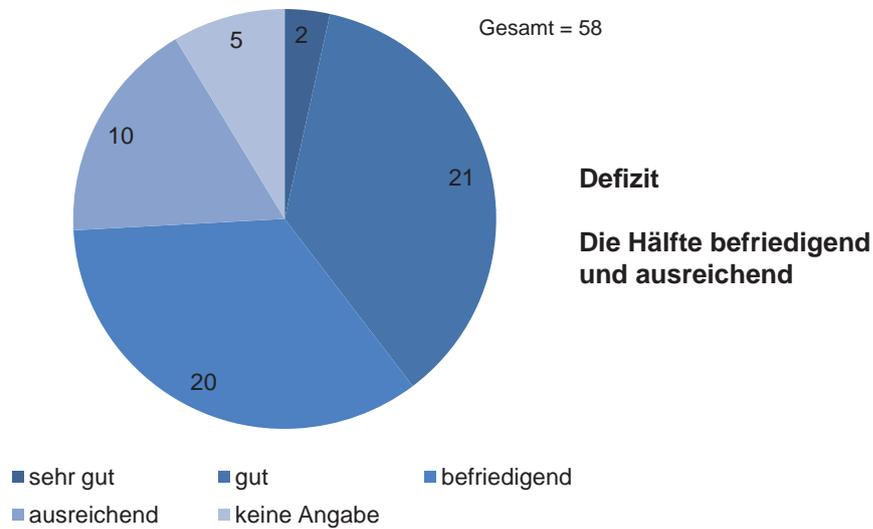


Abbildung 32 - Geschäftsausstattung, Einrichtung  
Quelle - IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG

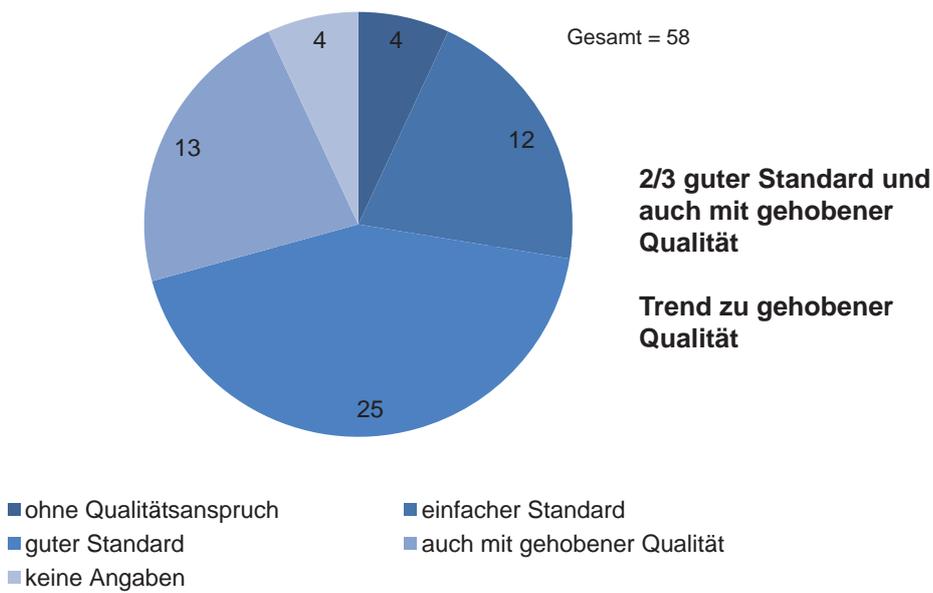


Abbildung 33 - Sortimentsqualität  
Quelle - IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG

## 5.4 Unternehmensmonitor

Parallel zu den Bestandserhebungen fand eine schriftliche Befragung der erfassten Unternehmen statt. In den Einzelhandelsbetrieben wurden die Fragebögen teilweise gemeinsam mit den Betriebsinhabern ausgefüllt.

Mehr als die Hälfte (59 Prozent) der Unternehmer haben sich schließlich an den Befragungen beteiligt, im Einzelhandel waren es sogar 72 Prozent. Auf dieser Basis lassen sich fundierte Aussagen zur Situation der Unternehmen am Standort treffen, wenn auch die Aussagen nicht repräsentativ sind für die Gesamtheit der Unternehmen.

### Wettbewerbslage und Unternehmensdispositionen

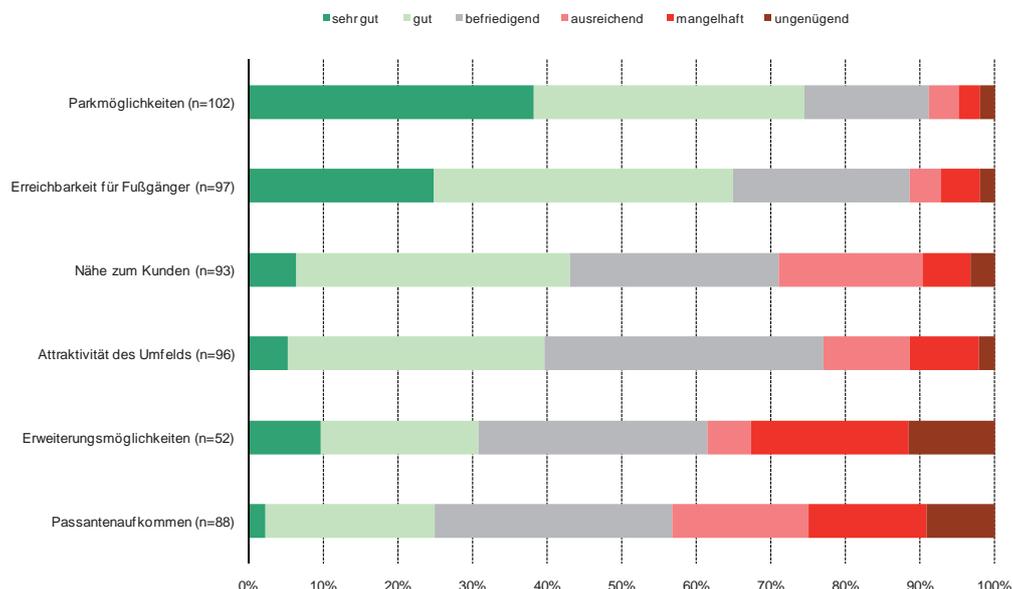
Die Wettbewerbslage der Schierlinger Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen stellt sich insgesamt als gut dar, auch wenn sich vereinzelt die allgemeine Konjunkturkrise in den Selbsteinschätzungen wieder findet. Nur sehr wenige Unternehmen (5) befassen sich mit dem Gedanken einer Betriebsaufgabe.

Im Branchenvergleich erscheint die Wettbewerbslage bei den gehobenen Dienstleistungen und im Gastgewerbe etwas angespannter als in den anderen Branchen. Nichtsdestotrotz könnten in den nächsten Jahren Umstrukturierungsprozesse in der Gewerbestruktur aufgrund fehlender Nachfolgeregelungen bei altersbedingten Betriebsaufgaben auf den Standort Schierling zukommen.

### Bewertung der Standortfaktoren

Als besonders gut werden von den Unternehmern die Faktoren Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten bewertet. Es wird als großer Standortvorteil gesehen, dass nahezu vor allen Geschäften und Einrichtungen geparkt werden kann und eigentlich zu jeder Zeit Parkkapazitäten vorhanden sind.

Abbildung 34 - Bewertung ausgewählter Standortfaktoren durch die Unternehmer  
Quelle - Heinritz, Salm & Stegen 2009



Negativ bewertet werden hingegen eine zu geringe Passantenfrequenz im Ortskern und fehlende Erweiterungsmöglichkeiten der Geschäfte. Das Thema Passantenfrequenzen steht dabei in Zusammenhang mit dem sehr langgezogenen und dispersen Besatz an Nutzungen entlang der Hauptverkehrsstraßen und dem guten Stellplatzangebot. Vor allem das gute Stellplatzangebot im gesamten Ortskern animiert dazu, auch kürzere Strecken mit dem PKW zurückzulegen, mit der Folge, dass fußläufige Kopplungsbeziehungen reduziert werden.

### **Erwartungen und Befürchtungen der Unternehmer bzgl. der weiteren Ortsentwicklung**

Wie auch bei den Bürgerversammlungen und den Planungswerkstätten ist im Kreis der befragten Einzelhändler und Dienstleister der Erhalt der Nahversorgungsfunktion im Ortskern ein wichtiges Thema. Der Ortskern soll auch künftig seine Funktionsvielfalt behalten. Darauf abgestimmt wird vielfach eine Innenentwicklung propagiert, bei der auf die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Ortskerns verzichtet werden sollte.

An die Freigabe der B 15neu werden vielfältige Hoffnungen aber auch Befürchtungen geknüpft. Zum einen wird erwartet, dass durch die Verkehrsentlastung eine Steigerung der Aufenthaltsqualität im Ortskern erzielt wird und auch neue Kundengruppen erschlossen werden können. Zum anderen wird die Verkehrsberuhigung im Ortskern auch kritisch gesehen: aus der Verlagerung von Verkehrsströmen nach außerhalb des Ortskerns könnte eine Reduzierung der Kundenfrequenzen resultieren.

### **Fehlende Geschäfte und Einrichtungen – Ansätze zur Standortaufwertung**

Eine Ergänzung des in Schierling vorhandenen Dienstleistungsangebotes könnte aus Sicht der Unternehmer in der Ansiedlung eines Hotels bestehen. In wie fern diesbezüglich Möglichkeiten bestehen, wird im Rahmen des Ortsentwicklungsprozesses bereits erörtert.

Darüber hinaus werden weitere Fachgeschäfte – vor allem im Bereich Schuhe und Sport – sowie Fachärzte (Kinder- und Augenheilkunde) vermisst. Zumindest im Bereich der Augenheilkunde konnte mit der Eröffnung einer Filialpraxis in Schierling im Februar 2010 eine Lücke geschlossen werden.

Weitere Anregungen beziehen sich auf das Fehlen eines Hallen- oder Freibades bzw. eines Bau- und Heimwerkermarktes. Beide Einrichtungen dürften aber aufgrund der hohen (Folge-) Kosten bzw. der landesplanerischen Genehmigungspraxis für Einzelhandelsgroßprojekte nur schwer in Schierling realisierbar sein.

## 5.5 Haushaltsbefragungen

Für die empirische Untersuchung des Nachfrageverhaltens in und um Schierling wurden im Juni 2009 telefonische Haushaltsbefragungen durchgeführt. Inhalte der telefonischen Befragungen waren die Einkaufsorientierungen der Konsumenten für ausgewählte Sortimente aus unterschiedlichen Bedarfsstufen. Auf diesem Weg lässt sich empirisch fundiert ermitteln, in welchen Sortimentsbereichen das Angebot in Schierling besonders stark nachgefragt wird und in welchen Bereichen Lücken bestehen. Die Berechnung von Zentralitätskennziffern oder Kaufkraftbindungsquoten weist unseres Erachtens Schwächen auf, da hier methodisch mit Analogieschlüssen und Schätz- sowie Durchschnittswerten gearbeitet wird, die den ortsspezifischen Gegebenheiten nicht unbedingt gerecht werden. Das Erfragen der Einkaufsorientierungen direkt bei den Konsumenten liefert hier fundiertere Ergebnisse. Zudem erlaubt die empirische Vorgehensweise die Ermittlung konkreter Leitbetriebe und liefert deshalb wesentlich differenzierte Ergebnisse als eine Modellrechnung. Die Auswahl der Probanden (haushaltsführende Personen) erfolgte auf der Grundlage eines disproportionalen Stichprobenansatzes:

- Schierling 100 Interviews
- Pfkofen 50 Interviews
- Langquaid 50 Interviews
- Alteglofsheim 50 Interviews
- Geiselhöring 50 Interviews

Pfkofen und Langquaid repräsentieren dabei Kommunen mit einer hohen Bindung an Schierling. Alteglofsheim und Geiselhöring stehen stellvertretend für Kommunen mit einer eher geringen Bindung an Schierling. Eine telefonische Befragung in allen Umlandgemeinden schied aus Kostengründen aus. Zur Ermittlung der Reichweite und Attraktivität einzelner Branchen ist die gewählte Vorgehensweise jedoch ausreichend.

Neben der Ermittlung der Einkaufsorientierungen für bestimmte Sortimente wurden die befragten Haushalte um ihre Gesamteinschätzung zur Einzelhandelssituation in Schierling gebeten.

Fast 80 Prozent der Schierlinger Haushalte beurteilen die Einkaufssituation in Schierling als gut oder sehr gut. Die Haushalte in den Umlandkommunen sind da schon etwas kritischer, aber auch hier überwiegen die positiven Beurteilungen. Vor allem mit Aspekten wie Ladengestaltung, Überblick über das Angebot, Parkplätze und Öffnungszeiten zeigen sich die befragten Konsumenten sehr zufrieden. Zudem wird dem Markt Schierling in den letzten fünf Jahren eine Entwicklung zum Bessern attestiert. Dafür zeichnen sicher die Aufwertung des öffentlichen Raumes, der intensiv geführte Stadtmarketingprozess aber auch die Ansiedlung wichtiger Leitbetriebe (u.a. Müller Drogeriemarkt) verantwortlich.

Kritisiert werden vereinzelt die Verkehrsbelastung im Ortskern und auch das Fehlen bestimmter Unternehmen (bspw. Aldi).

### Einkaufsorientierungen

Mit dem Begriff Einkaufsorientierungen lässt sich beschreiben, an welchen Standorten und in welchen Geschäften bestimmte Güter überwiegend oder beim letzten Einkauf nachgefragt werden. Eine direkte Überführung der ermittelten Werte in Kaufkraftbindungsquoten ist jedoch nicht möglich, da das Einkaufsverhalten der Konsumenten nicht vollständig und auch nicht in monetären Größen nachgezeichnet werden kann.

Quellorte:	Schierling	Pfakofen	Langquaid	Alteglöfshaus	Geiselhöring
<b>Zielorte:</b>					
Schierling	<b>77</b>	<b>37</b>	<b>25</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
Langquaid	2	-	63	-	2
Regensburg	5	6	8	15	2
Neutraubling	7	33	2	26	2
sonstige Orte	9	24	2	55	92
Summe	100	100	100	100	100

Tabelle 7 - Lebensmittel  
Quelle - Heinritz, Salm & Stegen 2009

Für den Einkauf von Lebensmitteln lässt sich für Schierling eine mäßige Einkaufsbindung der Haushalte an den Ort ermitteln. Nur rund 77 Prozent der befragten Schierlinger Haushalte gaben an, dass der letzte größere Lebensmitteleinkauf in Schierling getätigt wurde. Leitbetriebe in Schierling sind der Lidl-Discounter und der Edeka-Markt. Die bedeutendsten Konkurrenzorte sind Regensburg und Neutraubling (v.a. Globus). Der nächstgelegene Aldi-Discounter befindet sich in Geiselhöring (hier enthalten in der Rubrik sonstige Orte). Auch die Haushalte in den näher gelegenen Umlandkommunen Pfakofen und Langquaid decken ihren Lebensmittelbedarf nur zu geringen Anteilen in Schierling.

Eine Erhöhung der Kaufkraftbindung in Schierling wird aufgrund der bestehenden Einkaufs- und auch Pendlerbeziehungen nur in geringem Umfang möglich sein. Ein Einkaufsmarkt in der Dimension eines Globus-Marktes ist in Schierling nicht zu realisieren und die Kaufkraftabflüsse in Richtung Aldi Geiselhöring ließen sich nur mit der Ansiedlung eines Aldi-Marktes in Schierling abmildern.

Quellorte:	Schierling	Pfakofen	Langquaid	Alteglöfshaus	Geiselhöring
<b>Zielorte:</b>					
<b>Schierling</b>	<b>85</b>	<b>56</b>	<b>43</b>	<b>7</b>	<b>2</b>
Langquaid	-	-	36	-	-
Regensburg	5	10	6	21	-
Neutraubling	5	25	-	43	-
sonstige Orte	5	9	15	29	98
Summe	100	100	100	100	100

Tabelle 8 - Drogerie- und Körperpflegeartikel  
Quelle - Heinritz, Salm & Stegen 2009

Im Wesentlichen ist der Müller Drogeriefachmarkt in Schierling für die recht gute Kaufkraftbindung in diesem Sortimentsbereich verantwortlich. Im Vergleich zum Einkauf für Lebensmittel wird Schierling durch diesen Markt auch für Kunden aus dem Umland wesentlich attraktiver. Eine Erhöhung der Kaufkraftbindung am Ort ist auch in diesem Sortimentsbereich nur in engen Grenzen möglich.

Hauptkonkurrenten des Müller-Marktes in Schierling sind der Rossmann in Geiselhöring, der dm in Neutraubling sowie diverse Anbieter in Regensburg.

Quellorte:	Schierling	Pfakofen	Langquaid	Alteglofsheim	Geiselhöring
<b>Zielorte:</b>					
<b>Schierling</b>	<b>46</b>	<b>33</b>	<b>36</b>	<b>15</b>	<b>9</b>
Regensburg	39	45	43	55	10
Neutraubling	6	20	-	25	2
Abensberg	4	-	10	-	-
Straubing	1	-	2	-	47
sonstige Orte	4	2	9	5	32
Summe	100	100	100	100	100

Tabelle 9 - Oberbekleidung  
Quelle - Heinritz, Salm & Stegen 2009

Umfangreiche Kaufkraftabflüsse im mittelfristigen Bedarf (bspw. Schuhe und Bekleidung) sind für ein Unterzentrum nichts Ungewöhnliches. Vor allem die Nähe zum Oberzentrum Regensburg mit seinem umfangreichen und vielfältigen Angebot beschränkt die Entwicklungsmöglichkeiten in den kleineren Zentren. Dennoch erreicht der Markt Schierling für das Sortiment der Oberbekleidung eine überaus erfreuliche und ungewöhnlich hohe Bindungsquote. Erklärt werden kann diese vor allem mit der überörtlichen Anziehungskraft des Modegeschäftes Schweiss. Die vorhandenen Textildiscounter kik und NKD spielen beim Einkauf von Oberbekleidung in Schierling nur eine untergeordnete Rolle. Zu den am häufigsten genannten Konkurrenzbetrieben zählen der Kaufhof in Regensburg und Adler in Neutraubling.

Quellorte:	Schierling	Pfakofen	Langquaid	Alteglofsheim	Geiselhöring
<b>Zielorte:</b>					
<b>Schierling</b>	<b>29</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>-</b>
Regensburg	33	24	23	68	7
Neutraubling	11	42	-	19	-
Abensberg	11	-	14	-	-
Straubing	3	-	3	-	34
Geiselhöring	1	21	-	-	56
sonstige Orte	12	4	57	10	3
Summe	100	100	100	100	100

Tabelle 10 - Schuhe  
Quelle - Heinritz, Salm & Stegen 2009

Eine wesentlich geringere Bindungsquote und eine kleinere überörtliche Anziehungskraft erzielt Schierling beim Einkauf von Schuhen. Neben Regensburg (v.a. Deichmann) können weitere Konkurrenzstandorte, bspw. die Firmen Walter in Geiselhöring und Stummer in Langquaid, nennenswerte Kaufkraftanteile binden. Wichtigster Anbieter in Schierling ist das Schuhgeschäft Dietlmeier in der Allersdorfer Straße.

Quellorte:	Schierling	Pfakofen	Langquaid	Alteglöfshaus	Geiselhöring
<b>Zielorte:</b>					
<b>Schierling</b>	<b>31</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	-	-
Regensburg	49	46	43	63	3
Neutraubling	4	32	-	26	3
Straubing	-	-	-	-	56
sonstige Orte	16	15	46	11	38
Summe	100	100	100	100	100

Tabelle 11 - Elektronik  
Quelle - Heinritz, Salm & Stegen 2009

Beim Einkauf von Elektronikartikeln dominieren die großen Anbieter in der Region (Media Markt Regensburg, Media Markt Straubing, Saturn Regensburg). In Anbetracht der Tatsache, dass in Schierling nur einige kleinere Anbieter im Elektronikbereich ansässig sind, überrascht der hohe Anteil an Schierlinger Haushalten (31 Prozent), die angaben, ihre Elektronikartikel gewöhnlich vor Ort einzukaufen.

Quellorte:	Schierling	Pfakofen	Langquaid	Alteglöfshaus	Geiselhöring
<b>Zielorte:</b>					
<b>Schierling</b>	<b>7</b>	-	-	-	<b>2</b>
Regensburg	35	63	27	77	2
Neutraubling	10	18	2	16	-
Straubing	2	-	-	-	67
Abensberg	15	-	56	-	-
Pfaffenberg	14	13	-	-	-
sonstige Orte	17	6	15	7	71
Summe	100	100	100	100	100

Tabelle 12 - Heimwerkerbedarf  
Quelle - Heinritz, Salm & Stegen 2009

Faktisch gibt es vor Ort in Schierling keine Einkaufsmöglichkeiten für Heimwerkerbedarf. Die Nachfrage konzentriert sich deshalb auf die größeren Baumärkte in der Region. Neben dem Bauhaus in Regensburg und dem Globus in Regensburg entfallen viele Nennungen auf den Obi in Abensberg.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Schierling im kurzfristigen Bedarfsbereich etwas höhere Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen hat, als dies für Unterzentren üblich ist. Jedoch erscheinen uns die Möglichkeiten begrenzt, durch weitere Ansiedlungen zu einer erhöhten Kaufkraftbindung zu gelangen. Zum einen, weil zu einem Teil der Konkurrenzbetriebe (u.a. Globus Neutraubling) in Schierling kein wirkliches Gegenge-

---

wicht zu realisieren ist und zum anderen, weil sich ein Teil der Nachfrage gezielt auf einzelne Anbieter richtet (bspw. Aldi). Allenfalls mit der Ansiedlung eines Aldi-Discounters in Schierling könnte eine nennenswerte Verschiebung der Einkaufsorientierungen zu Gunsten Schierlings erzielt werden. Weitere Ansiedlungen in Schierling wären jedoch immer mit der Gefahr innerörtlicher Verdrängungseffekte verbunden. Im mittelfristigen Bedarfsbereich erscheint uns das Angebot im Bereich Schuhe ausbaufähig. Ein weiterer attraktiver Anbieter vor Ort könnte zu einer signifikanten Erhöhung der Kaufkraftbindung führen.

Die Kaufkraftabflüsse im langfristigen Bedarfsbereich sind für ein Unterzentrum durchaus normal und im Sinne der Zentrenhierarchie auch so gewollt. Aufgrund der landesplanerischen Zielsetzungen sind hier die Möglichkeiten für Einzelhandelsansiedlungen begrenzt und wahrscheinlich kaum zu realisieren.

## 6. Die funktionalen Strukturen des Marktes Schierling und des Untersuchungsgebietes Ortskern Schierling

### 6.1 Gesamtörtliche Analyse - Landschaftsraum, Siedlungs- und Verkehrsstruktur

#### Landschaftsraum

Die Karte 21 zeigt in einer graphischen Übersicht die Lage des Hauptortes Schierling sowie der Gemeindeteile. Der Landschaftsraum wird dabei geprägt vom Tal der Großen Laber, welche das Gemeindegebiet von Westen nach Osten auf Höhe des Hauptortes Schierling durchfließt. Auf das Tal der Großen Laber zu führen mehrere kleinere Seitentäler, meist in Nord-Süd- bzw. in Süd-Nord-Richtung (z.B. Allersdorfer Bach), und ergeben eine reizvolle landschaftliche Gliederung mit hohem Erlebnis- und Freizeitwert (vgl. z.B. Radwanderweg entlang der Großen Laber) .

#### Siedlungsstruktur

Die Ortsteile des Marktes Schierling lassen sich grob hinsichtlich ihrer Merkmale in folgende Gruppen unterteilen:

##### **Bereich Hauptort**

Auf die ausführliche Behandlung des Hauptortes und seiner Ortsmitte an anderer Stelle darf hier Bezug genommen werden. Im Zuge der zu betrachtenden Vernetzung sei auf die besondere Verbindung zum Bereich B 15 alt sowie zum Bereich B 15neu verwiesen.

##### **Bereich B 15 alt**

Der Bereich B 15 alt zeichnet sich durch seine hervorgehobene verkehrliche Erschließung aus. Diese erfolgt sowohl durch die Anschlüsse an die B 15 alt und die St 2144 als auch durch den Bahnhofspunkt Eggmühl. Die Gemeindeteile zu diesem Bereich sind

- Eggmühl
- Unterdeggenbach
- Walkenstetten
- Lindach
- Kraxenhöfen
- Buchhausen

Vor allem Eggmühl und Unterdeggenbach haben sich aufgrund der günstigen verkehrlichen Bedingungen zu Siedlungsschwerpunkten neben dem Hauptort Schierling herausgebildet. Im Übrigen ist in allen Gemeindeteilen noch die landwirtschaftliche Funktion spürbar, wenngleich sie insbesondere in Eggmühl und Unterdeggenbach bereits zurückgedrängt ist. Teilweise fehlen in den Gemeindeteilen attraktive Mittelpunkte. In Eggmühl gibt es bereits ein „gebautes Zentrum“ beim Bahnhofspunkte, das allerdings funktionale Defizite aufweist und teilweise leer stehende Räume hat. In Unterdeggenbach fehlt um die Kirche und den alten Friedhof ein adäquater Dorfplatz

---

bzw. ein zentraler Bereich. Buchhausen ist stark von der B 15 alt geprägt (Durchfahrt).

### **Bereich B 15neu**

Der Bereich der B 15neu ist gegenwärtig von den weithin sichtbaren Baumaßnahmen an der neuen Bundesstraße geprägt. Zu diesem Bereich gehören die Gemeindeteile

- Mannsdorf
- Allersdorf
- Wahlsdorf
- Birnbach

Die genannten Gemeindeteile weisen ländliche Strukturen sowie intakte Ortsbilder auf. Mit der Inbetriebnahme der B 15neu erhalten die Ortsteile veränderte Rahmenbedingungen der Erschließung. Dabei wird zu prüfen sein, wie ein möglicherweise zunehmender Siedlungsdruck mit der Bewahrung der dörflichen Struktur vereinbart werden kann.

### **Bereich Osten**

Der östliche Teil des Gemeindegebietes wird voraussichtlich künftig eher wenig von den Veränderungen geprägt sein, wenngleich von Osten kommend (Nachbargemeinden) mit einer gewissen Verkehrsmenge zur B 15neu zu rechnen ist. Zum östlichen Bereich gehören die Gemeindeteile

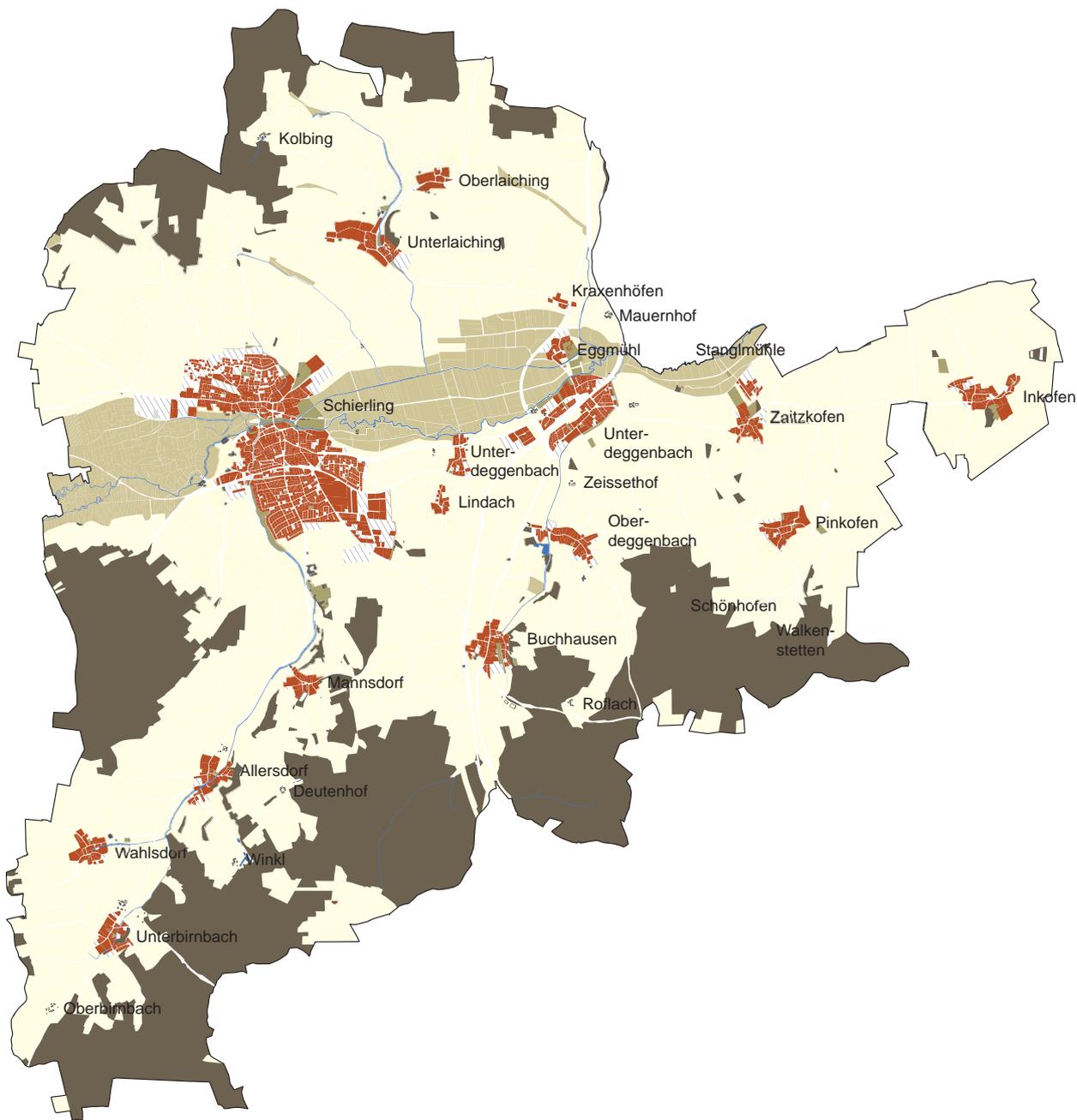
- Zaitzkofen
- Pinkofen
- Inkofen

Eingebettet in eine reizvolle Landschaft stellen die Gemeindeteile landwirtschaftlich geprägte Siedlungen mit hohem Potenzial dar (z.B. Inkofen).

### **Bereich Norden**

Auch für den östlichen Teil des Gemeindegebietes wird voraussichtlich künftig eher wenig von Veränderungen ausgegangen. Unterlaichling und Oberlaichling bilden allerdings bereits einen Bereich mit siedlungsstrukturellem Gewicht, dem die B 15neu durchaus weitere Nachfrage bringen kann. Zu den Gemeindeteilen gehören

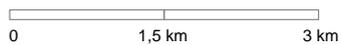
- Oberlaichling
- Unterlaichling
- Kolbing



**Karte 21 - Ortsteile**

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan und FNP  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: November 2010

**Bestand**

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Grünflächen
- Waldflächen

**Gewässer**

- fließende und stehende Gewässer

**Gebäude**

- Gebäude im Außenbereich

**Siedlungsstruktur**

- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere



**Karte 22 - Verkehrsnetz**

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan und FNP  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: November 2010

**Bestand**

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Grünflächen
- Waldflächen

- Bauflächen
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere

- Gewässer
- fließende und stehende Gewässer

- Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

**Verkehr**

- Bundesstraße alte
- Bundesstraße neu
- Staatsstraße
- Kreisstraße
- wichtige Verbindungsstraßen
- Bahnlinie

## Verkehrsstruktur

### a) Straßennetz

Der Markt Schierling ist über die Staatsstraße St 2144 nach Westen zur A 93 (Regensburg - Autobahndreieck Holledau) an das Autobahnnetz der Bundesrepublik Deutschland angeschlossen. Darüber hinaus durchquert die B15 im Abschnitt zwischen Regensburg und Landshut als Nord-Süd-Achse das Gemeindegebiet. In Zukunft wird sich die B15 in den westlichen Teilbereich des Gemeindegebietes verlagern. Dies wird mit der Fertigstellung der B 15neu im Teilstück von der Anschlussstelle an die A 93 / Saalhaupt bis nach Schierling im Zuge eines 4-streifigen Ausbaus erfolgen. Mit der Fertigstellung der B 15neu ist eine Verbesserung der Anbindung an die A 92 bei Landshut gegeben. Damit erhält der Markt Schierling eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Fernstraßennetz in alle Richtungen (vgl. hierzu auch Karte 23 Verkehrsnetz).

Neben der Bundesstraße B15 sowie der Staatsstraße St 2144 gibt es eine größere Zahl an Kreisstraßen, die das Gemeindegebiet durchziehen (vgl. Karte 23, Seite 74). Darüber hinaus sind in der Karte 23 auf der Seite 74 noch weitere wichtige Verbindungsstraßen dargestellt.

### b) ÖPNV

Die Marktgemeinde Schierling ist neben dem Autoverkehr ebenfalls an das Schienennetz der Bahn über den Bahnhofpunkt in Eggmühl angebunden. Damit ist zum einen eine Anbindung an das Fernstreckennetz der Bahn zu den Zentren München und Regensburg und zum anderen eine Anbindung an das regionale Netz der Bahn hin zur Gemeinde Langquaid gewährleistet (siehe auch Kapitel 2.1 Lage im Raum).

Zusätzlich zur Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn ist der Markt Schierling noch an das Busnetz des Regensburger Verkehrsverbundes angebunden. Damit ist zum einen die Stadt Regensburg und zum anderen der Markt Langquaid zu erreichen. Wobei die zeitliche Taktung des Busverkehrs noch verbesserungsfähig ist.

Die Buslinie 25, welche den Markt Schierling mit Regensburg und Langquaid verbindet, ermöglicht den Bürgerinnen und Bürgern ebenfalls eine innerörtliche Anbindung mit folgenden Haltepunkten:

- Spitzwegstraße
- BayWa
- Buchhausener Straße
- Mannsdorfer Straße
- Stifterstraße
- Abzweigung Bahnhof
- Rathaus
- Leierndorfer Straße

## Tourismus und Kultur

Der Markt Schierling verfügt aufgrund seines landschaftlichen Potentials mit dem Großen Laber sowie seines Talraumes über ein großes touristisches Potential, welches weiter ausgebaut werden müsste. Aufgrund der Lage des Marktes Schierling im Landkreis Regensburg und seiner Nähe zur Stadt Regensburg ist der Markt Schierling in das vielfältige kulturelle Angebot des Landkreises eingebunden.

Das landschaftliche Potential wird durch den Radwanderweg entlang der Großen Laber<sup>29</sup>, welcher z.B. am Bahnhof Eggmühl startet oder bereits bei der Quelle bei Volkenschwand im Landkreis Kelheim und bis nach Regensburg führt, erlebbar. Darüber hinaus führt die Fahrradrundtour R 6 Auf den Spuren Napoleons<sup>30</sup> ebenfalls durch das Marktgemeindegebiet sowie teilweise entlang der Großen Laber (siehe Karte 23).

Neben den beiden großen Radwanderwegen gibt es ebenfalls eine Vielzahl an Wanderwegen, die durch das Marktgemeindegebiet führen, mit z.B. folgenden Wanderwegen<sup>31</sup>:

- Rundwanderweg Schierling (ca. 45 km)
- Rundwanderweg Untere Au (ca. 7 km)
- Schierling - Obere Au - Niederleierndorf (ca. 8 km)
- Schierling - Mansdorf - Schierling (ca. 6 km)
- Schierling - Unterlaiching - Schierling (ca. 6 km)
- Schierling - St. Georg Kapelle - Schierling (ca. 6 km)
- Schierling - Luckenpaint - Schierling (ca. 12 km)
- Schierling - Lindach - Walkenstetten - Untere Au - Schierling (ca. 5 km)

Als touristische Hauptpunkte, die es im Markt Schierling zu besichtigen gilt, zählt die große Anzahl der Kirchen und Kapellen, die über das gesamte Marktgemeindegebiet verteilt sind. Darüber hinaus gibt es jedoch noch weitere touristische Anziehungspunkte, wie z.B.

- der Löwe von Eggmühl
- das Schloss von Eggmühl
- das Schloss in Zaitzkofen
- der Gänshänger Brunnen in Schierling
- das Schloss sowie die Alte Mühle in Schierling
- das älteste Schulhaus Deutschlands in Schierling<sup>32</sup>
- die Schierlinger Besucherbrauerei<sup>33</sup>
- das Kriegerdenkmal am Rathausplatz
- die Napoleonshöhe mit dem Gedenkstein zur Erinnerung an die Schlacht von Eggmühl (1809)<sup>34</sup>.

Eine weitere touristische Attraktion bildet die Bockerlbahn, welche zwischen Eggmühl

29 [http://www.volkenschwand.de/Laaber\\_Radweg.pdf](http://www.volkenschwand.de/Laaber_Radweg.pdf) am 25. Juni 2012

30 <http://bayerischerjura.de> am 25. Juni 2012

31 <http://www.bfl-schierling.de> am 25. Juni 2012

32 [http://www.staedtebaufoerderung.info/nn\\_486358/StBauF/DE/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Praxis/Massnahmen/Schierling/Schierling\\_\\_inhalt.html](http://www.staedtebaufoerderung.info/nn_486358/StBauF/DE/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Praxis/Massnahmen/Schierling/Schierling__inhalt.html) am 25. Juni 2012

33 [http://www.staedtebaufoerderung.info/nn\\_486358/StBauF/DE/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Praxis/Massnahmen/Schierling/Schierling\\_\\_inhalt.html](http://www.staedtebaufoerderung.info/nn_486358/StBauF/DE/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Praxis/Massnahmen/Schierling/Schierling__inhalt.html) am 25. Juni 2012

34 <http://www.landkreis-regensburg.de/tourismus.asp?naviid={6F0CE89D-EA85-4514-BC2C-2C19913A40AB}&OrgID={1B9B08C8-4ECC-4EB2-81B6-058E5FD64FA6}> am 25. Juni 2012



### Karte 23 - Rad- und Wanderwege

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: Juni 2012

#### Bestand

Grün- und Freiflächen  
Flächen für Landwirtschaft  
Dauergrünland  
Grünflächen  
Waldflächen

Bauflächen  
bebaute Quartiere  
noch nicht bebaute Quartiere

Gewässer  
fließende und stehende Gewässer

Gebäude  
Gebäude im Außenbereich

#### Radwege

--- Große Laaber Radweg  
..... Auf den Spuren Napoleons

#### Wanderwege

--- Wanderwege rund um Schierling

#### Tourismus

⊙ touristische Punkte

1  
Abbildung 35 - Benefizium St. Nikola

2  
Abbildung 36 - Kriegerdenkmal am  
Rathausplatz

3  
Abbildung 37 - Brauerei am Rathaus-  
platz



und Langquaid auf einer Strecke von 10,3 km verkehrt. Dabei handelt es sich um eine dieselgetriebene Nostalgie-Lok (Höchsttempo: 25 km/h) welche durch den südlichen Landkreis von Regensburg fährt.<sup>35</sup>

Das kulturelle und freizeitorientierte Angebot der Marktgemeinde Schierling wird hauptsächlich durch die Vereine ermöglicht. Diese richten über das gesamte Jahr verteilt die unterschiedlichsten Veranstaltungen und Kurse aus, wie z.B. das

- G'stanzlsängertreffen
- Gennßhenkherfest
- Bürgerfest der Ortsvereine
- Sommerkonzert der Musikschule
- Sommerfest der PMIO Musikschule
- Kellerfest der Napoleon-Schützen Buchhausen-Oberdeggenbach
- Open-Air-Konzert der Rockbühne Schierling e.V.

und vieles mehr.

Neben dem vielfältigen Angebot, dass durch die Vereine gestaltet wird, gibt es darüber hinaus Möglichkeiten der sportlichen Betätigung, z.B. durch das Freizeitzentrum mit seinen Tennisplätzen, einer Skate-Bahn, einer Kinderspielfläche und weiteren Angeboten. Zusätzlich gibt es noch in den Gemeindeteilen Eggmühl: 2 Sportplätze, 3 Tennisplätze, Inkofen: 5 Stockbahnen sowie Buchhausen: 1 Stockbahn vorhanden. Im Sommer werden ebenfalls Reitmöglichkeiten in Pinkofen angeboten. Im Winter bieten sich weitere Möglichkeiten wie z.B. durch die 20 km Langlaufloipen, den Ski-berg mit Skilift, die Schlittschuhbahn sowie die Eisstockbahn.<sup>36</sup>

35 <http://www.landkreis-regensburg.de/tourismus.asp?naviid={6F0CE89D-EA85-4514-BC2C-2C19913A40AB}&ORGID={364D5A58-E046-49B4-A0DC-F3E48D4DA2F8}> am 25. Juni 2012

36 <http://www.schierling.de/htmls/portrait/portrait.html> am 25. Juni 2012

## 6.2 Innerörtliche Analyse - Grün- und Freiflächen, Wohnumfeld (vorbereitende Untersuchungen)

Bei den öffentlichen Grün- und Freiflächen ist zunächst ein Defizit im Bereich der Ortsmitte von Schierling festzustellen. Die bebauten Bereiche weisen so gut wie keine öffentlichen Freiflächen wie z.B. einen Anger oder eine Dorfwiese auf. Umso wichtiger wird für die weitere Entwicklung die Betrachtung der zwei großen vorhandenen natur- und freiräumlichen Potenziale: der Talraum der Großen Laber sowie der Bereich des Allersdorfer Baches. Beide Bereiche weisen heute noch nicht die Beschaffenheit auf, welche sie zu funktional nutzbaren Naherholungsflächen und ökologischen Ressourcen machen würde. Da aus räumlichen und eigentumsrechtlichen Gründen kaum Alternativen gegeben sind, kommt der Entwicklung der beiden Naturräume eine hohe Bedeutung zu.

Auch bei den privaten Grün- und Hofflächen muss in Teilen der Ortsmitte von erheblichen Defiziten ausgegangen werden. Diese betreffen insbesondere fehlende Wohnumfeldqualität und lassen ebenso auf Defizite beim Kleinklima schließen (hoher Versiegelungsgrad, wenig Grün). Hier könnte die gezielte Entwicklung der Räume um Große Laber und Allersdorfer Bach wesentliche Abhilfe schaffen und zumindest mittelbar für eine Verbesserung sorgen. Gleichwohl sollte den Eigentümern in den betroffenen Bereichen der Ortsmitte durch Beratung und Förderung Unterstützung gewährt werden, um auf eigenen Grundstücken Verbesserungen einzuleiten.

Die Bedeutung der Wohnnutzung für die Ortsmitte von Schierling wurde anhand der Analyse der Gebäudestruktur und Gebäudenutzungen bereits herausgestellt. Ohne adäquates Wohnumfeld ist auf längere Sicht eine Stabilisierung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion in der Ortsmitte, in Konkurrenz zu den Baugebieten am Ortsrand und in den Gemeindeteilen, nicht realistisch. Die beschriebenen Defizite beim öffentlichen und privaten Grün stellen unmittelbar eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes dar.



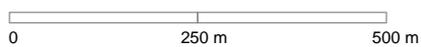
Abbildung 35 - Große Laber



**Karte 24 - Grün- und Freiflächen**

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: Juni 2010

**Bestand**

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Grünflächen
- Waldflächen
- Bauflächen
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere
- Gewässer
- fließende und stehende Gewässer
- Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

### 6.3 Innerörtliche Analyse - soziale Infrastruktur (vorbereitende Untersuchungen)

Zur sozialen Infrastruktur zählen alle Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge, der Betreuung und Ausbildung von Kindern und Jugendlichen, der Religion, der Hilfe zum Leben sowie alle Einrichtungen für ältere und hilfsbedürftige Personen.

In der Karte 22 auf der Seite 72 ist die Verteilung der sozialen Infrastruktur des Untersuchungsgebietes „Ortskern Schierling“ und der angrenzenden Bereiche dargestellt. Insgesamt ist festzuhalten, dass der Markt Schierling sowie auch das Untersuchungsgebiet eine gute Ausstattung entsprechend der Kategorie Unterzentrum mit sozialen Einrichtungen aufweist.

Ein großer Teil der im Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“ befindlichen sozialen Infrastruktur dient den Kindern und Jugendlichen. Dazu zählen z.B. der Kindergarten St. Michael, der Jugendtreff im Vereinsheim des TV Schierling sowie die Grund- und Mittelschule.

Darüber hinaus befinden sich im Untersuchungsgebiet drei kirchliche Einrichtungen - die katholische Kirche und das katholische Pfarramt St. Peter und Paul sowie das Benefizium St. Nikola.

Im Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“ gibt es über die bereits erwähnten sozialen Einrichtungen hinaus bspw. noch das Rathaus, die Feuerwehr, die Gemeindebücherei sowie die Mehrzweckhalle.

Darüber hinaus wurde in der Ortsmitte von Schierling bereits eine Wohnanlage für Betreutes Wohnen (Bauherr: W&N Bauträger GmbH, Geiselhöring) errichtet. Derzeit wird auch in enger Nachbarschaft ein Alten- und Pflegeheim „Am Rathausplatz“ (Bauherr: RKT Matt und Wiesbauer OHG, Regensburg) gebaut.

Neben der im Hauptort Schierling vorhandenen sozialen Infrastruktur gibt es weitere Einrichtungen in anderen Gemeindeteilen. Dazu zählen:

- das BRK-Senioren-, Wohn- und Pflegeheim Schloss Eggmühl
- das Dr.-Rudolf-Hell-Schulhaus Eggmühl
- das Haus für Kinder - „Grüne Villa“ - Eggmühl
- das katholische Pfarramt Pinkofen

Zur sozialen Infrastruktur können auch die Kinderspielplätze gezählt werden, die im gesamten Gemeindegebiet des Marktes Schierling vorhanden sind. Insgesamt gibt es derzeit 22 Kinderspielplätze. Neben den im Hauptort befindlichen Spielplätzen weisen noch die größeren Gemeindeteile:

- Allersdorf
- Birnbach
- Buchhausen
- Eggmühl
- Inkhofen
- Manssdorf
- Oberdeggenbach
- Pinkofen
- Unterdeggenbach
- Unterlaiching
- Wahlsdorf
- Walkenstetten
- Zaitkofen

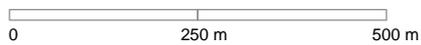
Kinderspielplätze auf.



### Karte 25 - Soziale Einrichtungen

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: Juni 2010

#### Bestand

Grün- und Freiflächen  
Flächen für Landwirtschaft  
Dauergrünland  
Grünflächen  
Waldflächen



Bauflächen  
bebaute Quartiere  
noch nicht bebaute Quartiere



Gewässer  
fließende und stehende Gewässer

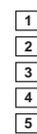


Gebäude  
Gebäude im Außenbereich  
Soziale Einrichtungen



#### Soziale Einrichtungen

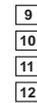
Kinder und Jugendliche  
Kindergruppe  
Kindergarten St. Michael  
Kindergarten St. Wolfgang  
Jugendtreff  
Grund- und Mittelschule



Kirchliche Einrichtungen  
Kath. Pfarramt St. Peter und Paul  
Benefizium St. Nikola  
Evang. Pfarramt



Weitere Einrichtungen  
Rathaus  
Feuerwehr / Polizeiwache  
Gemeindebücherei  
Mehrzweckhalle



Die ärztliche Versorgung im Markt Schierling stellt sich wie folgt dar<sup>37</sup>:

- 3 Hausarztpraxen mit insgesamt 7 Ärzten
- 1 Praxis für Psychotherapie
- 1 Frauenarztpraxis
- 1 Zweigpraxis eines Augenarztes
- 3 Zahnarztpraxen mit insgesamt 4 Zahnärzten.

Die Altersstruktur der derzeit praktizierenden Hausärzte lässt befürchten, dass es innerhalb des nächsten Jahrzehnts zu Engpässen kommen kann. Gerade die Hausärzte sind aber zur grundlegenden medizinischen Versorgung der Schierlinger Bevölkerung sehr wichtig. Deshalb sind strukturelle Maßnahmen zu bedenken, welche die Ansiedlung im Markt Schierling für junge Ärzte interessant machen. Außerdem sind Maßnahmen zu ergreifen, um weitere Zweigpraxen, z.B. für Orthopädie und Kinderheilkunde nach Schierling zu bekommen.

<sup>37</sup> Quelle: Markt Schierling



- 1  
Abbildung 39 - Feuerwehr
- 2  
Abbildung 40 - Mehrzweckhalle
- 3  
Abbildung 41 - Grund- / Mittelschule
- 4  
Abbildung 42 - Rathaus
- 5  
Abbildung 43 - katholisch Kirche St. Peter und Paul



## 6.4 Innerörtliche Analyse - verkehrliche Situation (vorbereitende Untersuchungen)

### a) Straßennetz

Durch das Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“ verläuft in West-Ost-Richtung die Staatsstraße St 2144. Damit ist das Untersuchungsgebiet gut an das Fernstreckennetz A 93 und B15 alt angebunden.

Zu den maßgeblichen Elementen des Hauptverkehrsstraßennetzes innerhalb des Untersuchungsgebietes „Ortskern Schierling“ zählen die Leierndorfer Straße, die Hauptstraße, der Rathausplatz sowie die Eggmühler Straße. Diese bilden zugleich die Staatsstraße St 2144, die innerorts mit 50 km/h befahren werden darf. Bis auf einige Straße wie

- der Placidus-Heinrich-Ring
- der Antoniusweg
- der Storchenweg
- die Bergstraße

sind alle anderen Straßen ebenfalls mit Tempo 50 zu befahren (vgl. Karte 24 auf der Seite 76). Nur die oben genannten Straßen unterliegen dem Tempolimit 30 km/h. Wobei einige der schmaleren Straßen bzw. Gassen südlich der Leierndorfer Straße aufgrund ihrer Fahrbahnbreite ebenfalls nur mit einer geringeren Geschwindigkeit befahren werden können.

Die Karte 25 auf der Seite 77 zeigt, dass fast alle Straßen im Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“ asphaltiert sind. Die einzigen Straßen / Bereiche, die eine Pflasterung aufweisen, sind

- der Rathausplatz
- die Apothekengasse
- der Bereich Loiblstraße Ecke Hauptstraße.

Die Straßen des Untersuchungsgebietes „Ortskern Schierling“ weisen unterschiedliche Zustandsmerkmale auf. Diese sind in der Karte 26 auf der Seite 78 abgebildet. Dabei wird der Zustand der Straßen in drei Kategorien unterteilt:

- guter bis sehr guter Zustand
- befriedigender Zustand mit leichten Mängeln
- schlechter Zustand mit erheblichem Verbesserungsbedarf

Während ein großer Teil der Straßen in einem guten bis sehr guten Zustand sind, gibt es darüber hinaus einige Straßen in einem befriedigenden bzw. schlechten Zustand. Zu den Straßen mit schlechten Zustand zählen z.B.

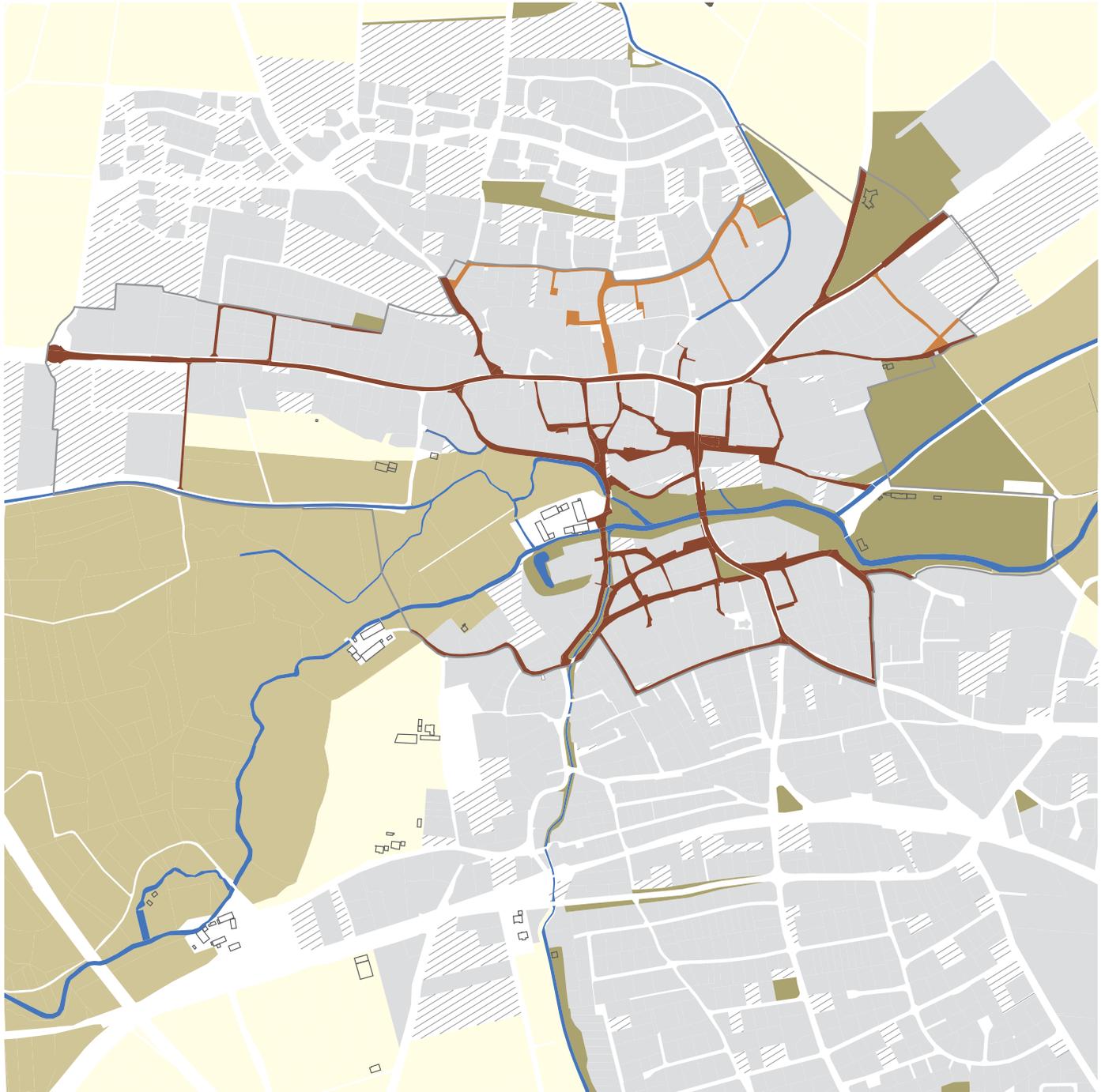
- die Auweg
- die Prangstraße
- die Leierndorfer Straße
- die Alte Grabenstraße
- Am Schererbach
- ein Teil der Hauptstraße

1  
Abbildung 44 - Leierndorfer Straße

2  
Abbildung 45 - Hauptstraße

3  
Abbildung 46 - Am Schererbach

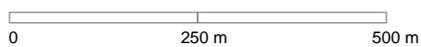
4  
Abbildung 47 - Bachstraße



**Karte 26 - Straßenverkehrsordnung**

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: Juli 2010

**Bestand**

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Grünflächen
- Waldflächen

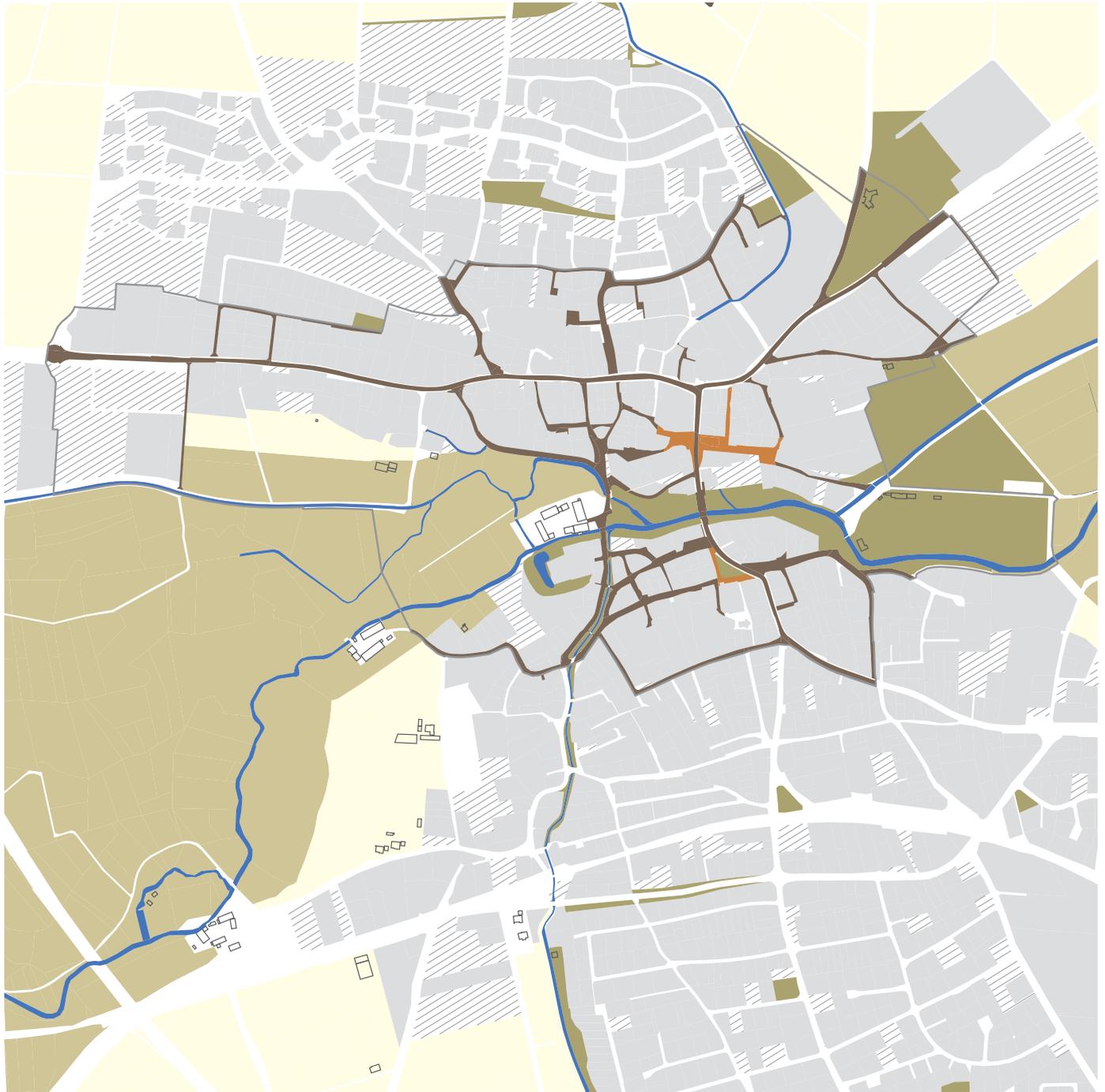
- Bauflächen
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere

- Gewässer
- fließende und stehende Gewässer

- Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

**Straßenverkehrsordnung**

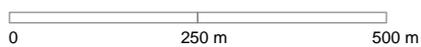
- 30 km/h / Zone 30
- 50 km/h



**Karte 27 - Art des Belags der Straßen**

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

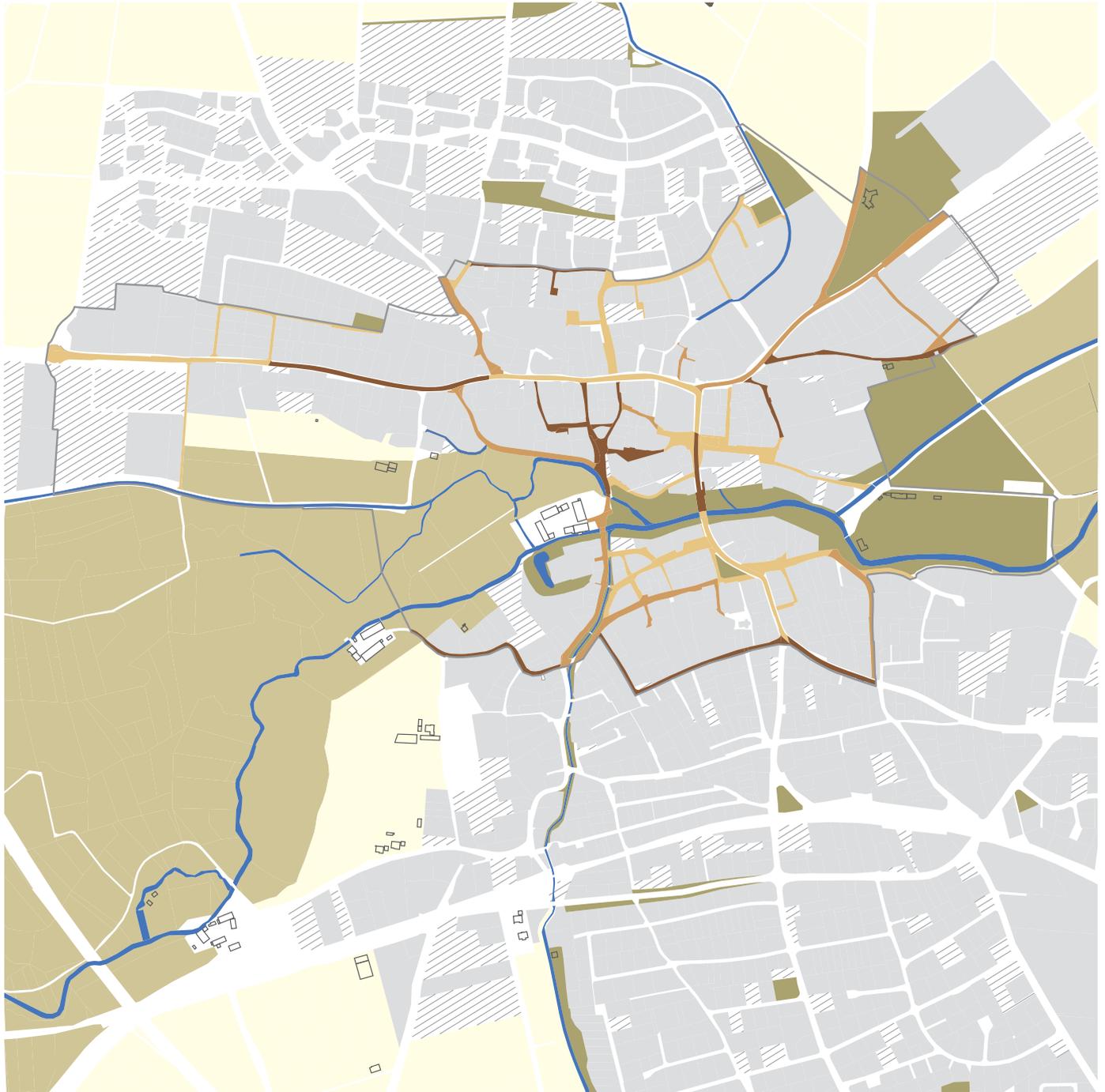
Stand: Juli 2010

**Bestand**

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Grünflächen
- Waldflächen
- Bauflächen**
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere
- Gewässer**
- fließende und stehende Gewässer
- Gebäude**
- Gebäude im Außenbereich

**Art des Belags der Straßen**

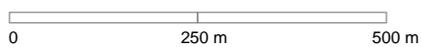
- asphaltiert
- gepflastert



**Karte 28 - Zustand der Straßen**

Markt Schierling  
 Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan  
 Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: Juli 2010

**Bestand**

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Grünflächen
- Waldflächen
- Bauflächen**
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere
- Gewässer**
- fließende und stehende Gewässer
- Gebäude**
- Gebäude im Außenbereich

**Zustand der Straßen**

- guter bis sehr guter Zustand
- befriedigender Zustand, mit leichten Mängeln
- schlechter Zustand, mit erheblichen Verbesserungsbedarf



- die Mittermühlstraße
- Kreuzstraße.

Bei diesen Straßen ist meist eine komplette Sanierung nötig, da die Asphaltdecken bereits mehrere Risse aufweisen, die Ränder zu den Gehwegen bröckeln und das Abfließen des Wassers nicht mehr gewährleistet ist.

#### b) ÖPNV

Neben dem Fernstreckennetz der Straßen besteht über die Busanbindung nach Eggmühl eine Anbindung an des Regional- sowie Fernstreckennetz der Deutschen Bahn (siehe Abschnitt Markt Schierling).

Die Busanbindung des Untersuchungsgebietes „Ortskern Schierling“ wird über die zwei Haltestellen

- Rathaus
- Leierndorfer Straße

gewährleistet. Während die Haltestelle am Rathausplatz im Zuge der Sanierung des Rathausplatzes erneuert wurde und mit einem befestigten und überdachten Bushaltestellenhäuschen ausgestattet wurde, besteht die Haltestelle an der Leierndorfer Straße nur aus einem Schild mit Papierkorb.

#### c) Radwege

Auf den ersten Blick weist das Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“ keine Radwege auf, da die Beschilderung für die Fahrradstrecken fehlen bzw. nur unzureichend vorhanden sind. Jedoch führt durch das Untersuchungsgebiet der Große Laaber Radweg, der von Volkenschwand über Schierling nach Straubing führt. Dabei verläuft der Radweg entlang der Talaue der Großen Laaber.



1  
Abbildung 48 - Haltestelle Rathausplatz

2  
Abbildung 49 - Haltestelle Leierndorfer Straße

## 6.5 Innerörtliches Konzept - Tourismus und Kultur (vorbereitende Untersuchungen)

Der Hauptort Schierling verfügt aufgrund der Durchquerung der Großen Laber über ein landschaftliches Potential, welches weiter ausgebaut werden sollte. Die Radwege, die entlang des Flusses führen sind innerhalb der Ortsmitte kaum wahrnehmbar, da eine entsprechende Beschilderung fehlt.

Zu den touristischen Anziehungspunkten, welche sich in der Ortsmitte von Schierling befinden, zählen

- der Gänshänger Brunnen in Schierling
- das Schloss sowie die Alte Mühle in Schierling
- das älteste Schulhaus Deutschlands in Schierling<sup>38</sup>
- die Schierlinger Besucherbrauerei<sup>39</sup>
- das Kriegerdenkmal am Rathausplatz,

welche jedoch zum Teil noch weiter entwickelt, ausgebaut bzw. saniert werden sollten.

Aufgrund seiner historischen Vergangenheit, wie in der Karte 2 auf der Seite 15 dargestellt, verfügt der Markt Schierling neben dem landschaftlichen Potential ebenfalls über ein weiteres attraktives touristisches Potential - die Jesuiten, welches sich mit Hilfe von einem touristischen Konzept weiter ausbauen ließe. Es könnte neben dem Radwanderweg Auf den Spuren Napoleons zusätzlich ein touristisches Konzept unter dem Thema Jesuiten in Schierling mit Hinweistafeln und Führungen im Markt Schierling etabliert werden.

38 [http://www.staedtebaufoerderung.info/nn\\_486358/StBauF/DE/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Praxis/Massnahmen/Schierling/Schierling\\_\\_inhalt.html](http://www.staedtebaufoerderung.info/nn_486358/StBauF/DE/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Praxis/Massnahmen/Schierling/Schierling__inhalt.html) am 25. Juni 2012

39 [http://www.staedtebaufoerderung.info/nn\\_486358/StBauF/DE/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Praxis/Massnahmen/Schierling/Schierling\\_\\_inhalt.html](http://www.staedtebaufoerderung.info/nn_486358/StBauF/DE/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Praxis/Massnahmen/Schierling/Schierling__inhalt.html) am 25. Juni 2012



1  
Abbildung 50 - Gänshänger Brunnen  
am Rathausplatz

2  
Abbildung 51 - Schloss Schierling

## 6.6 Fazit

Die Ergebnisse der Betrachtung der funktionalen Strukturen des Marktes Schierling und des Untersuchungsgebietes Ortskern Schierling lassen sich in folgenden Punkten zusammenfassen:

### Gesamtörtliche Betrachtung

- Das Tal der Großen Laber prägt maßgeblich den Landschaftsraum des Gemeindegebietes. Auf das Tal der Großen Laber führen mehrere kleinere Seitentäler, meist in Nord-Süd- bzw. in Süd-Nordrichtung (z.B. Allersdorfer Bach) zu und ergeben eine reizvolle landschaftliche Gliederung.
- Der Markt Schierling ist über die B15 neu und die Staatsstraße St 2144 nach Westen zur A 93 (Regensburg - Autobahndreieck Holledau) an das Autobahnnetz der Bundesrepublik Deutschland angeschlossen. Darüber hinaus durchquert die B15 alt das Gemeindegebiet zwischen Regensburg und Landshut als Nord-Süd-Achse das Gemeindegebiet. In Eggmühl besteht Bahnanschluss.
- Die Orts- bzw. Gemeindeteile des Marktes Schierling lassen sich grob in die östlich (Bereich der B15 alt), westlich (Bereich der B15 neu) und nördlich gelegenen Orts- und Gemeindeteile gliedern.
- Im östlichen Bereich haben sich vor allem Eggmühl und Unterdeggenbach aufgrund günstiger verkehrlicher Bedingungen zu Siedlungsschwerpunkten neben dem Hauptort Schierling herausgebildet. Im Übrigen ist in allen Gemeindeteilen im östlichen Bereich noch die landwirtschaftliche Funktion spürbar, wenngleich sie insbesondere in Eggmühl und Unterdeggenbach bereits zurückgedrängt ist. Teilweise fehlen in den Gemeindeteilen attraktive Mittelpunkte. In Eggmühl gibt es bereits ein „gebauteres Zentrum“ beim Bahnhof, das allerdings funktionale Defizite aufweist und teilweise leer stehende Räume hat. In Unterdeggenbach fehlt um die Kirche und den alten Friedhof ein zentraler Bereich (z.B. Dorfplatz). Buchhausen ist stark von der B 15 alt geprägt (Durchfahrt).
- Im westlichen Bereich weisen die Gemeindeteile ländliche Strukturen sowie intakte Ortsbilder auf. Mit der Inbetriebnahme der B 15neu erhalten die Ortsteile veränderte Rahmenbedingungen der Erschließung. Dabei wird zu prüfen sein, wie ein möglicherweise zunehmender Siedlungsdruck mit der Bewahrung der dörflichen Struktur vereinbart werden kann.
- Auch für den östlichen Teil des Gemeindegebietes wird voraussichtlich künftig eher wenig von Veränderungen ausgegangen. Unterlaichling und Oberlaichling bilden allerdings bereits einen Bereich mit siedlungsstrukturellem Gewicht, dem die B 15neu weitere Nachfrage bringen kann.

### Innerörtliche Betrachtung (vorbereitende Untersuchungen)

- Für das Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“ ergab die Betrachtung der funktionalen Struktur zunächst teilweise erhebliche Defizite bei den öffentlichen Grün- und Freiflächen im Bereich der Ortsmitte. Die bebauten Bereiche weisen so gut wie keine öffentlichen Freiflächen wie z.B. einen Anger oder eine Dorfweiese

---

auf. Umso wichtiger wird für die weitere Entwicklung die Betrachtung der zwei großen vorhandenen natur- und freiräumlichen Potenziale: der Talraum der Großen Laber sowie der Bereich des Allersdorfer Baches.

- Ein großer Teil der im Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“ befindlichen sozialen Infrastruktur dient den Kindern und Jugendlichen. Darüber hinaus befinden sich im Untersuchungsgebiet drei kirchliche Einrichtungen - die katholische Kirche und das katholische Pfarramt St. Peter und Paul sowie das Benefizium St. Nikola, sowie noch das Rathaus, die Feuerwehr, die Gemeindebücherei sowie die Mehrzweckhalle. Darüber hinaus entstanden in der Ortsmitte Einrichtungen für Betreutes Wohnen.
- Während ein großer Teil der Straßen im Untersuchungsgebiet in einem guten bis sehr guten Zustand sind, gibt es darüber hinaus einige Straßen in einem befriedigenden bzw. schlechten Zustand (z.B. Alte Grabenstraße, Am Schererbach).
- Die Busanbindung des Untersuchungsgebietes „Ortskern Schierling“ wird über die zwei Haltestellen „Rathaus“ und „Leierndorfer Straße“ gewährleistet.



## 7. Der Markt Schierling und das Untersuchungsgebiet Ortskern Schierling und seine Stärken und Schwächen

Die nachfolgend aufgezeigten Stärken und Schwächen des Marktes Schierling resultieren aus den zuvor aufgezeigten Analysepunkten sowie ergänzender Begutachtungen und Bewertungen. Die Aufstellung spiegelt keine Prioritäten wider. Diese werden erst mittels der Projekte bzw. Maßnahmen getroffen.

	Mängel / Defizite	Stärken / Potentiale
Verkehr	teilweise zu hohe Geschwindigkeiten auf den Durchgangsstraßen  Vermeidung von Dauerparkern	Herausnahme des übergeordneten Verkehrs durch B 15neu und Südumgehung  ausreichend Parkplätze im Ortskern
Straßen, Wege	z.B. Alte Grabenstraße Am Schererbach Carl-Perzel-Straße Hauptstraße südlich Kreuzung / Jakob-Brand-Straße und westlich Zum Guten Hof Prangstraße	Hauptstraße (Abschnitt zw. Zum Guten Hof und Kreuzung / Jakob-Brand-Straße) Rathausplatz
Grün- und Freiflächen	Zu wenig nutzbare Naherholungsmöglichkeiten im Bereich Ortskern Markt Schierling  Gefahr durch Hochwasser	Talraum Große Laber Talraum Allersdorfer Bach
Private Gebäude	z.B. Alte Grabenstraße / Am Schererbach Prangstraße Brauerei (nördl. Teil) Loiblstraße / Kreuzstraße	Hauptstraße Rathausplatz
Private Freiflächen / Höfe	z.B. Alte Grabenstraße / Am Schererbach Prangstraße Brauerei (nördl. Teil) Loiblstraße / Kreuzstraße	Hauptstraße Rathausplatz
Wohnnutzung	Modernisierungsbedarf bei Wohnraum im Ortskern, Gefahr des Verlustes an Wohnfunktion	Intensive Wohnnutzung in der Ortsmitte  Gute Wohnlagen



### Karte 29 - Stärken und Potenziale

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

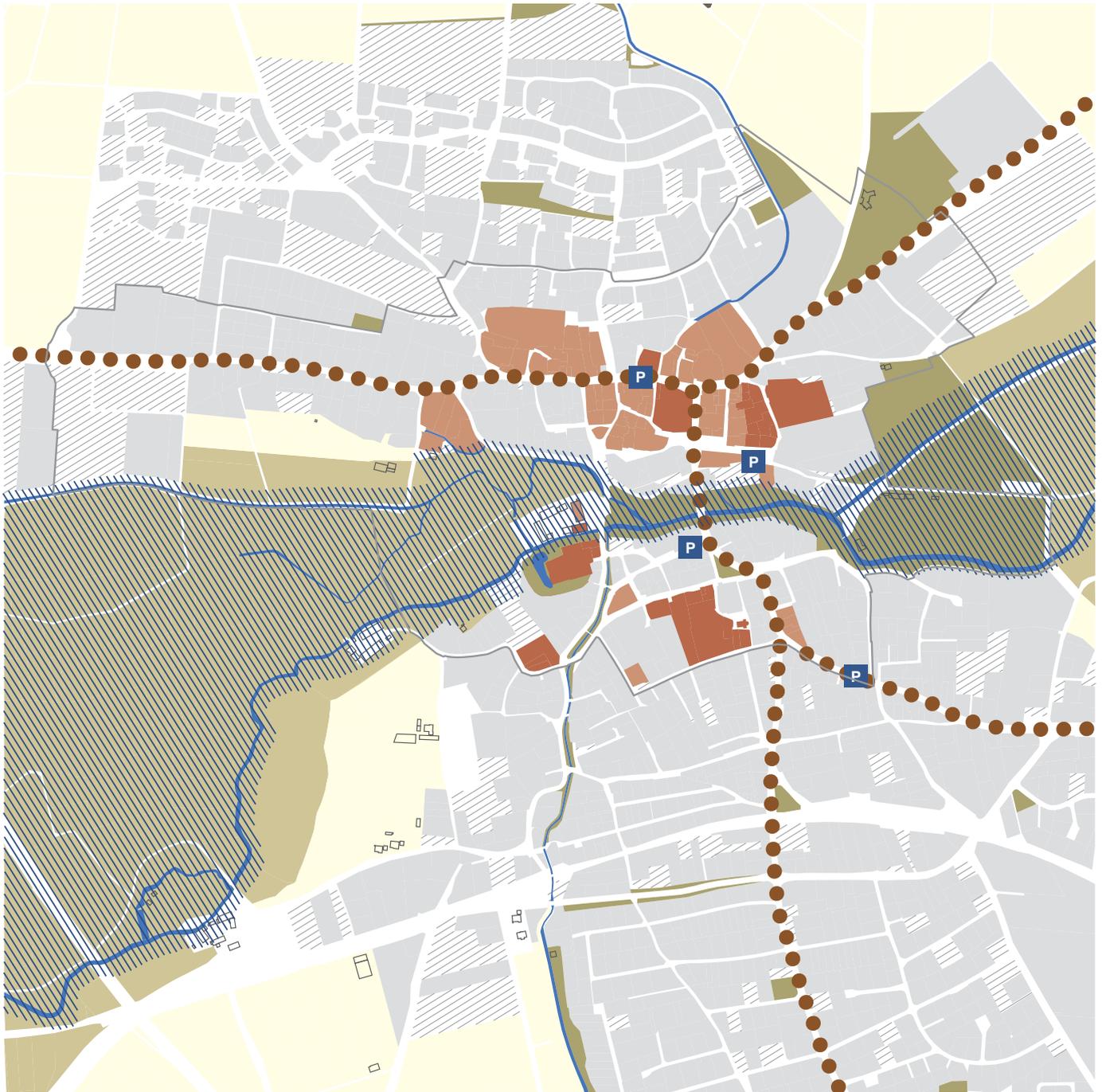
Stand: Juli 2010

#### Bestand

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Grünflächen
- Waldflächen
- Bauflächen
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere
- Gewässer
- fließende und stehende Gewässer
- Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

#### Stärken und Potenziale

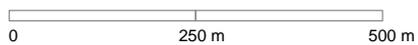
- Große Lader / Talraum mit hoher Ausstrahlung
- Fluss als naturräumliches Potenzial
- Ortskern mit prägenden Einzelgebäuden
- Gut versorgter Ortskern
- Gute Wohnlagen
- Herausnahme des übergeordneten Verkehrs durch B 15 neu und Südspange
- ausreichend Parkplätze im Ortskern



### Karte 30 - Schwächen und Defizite

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: Juli 2010

#### Bestand

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Grünflächen
- Waldflächen
- Bauflächen
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere
- Gewässer
- fließende und stehende Gewässer
- Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

#### Schwächen und Defizite

- fehlende Freiflächen für Naherholung und Freizeit
- keine durchgängige Qualität bei Bebauung (z.B. Probleme beim Bauzustand / Gestaltung Fassaden)
- Gefahr durch Hochwasser
- Modernisierungsbedarf bei Wohnraum im Ortskern, Gefahr des Verlustes an Wohnfunktion
- teilweise zu hohe Geschwindigkeiten auf den Hauptstraßen
- Vermeidung von Dauerparkern

	Mängel / Defizite	Stärken / Potentiale
Wohnumfeld	keine durchgängige Qualität bei Bebauung (z.B. Probleme beim Bauzustand / Gestaltung der Fassaden)	Neue Mitte bereits positiv
Einzelhandelsentwicklung	<p>weitgehend disperser Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptverkehrsstraßen</p> <p>im Ortskern weitgehend nur discountorientierte Nahversorgung vorhanden</p> <p>unbefriedigende Situation des innerörtlichen Lebensmittelmarktes (Investitionsbedarf)</p> <p>teilweise Konkurrenz zwischen peripheren Lagen und Ortskern</p> <p>fehlende Nahversorgung in den Ortsteilen</p> <p>begrenzte Flächenpotenziale und Erweiterungsmöglichkeiten im Ortskern</p> <p>ungeklärte Nachfolge einiger Betriebe</p> <p>ungewisse Zukunft des Lebensmittelmarktes im Ortskern</p> <p>geringe Kaufkraftbindung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel</p> <p>geringe Kaufkraftbindung im Schuheinzelhandel</p> <p>Gefahr der Neuausweisung von Einzelhandelsflächen im Bereich der B 15neu</p>	<p>guter Dienstleistungsbesatz mit einem hohen Anteil gehobener Dienstleistungen</p> <p>solide Verkaufsflächenausstattung pro Kopf</p> <p>gute Verkaufsflächenausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich</p> <p>überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung)</p> <p>attraktive Leitbetriebe vor Ort vorhanden (Mittelstand und überregionale Filialisten)</p> <p>vorhandene Nahversorgungsfunktion im Ortskern</p> <p>insgesamt gute Wettbewerbslage der Unternehmen</p> <p>gute Erreichbarkeit der Geschäfte</p> <p>positives Image Schierlings</p> <p>hohe Kaufkraftbindung im Bereich Oberbekleidung</p> <p>Dialogprozess im Programm Aktive Zentren kann Investitionen in den Ortskern fördern</p>

	Mängel / Defizite	Stärken / Potentiale
Einzelhandelsentwicklung	Verdrängungswettbewerb durch evtl. Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes	
Bevölkerungsentwicklung	Negative Bevölkerungsentwicklung	
Bevölkerungsstruktur	Rückgang bei den Kindern und Jugendlichen  Zuwachs bei den über 65-jährigen	
Bevölkerungsprognose	negative Prognose bis zum Jahr 2028	
Allgemeine Infrastruktur Verwaltung		Rathaus in der Ortsmitte
Soziale und kulturelle Infrastruktur	Gemeindebücherei in beengten räumlichen Verhältnissen	zum Beispiel Kindergarten St. Michael Schierling  Placidius-Heinrich-Grundschule Placidius-Heinrich-Mittelschule  Gemeindebücherei



## 8. Erforderlichkeit Städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

Am 19. November 2004 wurde die Sanierungssatzung gem. § 142 Abs. 3 BauGB für das Sanierungsgebiet „Nördlich der Großen Laber – Ortskern Schierling“ mit örtlicher Bekanntmachung rechtskräftig. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung. Die Darstellung auf Seite 90 zeigt die Begrenzung des bestehenden Sanierungsgebietes innerhalb der Ortsmitte auf. Ebenso zeigt die Darstellung die Umgrenzung des Gebietes der gegenständlichen vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB. Das Untersuchungsgebiet beinhaltet zunächst das bereits förmlich festgelegte Sanierungsgebiet, geht aber gegenüber diesem insbesondere in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung deutlich hinaus. Bei der Frage der Erforderlichkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen geht es zunächst um die Erfüllung der Voraussetzungen gem. § 136 BauGB. Demgemäß dienen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen der Behebung städtebaulicher Missstände, wie sie im § 136 BauGB aufgezählt werden. Städtebauliche Missstände liegen demgemäß vor, wenn

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht,
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (vgl. § 136 Abs. 2 BauGB).

Um Erkenntnisse über die Verhältnisse im Gebiet sowie über die Erforderlichkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen zu erhalten, sind gem. § 141 BauGB sogenannte vorbereitende Untersuchungen durch die Gemeinde einzuleiten. Der Markt Schierling hat für den Ortskern Schierling mit Beschluss vom 24. November 2009 vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB beschlossen. Im vorliegenden Fall war insbesondere zu untersuchen, in welchen Bereichen, über das bereits förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Nördlich der Großen Laber – Ortskern Schierling“ hinaus, städtebauliche Missstände vorliegen, welche eine Erweiterung des Sanierungsgebietes zur Gewährleistung der Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen erfordern.

Dabei sind folgende Teilbereiche zu unterscheiden, womit mit dem bestehenden Sanierungsgebiet „Nördlich der Großen Laber – Ortskern Schierling“ begonnen werden soll.

### Sanierungsgebiet „Nördlich der Großen Laber – Ortskern Schierling“

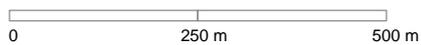
Der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Nördlich der Großen Laber – Ortskern Schierling“, rechtsverbindlich mit örtlicher Bekanntmachung am 19.11.2004, gingen vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB voraus (Verfasser: Dipl.-Ing, Univ. Manfred Machalitzky, Dipl.-Ing. (FH) Gisela Bräunling, Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Bartsch). Das entsprechende Untersuchungsgebiet umfasste eine Fläche von 16 ha, im Bereich der nördlichen historischen Ortsmitte von Schierling, um die kath.



**Karte 31 - Bestehendes Sanierungsgebiet**

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

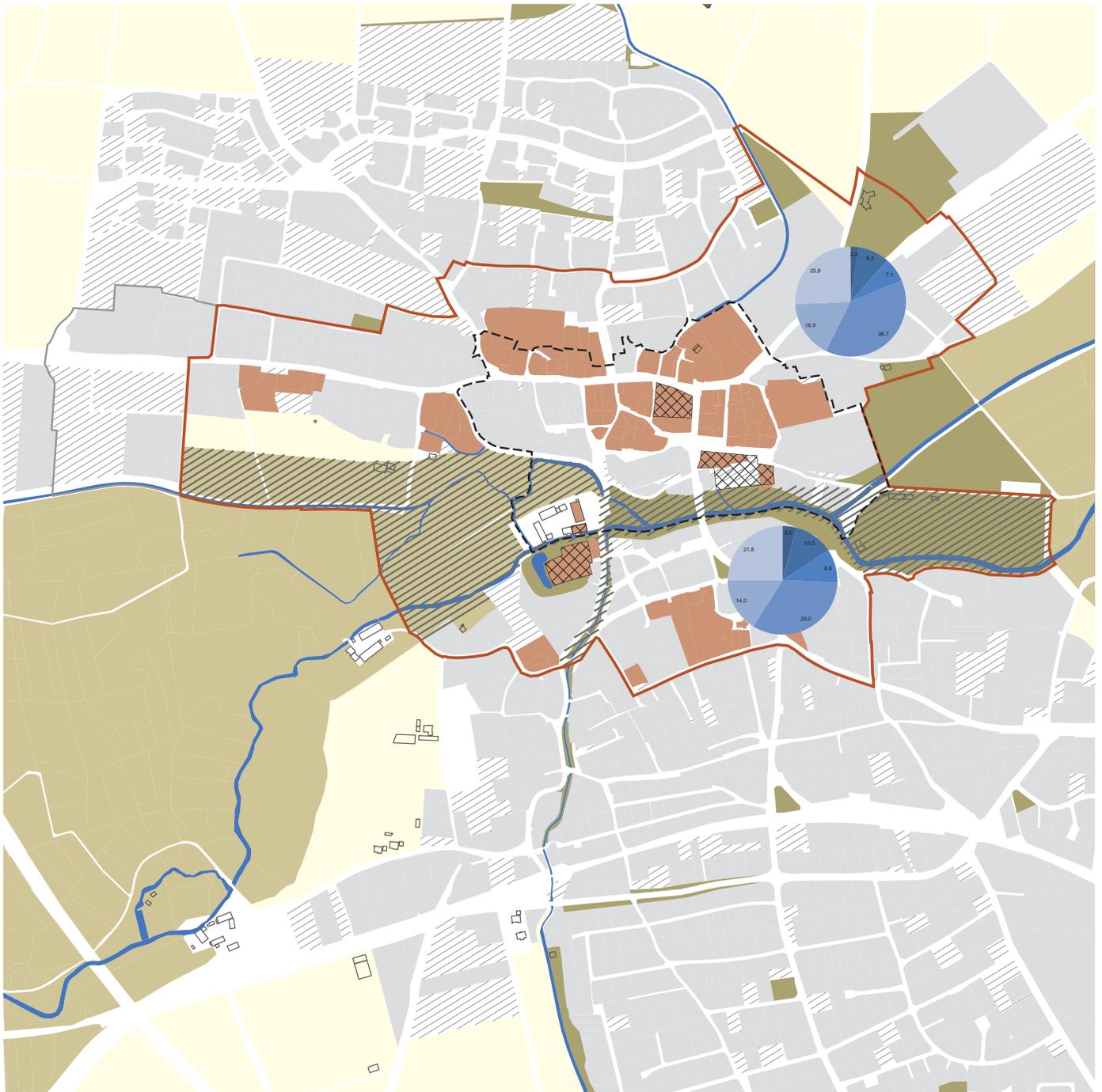
Stand: Juli 2010

**Bestand**

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Grünflächen
- Waldflächen
- Bauflächen
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere
- Gewässer
- fließende und stehende Gewässer
- Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

**bestehendes Sanierungsgebiet**

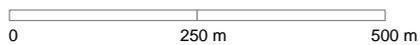
- Begrenzung des bestehenden Sanierungsgebietes



**Karte 32 - Vorschlag Erweiterung des Sanierungsgebietes**

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: November 2010

**Bestand**

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Grünflächen
- Waldflächen

- Bauflächen
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere

- Gewässer
- fließende und stehende Gewässer

- Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

**Erweiterung des Sanierungsgebietes**

- Begrenzung des bestehenden Sanierungsgebietes

- Vorschlag Erweiterung des Sanierungsgebietes

- Brachen, Leerstände, mindergenutzte Flächen (baulich)

- zu entwickelnde Flächen Freiraum / Grün

- Mängel Gebäude und Wohnumfeld

- Überalterung

Pfarrkirche. Das Gebiet südlich der Großen Laber um die Benefiziumskirche St. Nikola war bereits im Verfahren der Dorferneuerung und wurde bereits in den Jahren 1993 bis 1999 im Zuge einer Ortsentwicklungsplanung, die damals auch den nördlich der Großen Laber befindlichen Ortskern mit einschloss, untersucht. Erst im Zuge der Aufnahme des Marktes Schierling in die Städtebauförderung kam es zu der Trennung: Städtebauförderung im nördlichen Ortskern um die kath. Pfarrkirche, Dorferneuerung im südlichen Ortskern um die Benefiziumskirche St. Nikola.<sup>40</sup> Soweit es räumliche Überlagerungen gab, nahmen die vorbereitenden Untersuchungen Rücksicht auf das vorangegangene Ortsentwicklungskonzept.<sup>41</sup> Im Süden war die Große Laber, welche noch innerhalb des Untersuchungsgebietes lag, zugleich die Begrenzung des Untersuchungsgebietes (im Übrigen entsprach das damalige Untersuchungsgebiet weitgehend dem späteren Sanierungsgebiet).

Aus den umfassend erfassten und dokumentierten Mängeln folgten entsprechende Empfehlungen für Sanierungsziele und Maßnahmen. Neben baulichen Einzelmaßnahmen, Maßnahmen der Ortsbildreparatur/Funktionsreparatur sowie einem quartierumfassenden Sanierungsbedarf umfassten die Themenstellungen auch Entwicklungsmaßnahmen, eine Verkehrsneuordnung und grünordnerische Maßnahmen.<sup>42</sup> Zu den wichtigsten bereits realisierten Projekten gehört die Neugestaltung des öffentlichen Raumes im Bereich Hauptstraße (St 2144) / Rathausplatz. Auch zahlreiche Einzelgebäude konnten zwischenzeitlich saniert werden. Andere festgestellte Defizite, z.B. der baulich mangelhafte Zustand der alten Dorfmuhle, oder auch der mangelhafte Zustand einiger alter Gassen (z.B. Am Schererbach) sind noch unverändert, um einige Beispiele für noch bestehenden Sanierungsbedarf zu nennen. Auch die festgestellten Entwicklungsaufgaben im Zentrum (z.B. ehemalige Gärtnerfläche) konnten noch nicht umgesetzt werden.

Für das Gebiet südlich der Großen Laber war das Verfahren der Dorferneuerung, das bereits 1994 auf der Grundlage des Ortsentwicklungsplanes begonnen hat, zwar im Jahr 2010 weitgehend abgeschlossen und es konnten in dessen Zuge ebenfalls eine Reihe von deutlichen Verbesserungen erreicht werden (z.B. Aufwertung des Bereiches Am Anger / Hauptstraße), jedoch weist auch der südlich der Großen Laber befindliche Bereich noch Sanierungsbedarf aus. Dies betrifft bauliche Mängel an verschiedenen Gebäuden, Mängel im öffentlichen Raum (insbesondere Ortseinfahrt der St 2144) sowie Mängel bei besonders ortsbildprägenden Bereichen (z.B. Schloss).

Als der Markt Schierling im Jahr 2009 einen weiteren Entwicklungsprozess initiierte, um im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in besonderer Weise zur Stärkung der Ortsmitte von Schierling beizutragen, waren somit die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im bestehenden Sanierungsgebiet „Nördlich der Großen Laber – Ortskern Schierling“ noch nicht abgeschlossen und im Bereich des Dorferneuerungsgebietes und darüber hinaus südlich der Großen Laber bestand ebenfalls noch städtebaulicher Handlungsbedarf.

Dies führte dazu, zwei Aspekte zusammenzuführen: eine Betrachtung des Einzelhandels und der zentralen Funktionen in der Ortsmitte erforderte eine zusammenhängen-

---

40 Vgl. Marktsanierung Schierling, Vorbereitende Untersuchungen im Rahmen der Städtebauförderung 2000, Verfasser Dipl.-Ing, Univ. Manfred Machalitzky, Dipl.-Ing. (FH) Gisela Bräunling, Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Bartsch); Seite 2 f. .

41

42 Vgl. Marktsanierung Schierling, Vorbereitende Untersuchungen im Rahmen der Städtebauförderung 2000, Verfasser Dipl.-Ing, Univ. Manfred Machalitzky, Dipl.-Ing. (FH) Gisela Bräunling, Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Bartsch); Seite 40 f.

de Betrachtung der beiden historisch gewachsenen Ortskerne; die Lösung der noch offenen städtebaulichen Probleme erforderte ebenfalls ein ganzheitliche Betrachtung, bei der erstmals die Talau der Großen Laber als zentrales Element der gesamten Mitte stärker in den Blickpunkt rücken sollte.

Der Markt Schierling veranlasste deshalb auch in einem erweiterten Untersuchungsgebiet vorbereitende Untersuchungen. Zu den erweiterten Umgriff zählten auch die Bereiche nördlich und östlich des bestehenden Sanierungsgebietes „Nördlich der Großen Laber – Ortskern Schierling“. Die bereits an anderer Stelle ausführlich dargestellten Ergebnisse sollen nachfolgend stichpunktartig zusammengefasst werden.

### **Südlicher Teilbereich des Untersuchungsgebietes**

(etwa zwischen Große Laber und Eggmühler Straße / Kreuzstraße)

Hier sind als städtebauliche Missstände z.B. folgende Punkte festzuhalten:

- Häufung von Mängeln an Gebäuden in Teilbereichen
- Häufung von Mängeln im Wohnumfeld in Teilbereichen
- Mängel im öffentlichen Raum / Straßenraum: z.B. Hauptstraße / Eggmühler Str.
- Problematische Entwicklung der Bevölkerungsstruktur
- Defizit im öffentlichen Grün- und Freiraum (Große Laber, Allersdorfer Bach)

### **Nordöstlicher Teilbereich des Untersuchungsgebietes**

(etwa zwischen Placidius-Heinrich-Ring und Hundsmarkt sowie bis zur Straße Zum Guten Hof nach Westen und bis zum Bereich Theresia-Gerhardinger-Straße im Osten)

Hier sind als städtebauliche Missstände z.B. folgende Punkte festzuhalten:

- Häufung von Mängeln an Gebäuden in Teilbereichen
- Häufung von Mängeln im Wohnumfeld in Teilbereichen
- Problematische Entwicklung der Bevölkerungsstruktur

### **Westlicher Teilbereich des Untersuchungsgebietes**

(etwa zwischen Straße Zum Guten Hof bis Kreisverkehr / Markstein)

Hier sind als städtebauliche Missstände z.B. folgende Punkte festzuhalten:

- Häufung von Mängeln an Gebäuden in Teilbereichen
- Häufung von Mängeln im Wohnumfeld in Teilbereichen
- Mängel im öffentlichen Raum / Straßenraum: insb. Leierndorfer / Hauptstraße
- Defizite im öffentlichen Grün- und Freiraum (Große Laber, Allersdorfer Bach)

Aus den analysierten Defiziten und Schwächen bzw. Mängeln sowie dem daraus folgenden städtebaulichen Sanierungs- und Handlungsbedarf ergeben sich zum einen Vorschläge zur Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes sowie zum anderen zur Festlegung neuer Sanierungsgebiete. Wie in Karte 31 (Seite 91) dargestellt, wird vorgeschlagen, das nördlich der Großen Laber gelegene bestehende

Sanierungsgebiet nach Nordosten sowie nach Westen zu erweitern und südlich der Großen Laber zwei neue Sanierungsgebiete vorzusehen: ein neues Sanierungsgebiet im Bereich des Schlosses sowie ein neues Sanierungsgebiet im Bereich um die Kirche St. Nikola.

#### **Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes „Nördlich der Großen Laber – Ortskern Schierling“**

Die empfohlene Erweiterung des Sanierungsgebietes nach Nordosten soll den festgestellten Mängeln im Bereich der Gebäude und des Wohnumfeldes ebenso Rechnung tragen, wie auch den Fragen der künftigen Entwicklung des Wohnens und der Nahversorgung im Alter. Die altersmäßige Mischung soll verbessert werden, z.B. durch attraktive Angebote für junge Familien, einschließlich Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes. Hinsichtlich des westlichen Teilbereiches des Untersuchungsgebietes wird die Begrenzung in Höhe Flurweg / Obere Au als ausreichend für die Erweiterung des Sanierungsgebietes angesehen. Einbezogen werden damit die festgestellten Mängel an Gebäuden und im Wohnumfeld ebenso wie die zu lösende Aufgabe der Entwicklung des Grün- und Landschaftsraumes der Große Laber. Im Sinne der vorgeschlagenen Erweiterung der bestehenden Sanierungssatzung wird vorgeschlagen auch das Sanierungsverfahren entsprechend beizubehalten. Die Durchführung der Sanierung im vorgeschlagenen erweiterten Sanierungsgebiet kann ebenfalls im sogenannten vereinfachten Verfahren, d.h. unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. § 152 bis 156 a BauGB erfolgen, da auch im erweiterten Sanierungsgebiet nicht mit Entwicklungen zu rechnen ist, welche eine Preisprüfung des Bodenverkehrs erfordern bzw. maßgebliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen hervorrufen. Ebenso kann auch im vorgeschlagenen erweiterten Sanierungsgebiet von der Anwendung der Genehmigungspflichten gem. § 144 BauGB abgesehen werden. Insbesondere sind die Eigentümer der in besonderer Weise städtebaulich bedeutsamen Grundstücke kooperationsbereit bzw. befinden sich wichtige Grundstücksflächen im Besitz der öffentlichen Hand.

#### **Festlegung eines neuen Sanierungsgebietes „Bereich Schloss Schierling“**

Die vorgeschlagene Festlegung des neuen Sanierungsgebietes folgt der Grenze des südwestlichen Untersuchungsgebietes gem. § 141 BauGB. Dabei sind insbesondere die funktionalen und baulichen Schwächen und die zu leistenden Sanierungsaufgaben im Bereich des Schlosses sowie die zu entwickelnden Freiflächen in den Bereichen um die Große Laber und den Allersdorfer Bach, einbezogen. Die förmliche Festlegung des neuen Sanierungsgebietes wird, wie auch das Sanierungsgebiet „Nördlich der Großen Laber – Ortskern Schierling“ im vereinfachten Verfahren vorgeschlagen (vgl. auch Kapitel 12. Empfehlungen zum weiteren Verfahren).

#### **Festlegung eines neuen Sanierungsgebietes „Südlicher Ortskern Schierling“**

Der südlich der Großen Laber gelegene Ortskern von Schierling war von 1994 bis 2010 Gebiet der Dorferneuerung. In diesem Verfahren konnten zahlreiche Verbesserungen realisiert werden, z.B. auch der „Piendl-Platz“. Ungeachtet der großen Erfolge der Dorferneuerung zeigten sich bei der städtebaulichen Analyse teilweise erhebliche Schwächen und Defizite beim Zustand der Gebäude und des Wohnumfeldes, z.B. zwischen Loiblstraße und Kreuzstraße, sowie eine auffällige Überalterung. Zum weiteren Verfahren wird deshalb vorgeschlagen, den Bereich des südlichen Ortskerns

---

von Schierling ebenfalls als Sanierungsgebiet mit dem Ziel förmlich festzulegen, insbesondere eine Aufwertung der Gebäudestruktur und des Wohnumfeldes zu verfolgen sowie die Wohnfunktion zu stärken, einschließlich Sicherung der Nahversorgung (vgl. auch Kapitel 12. Empfehlungen zum weiteren Verfahren). In diesem Zusammenhang sollte auch geklärt werden, welche Anforderungen hinsichtlich einer künftigen Förderung von Einzelmaßnahmen aus dem Städtebauförderungsprogramm zu stellen bzw. zu erfüllen sind.

An dieser Stelle sei auf folgend Abschnitte mit weitergehenden Ausführungen hingewiesen:

9.2 Städtebauliche Sanierung der Ortsmitte von Schierling

10. Die Projekte für den Markt Schierling und das Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“

12. Empfehlungen zum weiteren Verfahren



## 9. Ausblick Handlungsfelder und Ziele der städtebaulichen Sanierung

### 9.1 Gesamtörtliche Ziele und Handlungsfelder

Aus den analysierten Stärken und Schwächen, Rahmenbedingungen sowie Potenzialen werden aus städtebaulicher Sicht entsprechende Ziele und entsprechende Handlungsfelder für die gesamtörtliche Entwicklung vorgeschlagen. Nachfolgend werden die vorgeschlagenen Zielsetzungen und Handlungsfelder erläutert und kurz begründet.

Stellt man die positiven Entwicklungsmerkmale mit den eher schwachen Punkten in einer Grafik dar, lassen sich die Potenziale Lage / Anbindung, Landschaft, Infrastruktur, Engagement / Stadtmarketing und Bau- / Geschichte als Ansätze für einen positiven Kreislauf darstellen. Dieser mögliche positive Kreislauf kann gegenwärtig nicht in Gang gebracht werden, weil aufgrund gegebener Schwächen eine gegenläufige

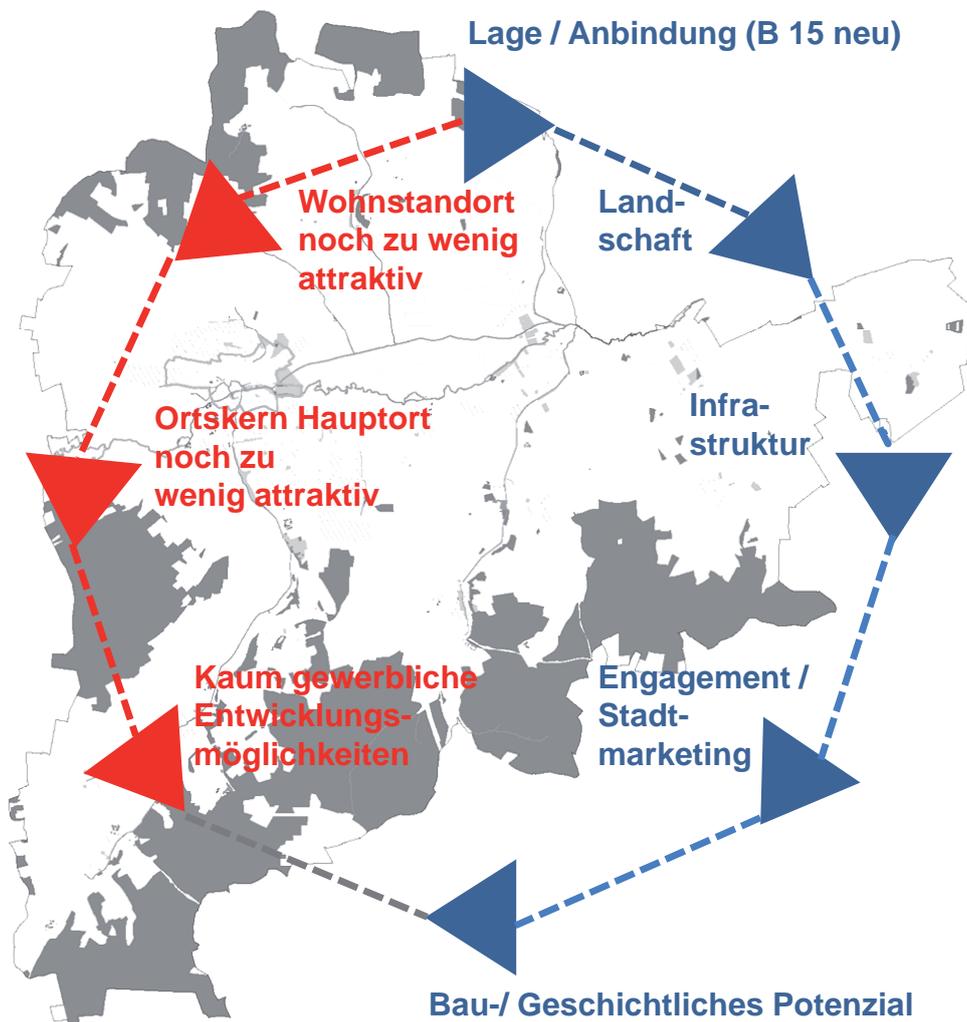


Abbildung 52 - Kreislauf der Entwicklungsmöglichkeiten

Wirkung besteht. Hierzu gehören z.B. die noch fehlende Attraktivität der Ortsmitte von Schierling, die noch fehlende Ausrichtung des Wohnstandortes auf Jung und Alt, sowie die gegenwärtig zu geringen gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten.

**Das Oberziel besteht deshalb aus städtebaulicher Sicht in der Schaffung geeigneter städtebaulicher Strukturen, welche, aufbauend auf dem baugeschichtlichen Erbe und den bereits geschaffenen baulichen und infrastrukturellen Einrichtungen, der zu erwartenden künftigen demographischen, wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Entwicklung gerecht werden und diese im positiven Sinne fördern können.**

Aus dem formulierten Oberziel lassen sich thematisch gegliederte Teilziele ableiten, welche auf die spezifischen Herausforderungen in der Entwicklung Schierlings abstellen.

#### Entwicklung zum „Mehrgenerationenort“

Die voraussehbare demographische Entwicklung, mit einer deutlichen Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen und einer deutlichen Abnahme der unter 18-jährigen, erfordert eine gezielte Ausrichtung der Entwicklung auf ein abgestimmtes Miteinander aller Generationen im Sinne von „Jung und Alt“. Dies betrifft die altersspezifischen Angebote ebenso wie die Schaffung gemeinsam nutzbarer Einrichtungen, z.B. im Sinne eines „Hauses der Begegnung“. Aus dem Prozess zur Erarbeitung des gesamtörtlichen Ent-

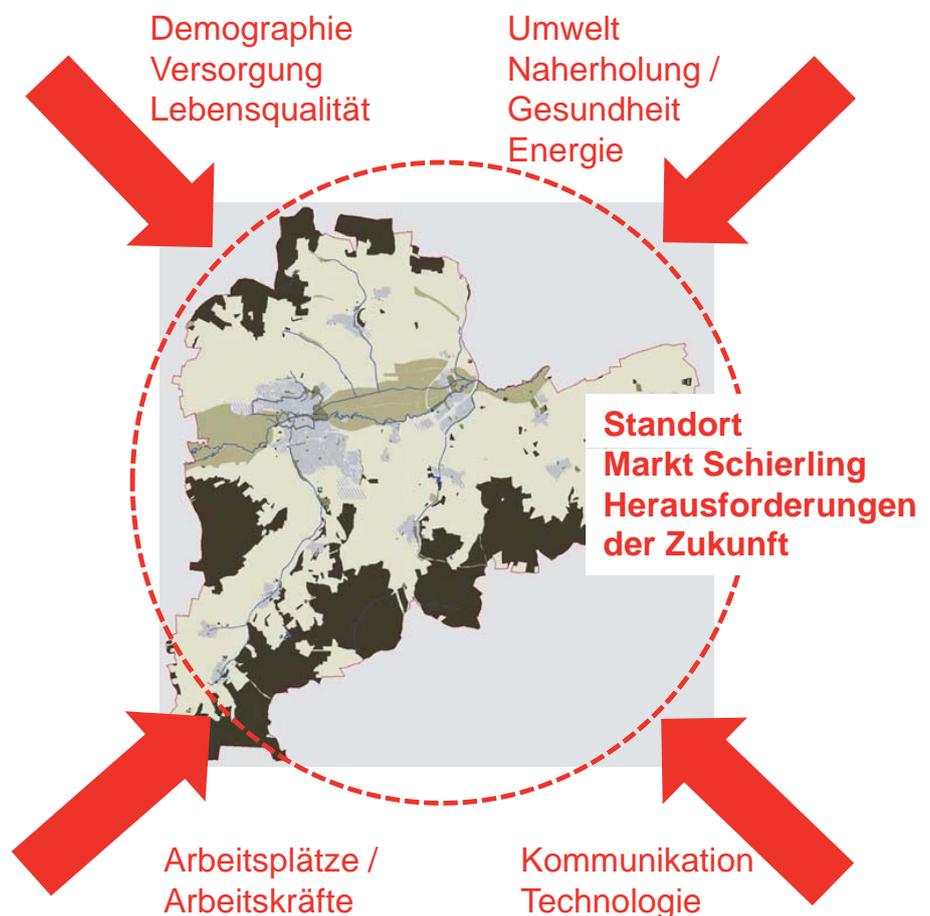


Abbildung 53 - Künftige Entwicklungen

wicklungskonzeptes heraus werden folgende Ziele hinsichtlich der Entwicklung zum Mehrgenerationenort vorgeschlagen:

- Aufwertung der Ortsmitte von Schierling
- Weiterentwicklung der städtebaulichen Identität
- Entwicklung zukunftsfähiger verkehrlicher Strukturen
- Sicherung der Versorgung
- Entwicklung des Wohnens für Jung und Alt

Das daraus folgende Handlungsfeld „Mehrgenerationenort“ beinhaltet daraus abgeleitet z.B. folgende Punkte

- Aufwertung der Ortsmitte von Schierling als gemeinsam nutzbarer zentraler Bereich für alle Generationen, z.B. mit Einrichtungen der Versorgung, der Schaffung eines adäquaten öffentlichen Raumes, mit Angeboten für Freizeit und Treffpunkten sowie mit gemeinschaftlich nutzbarer Infrastruktur (z.B. Haus der Begegnung) und Einbeziehung und Weiterentwicklung bestehender Einrichtungen der Verwaltung, Betreuung, Bildung und Schule.
- Weiterentwicklung der städtebaulichen Identität insbesondere durch verstärkte Herausstellung der baugeschichtlichen Zeugnisse im Ort. Insbesondere die historischen Gebäude (z.B. Schloss, Dorfmühle, altes Schulhaus, Brauerei) sowie die historischen Wege und Plätze (z.B. aus aktiver Zeit der Jesuiten) sollen entwickelt werden und beitragen, die städtebauliche Identität zu festigen.
- In engem Zusammenhang mit der siedlungsstrukturellen Entwicklung steht die Weiterentwicklung der verkehrlichen Struktur. Ausgehend von den aktuellen Handlungserfordernissen zur Minderung der Belastung der Ortsmitte durch den Durchgangsverkehr geht es künftig vor allem um die Frage der Gewährleistung ausreichender und geeigneter Mobilität für eine im demographischen Wandel befindliche Gesellschaft.
- Sicherung der Versorgung durch gezieltes Engagement zur Verstetigung von Einrichtungen der Nahversorgung im Bereich der Ortsmitte.
- Zum Ziel der Entwicklung des Wohnens für Jung und Alt gehören künftig attraktive Angebote z.B. sowohl für barrierefreies Wohnen im Alter sowie für junges Wohnen. Von ausschlaggebender Bedeutung ist dabei, nicht nur den engeren Wohnraum im Auge zu behalten, sondern auch die zugehörige Infrastruktur mit zu entwickeln. Hierzu gehören z.B. für junge Familien jugendgeeignete Freiräume, für Senioren entsprechende Treffpunkte sowie für alle Altersgruppen entsprechende Angebote für Kommunikation, Bildung, Freizeit und Erholung.
- Die Entwicklung zum „Mehrgenerationenort“ schließt die Schaffung von größtmöglicher Barrierefreiheit ein. Diese umfasst den barrierefreien Zugang zu allen öffentlichen Gebäuden und Räumen sowie in der Konsequenz auch die Barrierefreiheit in den sonstigen Bereichen (z.B. auch barrierefreie Wohnmöglichkeiten). Da die Schaffung von Barrierefreiheit in der Praxis vielfach mit hohen Kosten verbunden ist, benötigt dieses Ziel einen mittel- bis längerfristigen Zeithorizont. Für die Entwicklung zum „Mehrgenerationenort“ ist, gerade vor dem Hintergrund der im Zuge des demographischen Wandels älter werdenden Bevölkerung, auch die Sicherung der medizinischen Versorgung von großer Bedeutung. Wie bereits dargelegt, sollen attraktive Anreize geschaffen werden, dass sich mittel- bis längerfristig z.B. junge Ärzte im Markt Schierling niederlassen, um die Nachfolge der

heute praktizierenden Ärzte insbesondere hinsichtlich der grundlegenden medizinische Versorgung im Bereich der Allgemeinmedizin zu gewährleisten.

### Entwicklung zum „Wirtschaftsort“

Die wirtschaftliche Entwicklung sollte neben der Erreichbarkeit der umliegenden Zentren und Arbeits- und Bildungsstätten auch die Voraussetzungen für eigene örtliche bzw. wohnortnahe Strukturen schaffen. Die Voraussetzungen dafür erscheinen positiv. Dies betrifft z.B. die lokale Versorgung, lokal tätige Dienstleister und Betriebe. Einen besonderen Stellenwert haben bei dieser Betrachtung die bereits in Schierling ansässigen Betriebe. Als Beispiel sei hier die Brauerei herausgestellt. Derzeit stehen große Teile des Areals in der Ortsmitte leer. Diese Räume sollten für neue gewerbliche Nutzungen aktiviert werden. Voraussetzung für die Entwicklung insbesondere der lokalen Ökonomie ist die Bereitstellung von Räumen und Flächen.

Aus dem Prozess zur Erarbeitung des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes heraus werden folgende Ziele hinsichtlich der Entwicklung zum Wirtschaftsort vorgeschlagen:

Innovative gewerbliche Entwicklung  
Anreize schaffen für Betriebe vor Ort  
Sicherung der Versorgung

Das Handlungsfeld „Wirtschaftsort“ beinhaltet daraus abgeleitet z.B. folgende Punkte

- Eine innovative gewerbliche Entwicklung bietet insbesondere für jüngere Menschen Anreize und Chancen zum Einstieg in das Berufsleben. Aufbauend auf den traditionellen Branchen, hier sollen insbesondere das Handwerk und der Handel Erwähnung finden, sollen die Rahmenbedingungen geschaffen werden z.B. für zukunftsorientierte Dienstleistungsbetriebe. Dabei kann und soll auch die Konversion des ehem. Munitionshauptdepots (MUNA) und ehemaligen Bundeswehrstandortes Schierling einen wichtigen Beitrag leisten.
- Die Möglichkeiten, für Betriebe vor Ort Anreize zu schaffen, sind vielfältig, sollten künftig aber systematisch koordiniert werden, um Synergieeffekte zu ermöglichen. Vorstellbar ist die Unterstützung bei der Suche nach geeigneten Immobilien, entsprechenden Netzwerken und Kontakten.

### Entwicklung zum „Umweltort“

Das Ziel zur Verbesserung der Umweltbedingungen gehört zu den zentralen bzw. umfassenden Zielstellungen. Es verbindet die Bereiche Wohnen und Arbeiten sowie Freizeit und Erholung. Darüber hinaus verbinden sich mit einem umweltbewussten Ort Assoziationen mit gesunden Lebensbedingungen und einer möglichst autarken Energieversorgung. Allesamt wesentliche Faktoren für Nachhaltigkeit und eines Images als Ort mit Zukunft. Als Einzelziele werden vorgeschlagen:

- Autarke und umweltfreundliche Energieversorgung
- Energieleitplanung als Grundlage für nachhaltige Bauleitplanung
- Umweltbewusste Entwicklung der Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten

Daraus leiten sich für das Handlungsfeld „Umweltort“ z.B. folgende Aspekte ab:

- Angesichts der absehbaren Engpässe auf dem konventionellen Energiemarkt steht die Ausrichtung auf eine möglichst autarke und umweltfreundliche Energieversorgung an erster Stelle des Handlungsfeldes. Grundlage hierfür könnte ein Fachkonzept zur autarken und umweltfreundlichen Energieversorgung sein, das die bestehenden Ressourcen und Potenziale aufnimmt und technische, organisatorische und wirtschaftliche Vorschläge unterbreitet.
- Eine systematische Energieleitplanung ist als Grundlage für die Bauleitplanung unerlässlich, soll diese nachhaltig sein. Eine Verzahnung von Energieleitplanung und dem Fachkonzept für eine autarke und umweltfreundliche Energieversorgung versteht sich von selbst.
- Hinter dem Ziel einer umweltbewussten Entwicklung der Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten stehen zwei grundlegende Elemente; einmal die ökologische und umweltorientierte Ausrichtung der Anlage und Gestaltung von Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Dies kann z.B. in Form einer Symbiose von Landschaftsgestaltung und Hochwasserschutz geschehen (Beispiel Talraum Große Lauber). Zum zweiten geht es um nicht weniger als die Realisierung gesunder Lebensbedingungen für Jung und Alt.

#### Entwicklung zum „Kommunikationsort“

Die vergangenen Jahre haben eindrucksvoll vor Augen geführt, welche Bedeutung die Kommunikation bzw. die entsprechende Informationstechnologie für unser Leben gewonnen hat. Diese Entwicklung wird sich aller Voraussicht nach fortsetzen. Für einen Standort „mit Zukunft“ ist es deshalb unerlässlich, als „Kommunikationsort“ seinen Bürgern die entsprechenden Rahmenbedingungen geben zu können. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen dass dabei auch die persönliche Kommunikation nicht zu kurz kommen darf:

- Ausbau der Telekommunikationsnetze
- Schaffung von Zusatzangeboten der Kommunikation
- „Ort der kurzen Wege“

Als Handlungsfelder ergeben sich daraus:

- Mit dem Ausbau der Telekommunikationsnetze werden vor Ort die Rahmenbedingungen für private Haushalte und Gewerbetreibende geschaffen, am „Standort Schierling“ ihre Lebensgestaltung bzw. ihre Betriebskonzepte zu verwirklichen.
- Mit der Schaffung von Zusatzangeboten der Kommunikation, hier ist z.B. an lokale Treffs und Netzwerke gedacht, werden insbesondere für jüngere und ältere Menschen Gelegenheiten geschaffen, Barrieren oder Hemmnisse bei Zugang zum Thema „Kommunikation“ abzubauen.
- Der „Ort der kurzen Wege“, z.B. durch sichere und barrierefreie Wegenetze, auch für Gemeindeteile, ist auch in Zukunft Voraussetzung für Nahmobilität und damit für gelebte Kommunikation.

## 9.2 Städtebauliche Sanierung der Ortsmitte von Schierling

Die analysierten Defizite und Schwächen in der Ortsmitte von Schierling führen zu Zielstellungen, welche sich mit der Verbesserung des Wohnungsbestandes, des Wohnumfeldes, der grün- und freiräumlichen Struktur sowie der Weiterentwicklung der Einrichtungen der Versorgung sowie der Infrastruktur befassen. Insbesondere geht es in der Ortsmitte von Schierling um die Beseitigung von Funktionsschwächen und die funktionale Stärkung dieser Ortsmitte.

**Das Oberziel orientiert sich deshalb aus städtebaulicher Sicht auf die funktionale Stärkung der Ortsmitte. Dies bedeutet die Beseitigung der vorhandenen Funktionsschwächen und die Aufwertung und Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Funktionen, insbesondere Wohnen mit Freizeit und Naherholung, Wirtschaft mit Versorgung und Dienstleistungen sowie die innerörtlich relevante Infrastruktur.**

Aus dem beschriebenen Oberziel lassen sich die entsprechenden Einzelziele und Handlungsfelder ableiten, welche für die weitere städtebauliche Sanierung von Bedeutung sind. Bei der nachfolgenden Einteilung wird mit Blick auf das spätere Sanierungsverfahren besonderer Wert auf die Übereinstimmung mit den Begriffen des besonderen Städtebaurechts gelegt. Es wird daher bei den Handlungsfeldern unterschieden zwischen Handlungsfeldern im Bereich der Ordnungsmaßnahmen<sup>43</sup> sowie Handlungsfeldern im Bereich der Baumaßnahmen<sup>44</sup>:

43 § 147 BauGB - Ordnungsmaßnahmen:

„Die Durchführung der Ordnungsmaßnahme ist Aufgabe der Gemeinde; hierzu gehören

1. die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
2. der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
3. die Freilegung von Grundstücken
4. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
5. sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Als Ordnungsmaßnahme gilt auch die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3, soweit sie gemäß § 9 Abs. 1a an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet sind. Durch die Sanierung bedingte Erschließungsanlagen einschließlich Ersatzanlagen können außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen.“

44 § 148 BauGB - Baumaßnahmen:

(1) „Die Durchführung von Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist; der Gemeinde obliegt jedoch

1. für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen und
2. die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen.“

(2) „Zu den Baumaßnahmen gehören

1. die Modernisierung und Instandsetzung,
2. die Neubebauung und die Ersatzbauten,
3. die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie
4. die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

Als Baumaßnahmen gelten auch Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3, soweit sie

## Ziele und Handlungsfelder – Ordnungsmaßnahmen

Ziel:	Ziel:	Ziel:
Beseitigung der Funktionsschwächen im Bereich der Baustruktur	Beseitigung der Funktionsschwächen im Bereich des Wohnumfeldes, des Grüns und der Naherholung	Beseitigung der Mängel im Verkehr
Handlungsfeld	Handlungsfeld	Handlungsfeld
Beseitigung der Brachen und Leerstände	Verbesserung des Wohnumfeldes sowie Aufwertung der Grün- und Freiraumstruktur	Verbesserung der Integration der Ortsdurchfahrt in die Ortsmitte

Tabelle 13 - Ziele und Handlungsfelder – Ordnungsmaßnahmen

## Ziele und Handlungsfelder – Baumaßnahmen

Ziel:	Ziel:	Ziel:
Beseitigung der Mängel an privaten Gebäuden	Beseitigung der Mängel an privaten Hof- und Freiflächen	Aufwertung und Weiterentwicklung der Infrastruktur
Handlungsfeld	Handlungsfeld	Handlungsfeld
Sanierung und Modernisierung der privaten Gebäude	Aufwertung privaten Hof- und Freiflächen	Anpassung der Infrastruktur an den demographischen Wandel, Sicherung der Versorgung durch geeignete Räumlichkeiten, Barrierefreiheit für öffentliche Gebäude

Tabelle 14 - Ziele und Handlungsfelder – Ordnungsmaßnahmen

In der tabellarischen Übersicht sind die wichtigsten Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen zu den Zielen und Handlungsfeldern dargestellt, die nachfolgend noch erläutert werden sollen:

### Ordnungsmaßnahmen

Im Bereich der Ordnungsmaßnahmen geht es darum, vor allem folgende festgestellte Mängel anzugehen:

- Beseitigung der Funktionsschwächen im Bereich der Baustruktur;  
z.B. Mängel an Gebäuden, mit Auswirkungen auf die adäquate Nutzbarkeit, mit der Folge von Leerstand oder Mindernutzung;  
Ordnungsmaßnahmen sollten z.B. sein: Rückbau nicht mehr sanierbarer Bausubstanz zugunsten der Aufwertung bei angrenzenden Gebäuden, z.B. hinsichtlich Belichtung und Belüftung, zugunsten verbesserter Wohnverhältnisse.
- Funktionsschwächen im Bereich des Wohnumfeldes, des Grüns und der Naherholung;  
z.B. Defizite an adäquat vorhandenen bzw. gestalteten und nutzbaren Freiflächen im Umfeld des Wohnens, (Funktionsschwächen bei Wohnumfeld), z.B. Defizite bei entsprechend ausgebildeten Bereichen für allgemeine Freizeitgestaltung im öffentlichen Raum, z.B. auch ungenutzte Potentiale im Bereich Große Laube (Funktionsschwäche bei Naherholung), mit Auswirkungen auf die Standortbedingungen für Wohnen in der Ortsmitte, mit der Folge von zu wenig Nachfrage nach dem Standort Ortsmitte (vgl. oben, Mängel an den Gebäuden);  
Ordnungsmaßnahmen sollten z.B. sein: Beseitigung nicht mehr benötigter Schuppen oder Grenzmauern, zugunsten größerer und zusammenhängender Garten- und Freiflächen sowie zur Verbesserung der Verknüpfungen zum öffentlichen Freiraum.
- Mängel im Verkehr; dies betrifft die noch große Beeinträchtigung angrenzender Bereiche durch den südlich der Großen Laube befindlichen Abschnitt der St 2144, mit Auswirkungen bis in die angrenzenden bzw. einmündenden Seitenstraßen;  
Ordnungsmaßnahmen sollten z.B. sein: Aufwertung des Straßenraumes der Hauptstraße / Eggmühler Straße (St 2144) mit den angrenzenden Seitenflächen.

### Baumaßnahmen

Im Bereich der Baumaßnahmen geht es darum, vor allem folgende festgestellte Mängel anzugehen:

- Beseitigung der Mängel an privaten Gebäuden;  
z.B. hier Sanierung und Modernisierung der Bausubstanz (vgl. Rückbau nicht mehr sanierbarer Gebäude bei Ordnungsmaßnahmen); Unterstützung privater Initiativen z.B. durch Beratung (z.B. durch Beauftragten gem. § 157 BauGB), durch kommunale Programme („Fassaden- und Freiflächenprogramm“) oder durch umfassende Förderung privater Sanierungen mit Städtebauförderungsmitteln (z.B. nachrangig zu Mitteln der KfW).

---

auf den Grundstücken durchgeführt werden, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.“

- Mängel an privaten Hof- und Freiflächen;  
z.B. hier Aufwertung der Freiflächen selbst durch Entsiegelung, Bepflanzung und bedarfsgerechte Gestaltung; z.B. gefördert im Zuge eines kommunalen Programms (z.B. Fassaden- und Freiflächenprogramm) bzw. Initiierung durch Beratung (vgl. Rückbau von Schuppen und Mauern durch Ordnungsmaßnahmen).
- Aufwertung und Weiterentwicklung der Infrastruktur;  
hier geht es um die erforderliche Anpassung der Infrastruktur an den demographischen Wandel, aber auch an die Sicherstellung der Versorgung im Rahmen von Grundstücken und Gebäuden in der Ortsmitte. Die Zentralität der Ortsmitte muss auch durch geeignete Räumlichkeiten und Grundstücksverhältnisse gewährleistet werden.

Aus den Ergebnissen der Analyse wird deutlich, dass vielfach erforderliche Maßnahmen einer besonderen Initiierung bedürfen, um einer feststellbaren Stagnation zu begegnen und eine zukunftsweisende Richtung einzuschlagen. Diese Initiierung kann fachliche Beratung bedeuten, Förderung im kleineren Umfang (z.B. kommunales Fassaden- und Freiflächenprogramm) sowie umfassende Unterstützung durch die Städtebauförderung, z.B. bei alten Gebäuden in privater Hand oder bei größeren Neuordnungen im öffentlichen Raum durch den Markt Schierling selbst.

Eine wichtige Fördergrundlage ist dabei die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB, die z.B. auch den Eigentümern von Grundstücken innerhalb des Sanierungsgebietes die Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Absetzungen gem. § 7h EStG ermöglicht.

Weitere Erläuterungen zur Umsetzung der Handlungsfelder, insbesondere zu den vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen, folgen im nächsten Kapitel.



## 10. Die Projekte für den Markt Schierling und das Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“

Die nachfolgend aufgelisteten und beschriebenen städtebaulichen Projekte resultieren aus den beschriebenen und begründeten Handlungserfordernissen. Dabei wird der Fokus nach der ausführlichen gesamtörtlichen Betrachtung in diesem Abschnitt verstärkt auf die Ortsmitte von Schierling gelegt. Damit wird der Kontext zum Bundesländer-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgegriffen, dessen inhaltlicher Schwerpunkt sich auf die Ortsmitte von Schierling bezieht.

Mit dem Begriff der Ortsmitte von Schierling wird nachfolgend v.a. jener Bereich konkretisiert, für den die Erweiterung des bestehenden, förmlich festgelegten Sanierungsgebietes vorgeschlagen und innerhalb dessen das Erfordernis städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen begründet wurde.

Zu den im Rahmen der gesamtörtlichen Betrachtung erläuterten Entwicklungen und Maßnahmen, welche außerhalb des Bereiches der Ortsmitte liegen und z.B. die Entwicklungen im Zusammenhang mit der B 15neu sowie im Zuge der Konversion des ehem. Munitionshauptdepots (MUNA) bzw. ehem. Bundeswehrstandortes Schierling betreffen, erfolgen an dieser Stelle keine vertieften Ausführungen. Hierzu darf auf die Ausführungen in den vorangegangenen Kapiteln und Abschnitten verwiesen werden.

### Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen

Entsprechend der grundlegenden Definition und Zuordnung der Maßnahmen innerhalb eines Sanierungsgebietes (vgl. §§ 146 und 147 Baugesetzbuch) erfolgt nachfolgend die Darstellung der vorgeschlagenen Einzelprojekte:

#### Ordnungsmaßnahmen – Handlungsfelder

Beseitigung der Brachen und Leerstände  
Verbesserung des Wohnumfeldes sowie Aufwertung der Grün- und Freiraumstruktur  
Verbesserung der Integration der Ortsdurchfahrt in die Ortsmitte

#### Baumaßnahmen - Handlungsfelder

Sanierung und Modernisierung der privaten Gebäude  
Aufwertung der privaten Hof- und Freiflächen  
Sanierung öffentlicher Gebäude bzw. entsprechender Gebäude, welche künftig öffentlichen Zwecken dienen sollen (z.B. historische Gebäude)

#### Grob veranschlagte Zeiträume

Die Zeiträume für kurz-, mittel- und langfristige zu realisierende Maßnahmen entsprechen dem bisherigen Entwicklungs- und Beteiligungsprozess. Entsprechend sind die Zeiträume mit Vorbereitungs- und Planungsfortschritt zu konkretisieren.

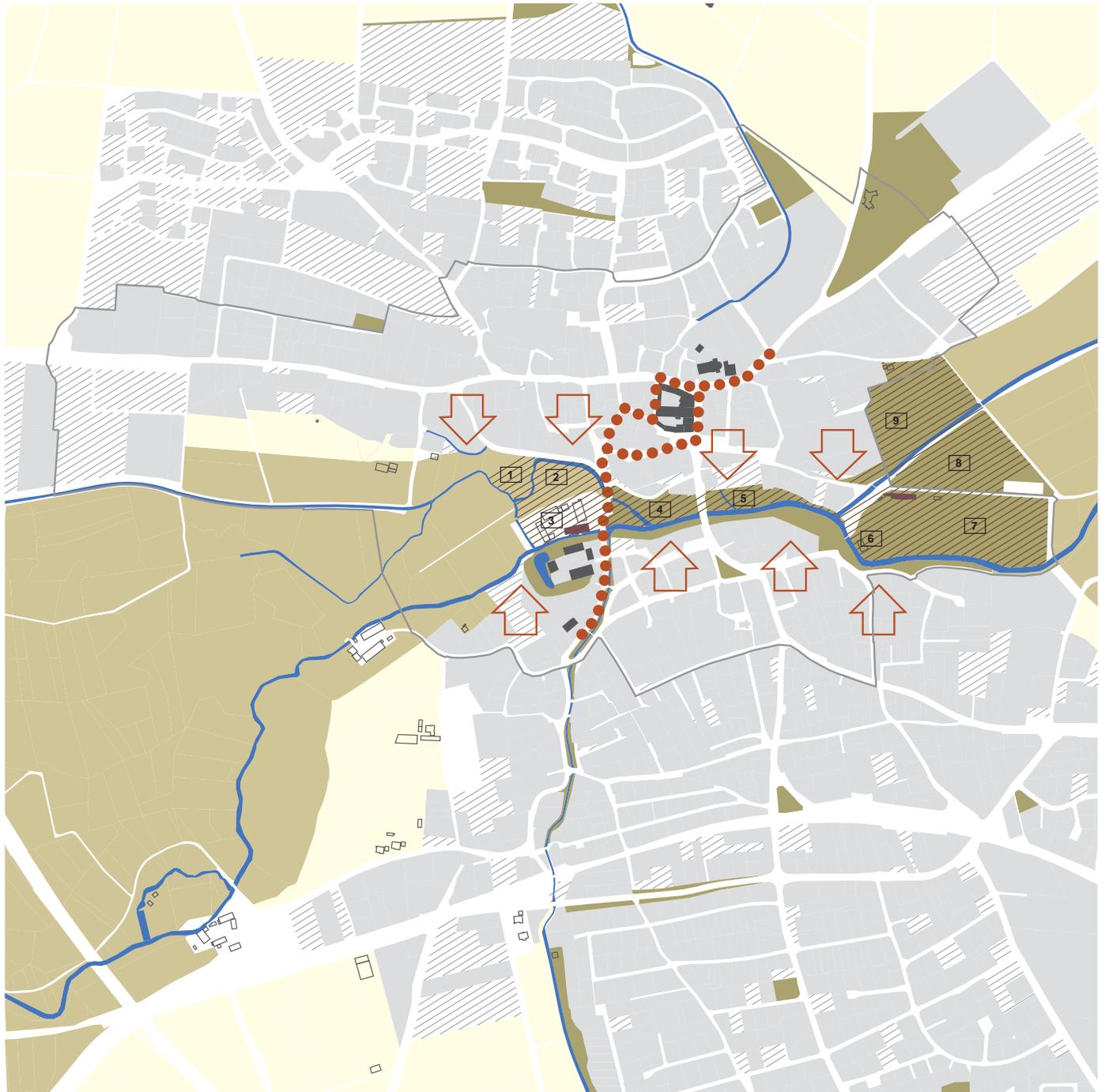
#### Grob geschätzte Kosten

Die angegebenen Kosten entsprechen lediglich ersten groben Kostenschätzungen. Auch hier gilt, dass die Ansätze in den weiteren Vorbereitungs- und Planungsschritten zu konkretisieren sind.

Maßnahmenvorschläge	Verantwortliche Stelle/ Einrichtung	kurz- fristig	mittel- fristig	lang- fristig	Grob geschätzte Kosten in T €	Grundsätzliche Förder- möglichkeiten
<b>1. Handlungsfelder – Ordnungsmaßnahmen</b>						
<b>Beseitigung der Brachen und Leerstände</b>						
1.1	Neuordnung Areal Rathaus					
1.2	Neuordnung Areal Brauerei					
1.3	Aufwertung Bereich Schloss / Dorfmühle					
1.4	Aufwertung Bereich altes Schulhaus					
<b>Verbesserung des Wohnumfeldes sowie Aufwertung der Grün- und Freiraumstruktur</b>						
1.5	Aufwertung des Talraums Große Laber - Umlaufgerinne					
1.6	Aufwertung des Talraumes Große Laber - Dorfweiher					
1.7	Aufwertung des Talraums Große Laber - Flussschwimmbad					
1.8	Aufwertung des Allersdorfer Baches - naturnahe Ufergestaltung					
1.9	Aufwertung des Bereiches Hauptstraße / Kellerstraße durch einen Brunnen					
<b>Verbesserung der Integration der Ortsdurchfahrt in die Ortsmitte</b>						
1.9	Maßnahmen zur Dämpfung der Geschwindigkeit in der Ortsmitte					
1.10	Beschilderung und Ausbau des Radwegenetzes					
1.11	Erneuerung der Hauptstraße – zwischen Jakob-Brand-Straße und Eggmühler Straße					
1.12	Erneuerung der Eggmühler Straße – zwischen Kreuzstraße und Waldstraße					
<b>2. Handlungsfelder – Baumaßnahmen</b>						
<b>Sanierung und Modernisierung der privaten Gebäude / Aufwertung privaten Hof- und Freiflächen</b>						
2.1	Programm Fassadensanierung und Hofgestaltung					
<b>Sanierung öffentlicher Gebäude bzw. entsprechender Gebäude, welche künftig öffentlichen dienen Zwecken sollen (z.B. historische Gebäude)</b>						
2.2	Haus der Begegnung					

Tabelle 15 - Maßnahmenkatalog

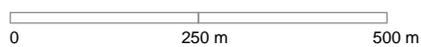
kurzfristig            1 Jahr  
mittelfristig        2 - 3 Jahre  
langfristig            ab 3 Jahre und länger



### Karte 33 - Entwicklungspotenziale

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: Juni 2010

#### Bestand

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Grünflächen
- Waldflächen
- Bauflächen
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere
- Gewässer
- fließende und stehende Gewässer
- Gebäude
- wichtige historische Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

#### Planung

- Historisches Wege
- Entwicklung Siedlungsausrichtung
- Aktivitätenband, z.B.
  - 1 Boggia / Schach
  - 2 Badweiher mit Seebühne
  - 3 Jugendtreffpunkt
  - 4 Spazieren
  - 5 Ruhen (z.B. Sitzstufen)
  - 6 Skaten
  - 7 Fußball
  - 8 Bolzen
  - 9 Grillen

## 10.1 Ordnungsmaßnahmen

### Beseitigung von Brachen und Leerständen

#### a) Neuordnung des Areals beim Rathaus

##### Sachverhalt

Die Neuordnung des Areals beim Rathaus betrifft eine seit einigen Jahren bestehende Brache, welche infolge des Abbruches der früheren Gärtnereigebäude entstanden ist. Die über einige Jahre verfolgte Planung zur Errichtung eines Hotels und einer neuen Bücherei auf diesem Areal wurde aufgegeben, da ein interessierter privater Investor von der Realisierung des Hotels Abstand genommen hat. Gleichzeitig fehlen in der Ortsmitte Flächen z.B. für Einzelhandel und Dienstleistungen.

##### Maßnahme

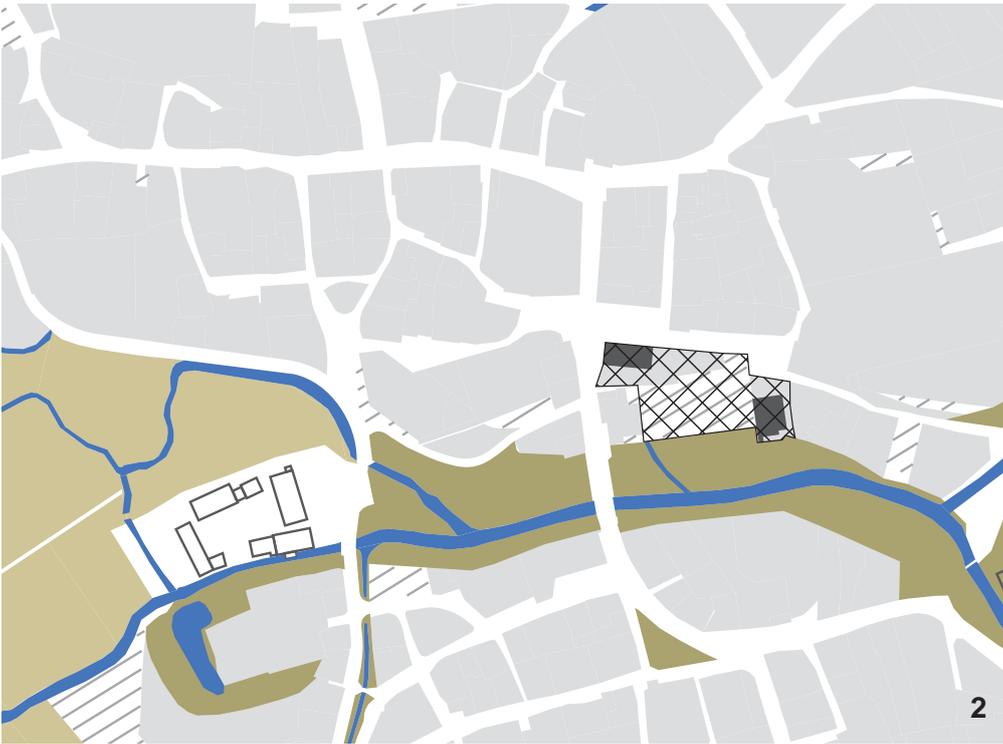
Aus diesem Grund soll eine Neuordnung des Areals erfolgen. Dabei sollen neben den brachen Flächen weitere Gebäude und Flächen in die Betrachtung einbezogen werden, um längerfristig wirksame Lösungen anzustreben:

- Das Rathaus des Marktes steht an zentraler Stelle. Allerdings vermag der Baukörper dem proportionalen und gestalterischen Anspruch eines Rathauses nicht gerecht zu werden. Aus diesem Grund soll das Gebäude in die Betrachtungen zur Neuordnung einbezogen werden.
- Das bestehende Feuerwehrhaus ist nach Abbruch der alten Gärtnereigebäude städtebaulich etwas isoliert. Im Zuge der Neuordnung soll deshalb auch geprüft werden, ob ggf. die Verlagerung des Feuerwehrgebäudes in Betracht gezogen werden sollte, um eine nachhaltige und funktionsfähige Lösung zu erreichen.
- Der Platz nördlich des Rathauses wurde bereits gestaltet, jedoch bedarf es hier noch der Klärung funktionaler Detailfragen, z.B. hinsichtlich der Außenbestuhlung, der Marktfunktion und des ruhenden Verkehrs.

Zunächst soll eine städtebauliche Planung erfolgen. Dabei sollen v.a. Varianten einer Neuordnung erarbeitet werden, welche den zu führenden Gesprächen und Verfahren mit potenziellen Entwicklern bzw. Vorhabenträgern zugrundegelegt werden können.



Abbildung 54 - Areal beim Rathaus - Feuerwehr



**1**  
Abbildung 55 - Areal beim Rathaus-  
platz - Rathaus

**2**  
Abbildung 56 - Areal beim Rathaus-  
platz

**3**  
Abbildung 57 - Areal beim Rathaus-  
platz - Parkplatz

## b) Neuordnung des Areals der Brauerei

### Sachverhalt

Die Brauerei war bereits Gegenstand einer ausführlichen Untersuchung (vgl. Nadler und Sperk Architekten: Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung Brauereigelände). Als Ergebnis wurden bereits zentrale Erkenntnisse zur weiteren Verwendbarkeit der einzelnen Baukörper bzw. baulichen Abschnitte gewonnen. Bis zum heutigen Tag hat sich die Sachlage weiter konkretisiert. Seitens des Eigentümers besteht weiterhin ein auf Pilsherstellung spezialisierter Brauereibetrieb im südlichen Teil des Areals, zu dem auch die Brauereigaststätte gehört.

Der nördliche Teil des Areals ist aus der Brauereinutzung herausgefallen und steht überwiegend leer. Der Leerstand resultiert z.B. aus der Aufgabe von betrieblichen Nutzungen in der Schierlinger Brauerei (z.B. Wegfall der Flaschenabfüllung, Abzug von Verwaltungstätigkeiten). Dieser leer stehende Bereich soll neugeordnet werden.

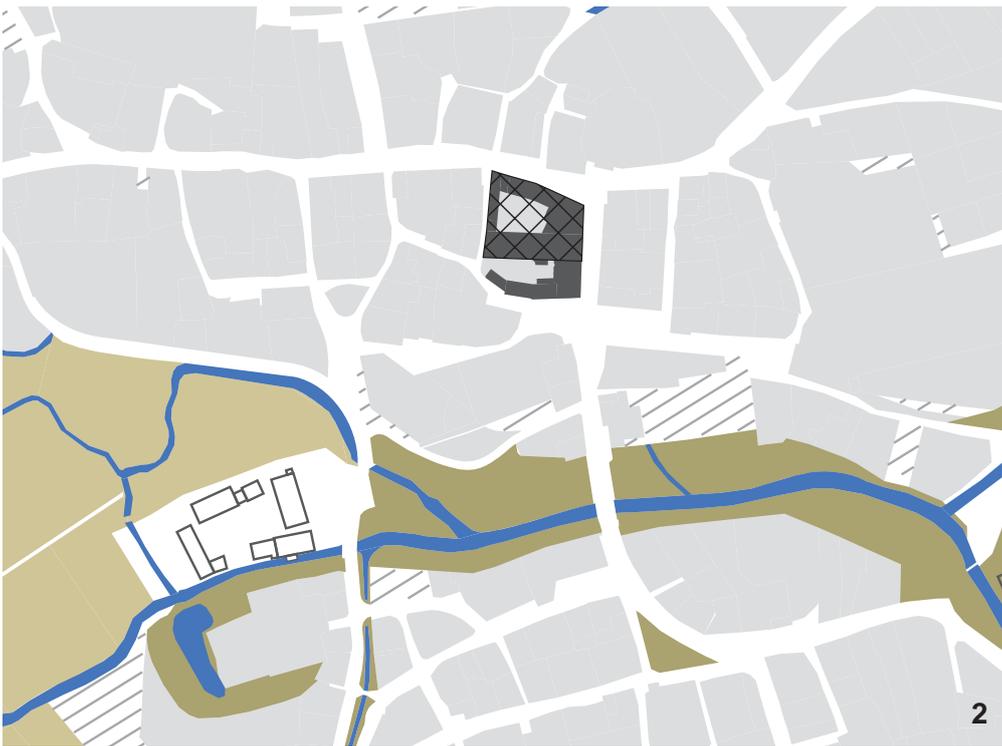
### Maßnahmen

Zur Beseitigung des Leerstandes gibt es folgendes bauliches Konzept einer möglichen Erneuerung (vgl. auch Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung Brauereigelände, Nadler und Sperk Architektenpartnerschaft):

- Der sogenannte Westflügel (Durchgang zur Carl-Perzel-Straße), welcher maßstäblich weder dem historischen Brauereikomplex zuzuordnen ist noch heute maßstäblich im Verhältnis zur westlich anschließenden Bebauung entlang der Hauptstraße städtebaulich integriert ist, soll durch Rückbau vollständig beseitigt werden. Dafür soll der Durchgang zur Carl-Perzel-Straße entsprechend seiner Bedeutung für die ursprüngliche Gestalt des Ortskerns aufgewertet werden.
- Der sogenannte Nordflügel (entlang Hauptstraße) soll vollständig umgebaut bzw. erneuert werden, um die Voraussetzungen für eine neue Nutzung zu schaffen.
- Der nördliche Innenhof des Brauereiareals soll im Zuge der genannten Neuordnung ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt und aufgewertet werden.

In Gesprächen zwischen dem Eigentümer und dem Markt Schierling wurden darüber hinaus folgende Möglichkeiten eines funktionalen Konzeptes zur Nachnutzung erörtert:

- Dieses Konzept sieht vor, dass die Brauerei Schierling (Pilsbrauerei) als Besucherbrauerei entwickelt werden soll. Dieses Konzept schließt sich an die Erfahrungen und Praxis der Brauerei Kuchlbauer in Abensberg an und versteht sich als Erweiterung dieses Konzeptes. Den Besuchern der Schierlinger Brauerei soll der Brauvorgang in der Pilsbrauerei gezeigt werden. Als Zusatzangebot sollen weitere Attraktionen geschaffen werden, z.B. eine Ausstellung sowie eine entsprechende Form der Bewirtung.
- Für die beabsichtigten Zusatzangebote würden sich der sogenannte Nordflügel (Hauptstraße) und der Innenhof anbieten, welcher zu diesem Zweck entsprechend umgebaut werden muss. Dabei ist angesichts der bestehenden Räumlichkeiten von einem völligen Umbau bzw. von einer Generalsanierung auszugehen. Dabei könnte der umgebaute Nordflügel auch einen Zugang etwa gegenüber der Gasse Am Hundsmarkt erhalten.



1  
Abbildung 58 - Areal der Brauerei -  
Blick vom Rathausplatz

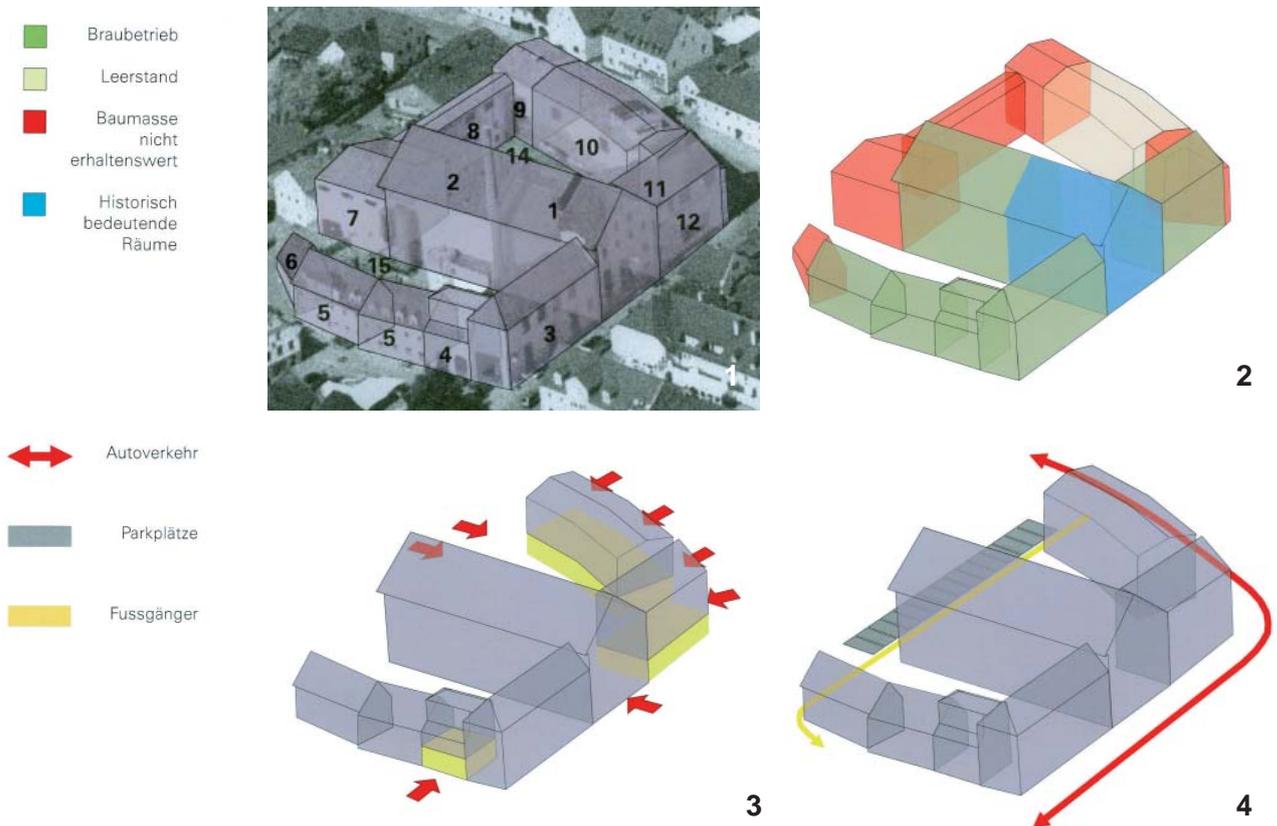
2  
Abbildung 59 - Areal der Brauerei

3  
Abbildung 60 - Areal der Brauerei -  
Rückansicht bei Carl-Perzel-Straße

4  
Abbildung 61 - Areal der Brauerei -  
Blick im Innenhof

- Der sogenannte Westflügel (Durchgang zur Carl-Perzel-Straße) ist nicht Teil des funktionalen Konzeptes. Nach dem Abbruch könnte dieser Bereich funktional für Aufgaben der freiräumlichen Konzeption, einschließlich verkehrlicher und erschließungstechnischer Aspekte, genutzt werden.

Die oben beschriebenen konzeptionellen Vorstellungen stellen aus Sicht der Ortsentwicklung durchaus wünschenswerte und geeignete Nachfolgefunktionen dar. Dies betrifft sowohl die gastronomische und ausstellungsbezogene Nutzung welche den Funktionen der Ortsmitte gut zugeordnet werden kann. Die Besucher würden zudem eine Belebung auch anderer Einrichtungen in der Ortsmitte bewirken, die damit auch im übertragenen Sinne profitieren würde. In weiteren Arbeitsschritten sollen die Details konkretisiert und geprüft werden.



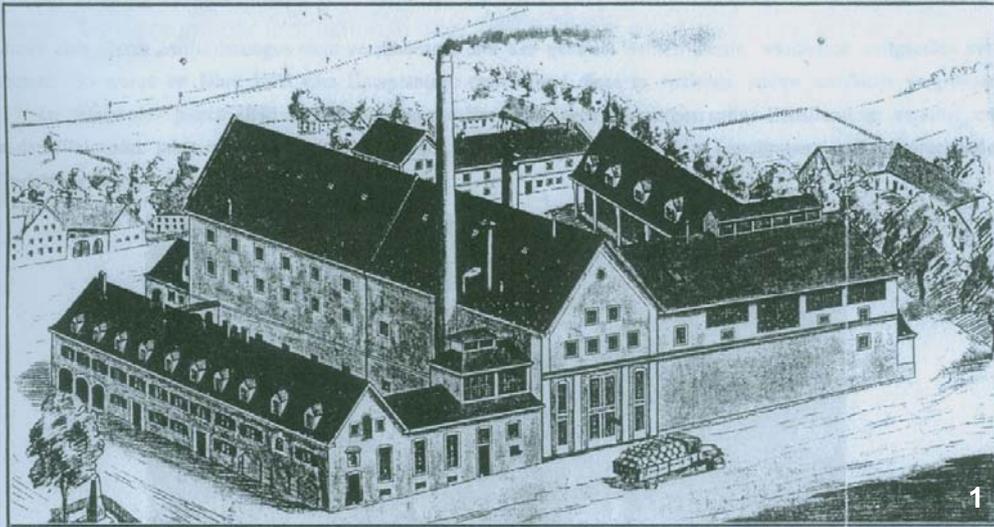
1  
Abbildung 62 - Bauteile

2  
Abbildung 63 - Übersicht - Baumassen und Freiflächen

3  
Abbildung 64 - Übersicht - Stadtraum

4  
Abbildung 65 - Übersicht Verkehr

Quelle - Nadler und Sperk Architektenpartnerschaft (2002): Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung Brauereigelände



- 1**  
Abbildung 66 - Historische Ansicht  
Brauerei  
Quelle - Nadler und Sperk Architek-  
tenpartnerschaft: Städtebauliche Ver-  
träglichkeitsuntersuchung Brauerei-  
gelände
- 2**  
Abbildung 67 - Brauerei bei Carl-Per-  
zel-Straße
- 3**  
Abbildung 68 - Urkataster - Bereich  
Brauerei  
Quelle - Markt Schierling

### c) Sanierung der Alten Schule

#### Sachverhalt

Bereits im Jahre 1609 ist das Gebäude an der Straße „Hundsmarkt“ als Schulhaus nachgewiesen. Das Gebäude ist unmittelbar an die Pfarrkirche angebunden. Dies macht aus heutiger Sicht die Nähe und den Einfluss der Jesuiten deutlich. Es gibt Hinweise, dass es sich bei dem Gebäude um vielleicht das älteste Schulhaus Deutschlands handelt. Das alte Schulhaus-Gebäude gehört zum Ensemble um die Pfarrkirche und damit zum ursprünglichen Kern des Ortes Schierling. Es befindet sich im Besitz des Marktes Schierling. Das Gebäude weist zahlreiche bauliche Mängel auf, ist aber in einem Zustand, der eine bauliche Sanierung ermöglicht. Mit der Sanierung des lange leer stehenden Gebäudes soll auch ein Beitrag zur Belebung der Ortsmitte geleistet werden.

#### Maßnahmen

- Im Zuge einer baulichen Generalsanierung werden z.B. das Dach, die Fassaden sowie die Innenräume hergerichtet und für künftige Nutzungen ausgestattet. Die bauliche Sanierung wurde Ende des Jahres 2010 bereits eingeleitet.
- In funktionaler Hinsicht sind gemeinbedarfsorientierte Nutzungen vorgesehen. Damit soll das infrastrukturelle Angebot in der Ortsmitte erweitert und gestärkt werden.

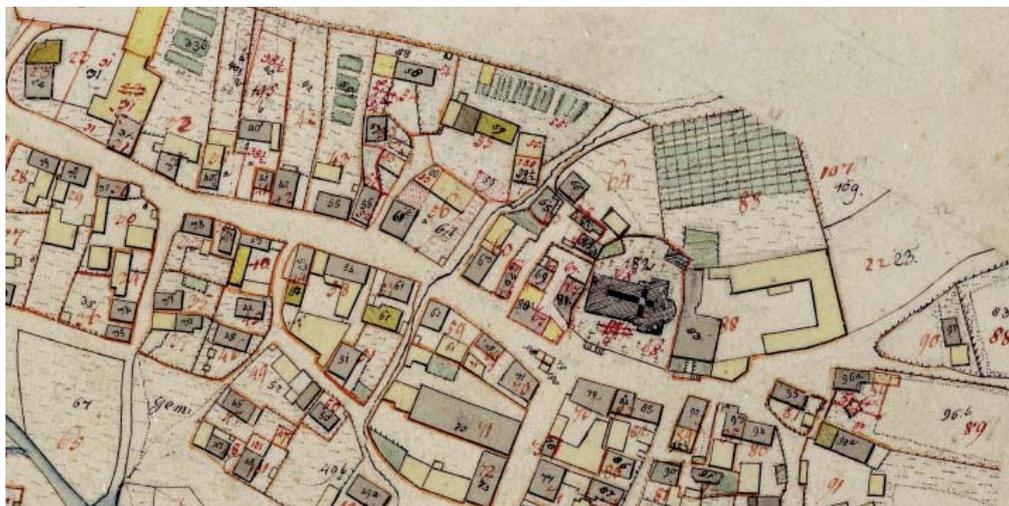
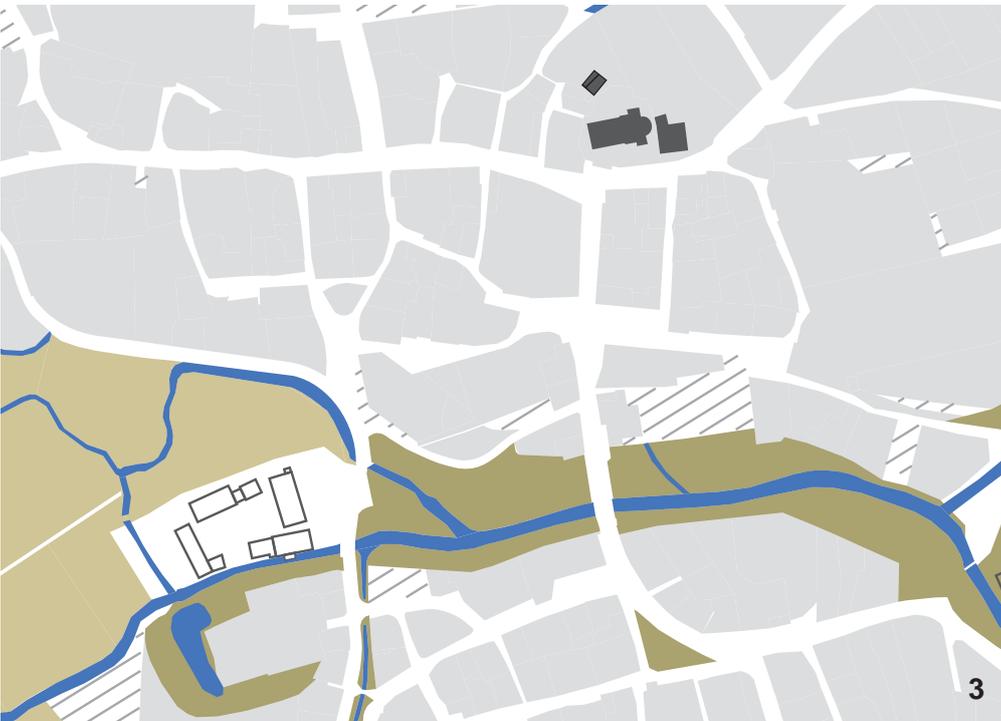


Abbildung 69 - Urkataster - Bereich  
Altes Schulhaus  
Quelle - Markt Schierling



- 1  
Abbildung70 - Altes Schulhaus
- 2  
Abbildung 71 - Altes Schulhaus -  
Rückseite
- 3  
Abbildung72 - Areal der Alten Schule
- 4  
Abbildung 73 - Katholische Kirche St.  
Peter und Paul

#### d) Neuordnung des Areals Schloss / Dorfmühle

##### Sachverhalt

Das ehem. Schloss der Edlen von Schierling, welches im Jahre 1680 in das Eigentum der Jesuiten gelangte, und von diesen in folgenden Jahrzehnten mehrfach umgebaut und angebaut wurde, befindet sich heute in Privateigentum und weist einen baulich schlechten Zustand auf. Gleiches gilt sinngemäß auch für die alte Dorfmühle, welche von den Jesuiten im Jahre 1726 völlig neu erbaut wurde. Heute ist das Gebäude und das ganze Areal in einem sehr schlechten Zustand und in Privateigentum.

##### Maßnahmen

Das Areal des Schlosses und der alten Dorfmühle gehört neben dem Bereich der Pfarrkirche (mit Pfarrhof und altem Schulhaus) sowie neben der Brauerei zu den wenigen markanten und geschichtsbedeutsamen Bauten Schierlings. Ein Erhalt des historischen Areals, das zur aktiven Zeit der Jesuiten in Schierling besonders gefördert wurde, ist für den Markt Schierling ein wichtiges Ziel.

Im Benehmen mit den Eigentümern sollen deshalb Maßnahmen ergriffen werden, welche den baulichen Erhalt sowie eine funktionale Verwendung im Interesse der innerörtlichen Entwicklung gewährleisten können. Aufgrund laufender Abstimmungen erfolgen an dieser Stelle noch keine detaillierten Aussagen.

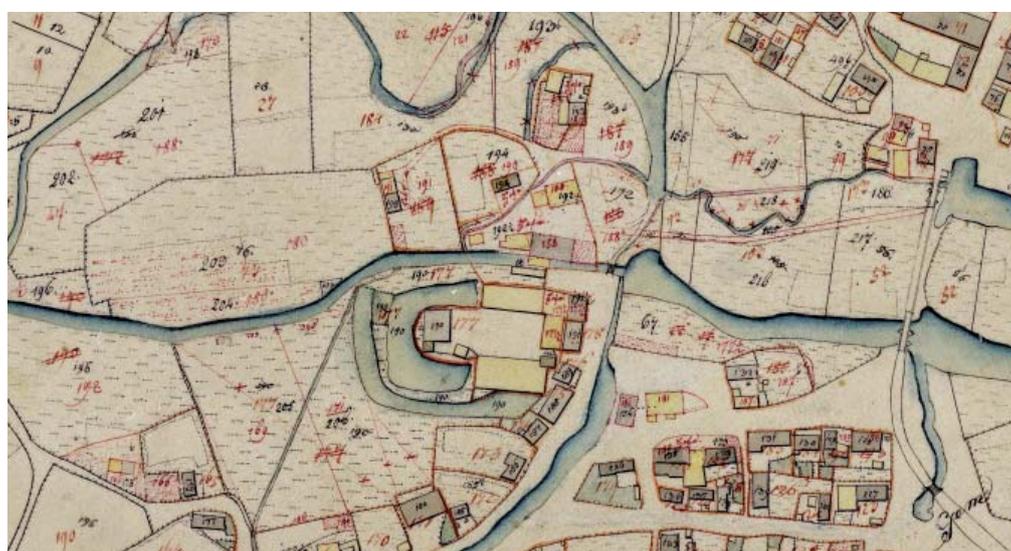
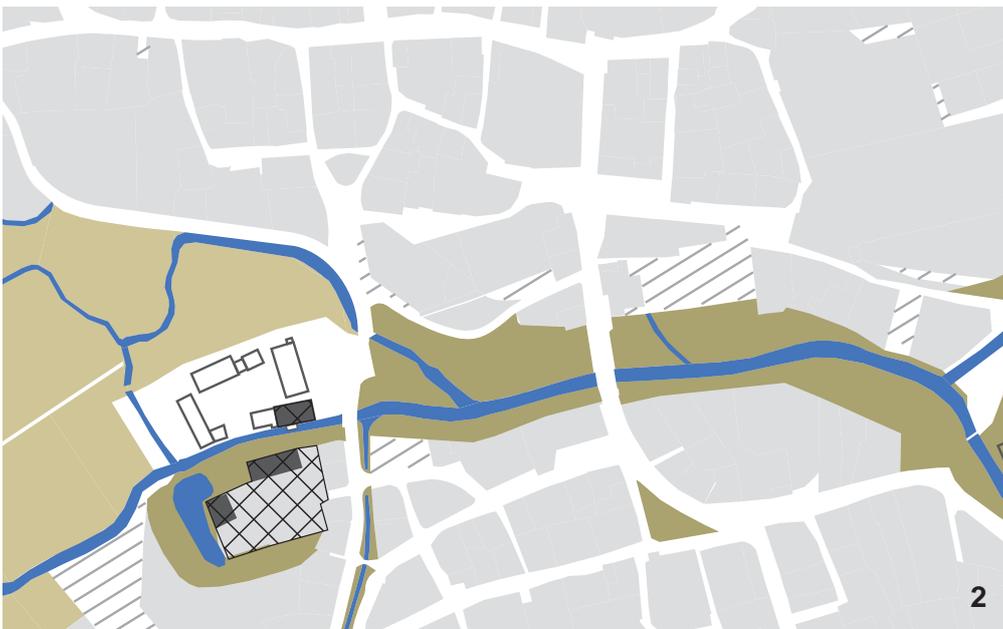


Abbildung 74 - Urkataster - Bereich  
Schloss / Dorfmühle  
Quelle - Markt Schierling



**1**  
Abbildung 75 - Altes Schloss und Nebengebäude

**2**  
Abbildung 76 - Areal Schloss / Dorfmühle

**3**  
Abbildung 77 - Alte Dorfmühle

## Verbesserung des Wohnumfeldes sowie Aufwertung der Grün- und Freiraumstruktur

### a) Aufwertung des Talraums Große Laber – Gestaltung eines Umlaufgerinnes

#### Sachverhalt

Die Große Laber durchzieht das Schierlinger Gemeindegebiet etwa von Süd-West nach Nord-Ost und bildet mit ihrem Talraum den wichtigsten landschaftlichen Grünzug. Aufgrund zahlreicher Überschwemmungen blieben die beiden Ortsbereiche um die Pfarrkirche und die Kirche St. Nikola vom Fluss zurück, so dass bis heute der Talraum beengt aber frei durch den Hauptort führt. Dieser Talraum stellt das größte und wichtigste grünordnerische Potenzial im Hauptort dar, welches heute nicht bzw. nur sehr begrenzt erlebbar bzw. nutzbar ist. Da der Talraum der Großen Laber Überschwemmungsgebiet ist, müssen zudem alle Maßnahmen eng mit der Wasserwirtschaft bzw. mit den Belangen des Hochwasserschutzes abgestimmt werden. Diese Abstimmung ist erfolgt und die nachfolgenden Vorschläge stellen eine Symbiose zwischen den Belangen der Naherholung einerseits sowie den Belangen des wasserdurchzogenen Naturraumes andererseits dar.

#### Maßnahmen

- Mittels eines sogenannten Umlaufgerinnes wird vom oberen Lauf der Großen Laber (etwa Mittermühlstraße) Wasser abgeleitet und über das Umlaufgerinne zum unteren Lauf der Großen Laber (etwa Feuerwehrhaus) geführt. Das Umlaufgerinne soll ein zweistufiges Profil aufweisen:  
Das engere Profil führt ständig Wasser, das aber aufgrund der geringen Wasserstandshöhe keine Gefahr darstellt und damit den Zugang zum Wasser bei Normalwasserstand z.B. auch für Kinder im Sinne des Zugangs zur Natur ermöglicht. Das weitere Profil wird nur dann mit Wasser gefüllt, wenn die Große Laber einen erhöhten Wasserstand aufweist und das Umlaufgerinne zur Entlastung dienen soll.
- Das Umlaufgerinne wird bei niedrigeren Hochwässern zur Entlastung des Talraumes beitragen, stellt aber keine Maßnahme des Hochwasserschutzes im Sinne des Gesetzes dar.

Aufgrund laufender Abstimmungen erfolgen an dieser Stelle noch keine weiteren detaillierten Aussagen.



Abbildung 78 - Große Laber - Blick von Dorfmühlstraße

## b) Aufwertung des Talraums Große Laber – Dorfweiher

### Sachverhalt

Die Maßnahme Dorfweiher baut unmittelbar auf der oben beschriebenen Situation und Entwicklung auf. Im Oberen Bereich des Umlaufgerinnes (westlich der Dorfmühle) soll ein Dorfweiher angelegt werden. Auch dieser Maßnahme ging eine Abstimmung voraus, dass eine Balance zwischen den Belangen der Naherholung einerseits sowie den Belangen des wasserdurchzogenen Naturraumes andererseits gegeben ist. Mit dem Dorfweiher soll ein attraktiver Zielpunkt z.B. für Spaziergänge u.a. geschaffen werden. Zugleich soll im Sinne des Zugangs zur Natur eine gewisse Naherholungsnutzung ermöglicht werden.

### Maßnahmen

- Das angesprochene Umlaufgerinne wird durch die Anlage des Dorfweihers unterbrochen und stellt zugleich Zulauf und Ablauf des Dorfweihers dar. Auch hier erfolgt somit der Wasserzufluss von der Großen Laber (etwa Mittermühlstraße) und das vom Dorfweiher abgeleitete Wasser wird über das Umlaufgerinne zum unteren Lauf der Großen Laber (etwa Feuerwehrhaus) geführt. Wie das Umlaufgerinne soll auch der Dorfweiher ein zweistufiges Profil aufweisen:  
Das engere Profil führt ständig Wasser, das aber aufgrund der geringen Wasserstandshöhe keine Gefahr darstellt und damit den Zugang zum Wasser bei Normalwasserstand z.B. auch für Kinder im Sinne des Zugangs zur Natur ermöglicht (z.B. landschaftliche Gestaltung mit kleiner Insel).  
Das weitere Profil wird nur dann mit Wasser gefüllt, wenn die Große Laber einen erhöhten Wasserstand aufweist und damit auch der Dorfweiher zur Entlastung dienen soll.
- Der Dorfweiher wird damit wie das Umlaufgerinne bei niedrigeren Hochwässern zur Entlastung des Talraumes im Sinne eines Retentionsbereiches beitragen, stellt aber keine Maßnahme des Hochwasserschutzes im Sinne des Gesetzes dar.

Aufgrund laufender Abstimmungen erfolgen an dieser Stelle noch keine weiteren detaillierten Aussagen.



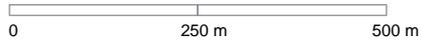
Abbildung 79 - Große Laber - Blick von Mittermühlstraße



**Karte 33 - Gewässerentwicklung**

Markt Schierling  
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßstab



— Untersuchungsgebietsgrenze

Grundlage: Katasterplan  
Markt Schierling

Darstellung: D I S

Stand: Juni 2010

**Bestand**

- Grün- und Freiflächen
- Flächen für Landwirtschaft
- Dauergrünland
- Grünflächen
- Waldflächen

- Bauflächen
- bebaute Quartiere
- noch nicht bebaute Quartiere

- Gewässer (bestehende)
- fließende und stehende Gewässer

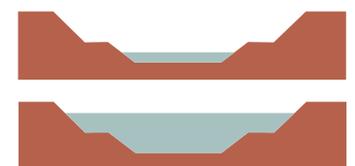
- Gebäude
- wichtige Gebäude
- Gebäude im Außenbereich

**Planung**

- geplante Gewässer
- Kanal
- Weiher
- Schwimmbad

- Gerinne
- Umlauf gerinne

**Schemaschnitt**



### c) Aufwertung des Talraums Große Laber – Flussschwimmbad

#### Sachverhalt

Da die Maßnahme Dorfweiher selbst keine Einrichtung zum richtigen Baden sein wird, soll durch eine weitere Maßnahme das Naherholungsangebot im Talraum der Großen Laber erweitert werden: durch den Bau eines Flussschwimmbades.

#### Maßnahme

Das Grundprinzip des vorgeschlagenen Flussschwimmbades lässt sich wie folgt beschreiben:

- In räumlicher Nähe zur Großen Laber errichtet, erhält das Freibecken frisches Wasser aus der Großen Laber, in die auch Wasser abfließen kann. Dadurch ist eine Erneuerung des Wassers gewährleistet. Die zu- und abfließende Wassermenge kann reguliert werden, was eine Einflussnahme z.B. auch auf die Wassertemperatur und Fließgeschwindigkeit des Wassers ermöglicht. Das Freibecken könnte aus Naturstein im Sinne einer möglichst naturnahen und robusten Gestaltung geschaffen werden. Letzteres und eine möglichst einfache „Bauweise und Technik“ sind allein schon deshalb erforderlich, da das Flussschwimmbad im Hochwasserfall Überschwemmungen ausgesetzt ist.
- In angemessener Nähe zum Freibecken sollen Dusch- und Umkleidemöglichkeiten geschaffen werden, welche z.B. möglichst hochwasserfrei angeordnet werden könnten.

In der Nähe des Flussschwimmbades sollten auch Parkmöglichkeiten bestehen. Aufgrund laufender Abstimmungen erfolgen an dieser Stelle noch keine weiteren detaillierten Aussagen.

#### d) Aufwertung des Allersdorfer Baches

##### Sachverhalt

Wenngleich viel kleiner als die Große Laber, aber dennoch wichtig für das ökologische System sowie die landschaftliche Prägung und Qualität ist der Allersdorfer Bach, der der Bachstraße folgend, bei der Dorfmitte in die Große Laber mündet.

Im heutigen Zustand vermag der Bach keine ortsbildprägende Wirkung zu erzielen und sein ökologisches Potenzial zur Entfaltung bringen. Aus diesem Grund soll durch eine bessere Einbindung und funktionale Lösung eine Verbesserung angestrebt werden.

##### Maßnahme

- Unter Würdigung der gegebenen Erschließungsfunktionen sollen die für den Bach freibleibenden Räume nach ökologischen und ortsplannerischen Kriterien entwickelt und gestaltet werden.
- Dabei sollen auch die Anschlüsse zwischen den befestigten Bereichen und den Böschungen sorgfältig ausgebildet werden, um auch Zugangsmöglichkeiten zum Bach zu gewährleisten.



1  
Abbildung 80 - Allersdorfer Bach



2  
Abbildung 81 - Bachstraße

## e) Aufwertung des Bereiches Hauptstraße / Kellerstraße durch einen Brunnen

### Sachverhalt

Der Bereich Hauptstraße / Kellerstraße ist durch eine platzförmige Erweiterung geprägt, welche dem Ortsteil um St. Nikola ein Pendant zum Rathausplatz gibt. Hierzu gab es bereits erste Gestaltungsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität. In diesem Zusammenhang sollte ursprünglich auch ein Brunnen errichtet werden, zu dem es, da der Brunnen vor einem Schuhgeschäft vorgesehen war, den Entwurf eines „Schuhbrunnens“ gibt. Im Zuge der weiteren Maßnahmen zur Aufwertung der Ortsmitte soll auch der „Schuhbrunnen“ seinen Standort bekommen und in die Freianlagengestaltung im Bereich Hauptstraße / Kellerstraße eingebunden werden.

### Maßnahme

- Nach dem vorhandenen aber noch nicht ausgeführten Entwurf soll der Schuhbrunnen erstellt und im Bereich Hauptstraße / Kellerstraße einen Standort erhalten.



Abbildung 82 - Bereich Hauptstraße / Loiblstraße

## Verbesserung der Integration der Ortsdurchfahrt in die Ortsmitte

### a) Maßnahmen zur Dämpfung der Geschwindigkeit in der Ortsmitte

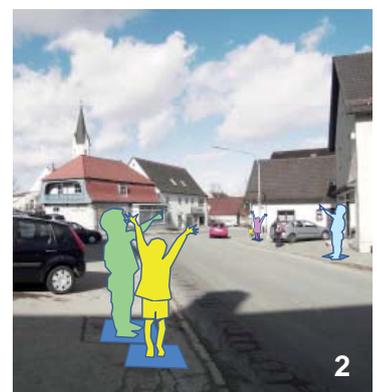
#### Sachverhalt

Im nicht erneuerten Bereich der Ortsdurchfahrt der St 2144 durch Schierling, insbesondere zwischen der Einmündung der Jakob-Brand-Straße und der Waldstraße, weisen die Fahrzeuge hohe Geschwindigkeiten auf. Von Eggmühl kommend verleiten dazu z.B. die relativ breite Fahrbahn, aber auch das abschüssige Gefälle Richtung Große Laiber. Wie später noch dargelegt wird, sind mittel- bis längerfristig Entlastungen zu erwarten. Hierzu plant die zuständige Straßenbauverwaltung auch im südlichen Bereich der Hauptstraße entsprechende Erneuerungen.

Mit der nachfolgend beschriebenen Maßnahme geht es zunächst erst einmal darum kurzfristig einen Beitrag zur Dämpfung der gefährlichen Geschwindigkeit - ohne bauliche Maßnahmen – zu erreichen.

#### Maßnahmen

- Aufspannen von Transparenten mit dem Hinweis „Runter vom Gas“
- Aufstellen von Figuren, welche die Anwesenheit von Kindern im Straßenraum und damit das Gebot der Vorsicht symbolisieren sollen.



1  
Abbildung 83 - Beispiel Transparente

2  
Abbildung 84 - Beispiel Figuraufstellung

## 10.2 Baumaßnahmen

### Sanierung und Modernisierung der privaten Gebäude

#### a) Programm zur Fassaden- und Hofgestaltung

##### Sachverhalt

Wie die Bestandsanalyse im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen ergab, sind zahlreiche Gebäude in der Ortsmitte, v.a. in dem als historisch anzusehenden Bereich, mit baulichen Mängeln an den Gebäuden behaftet. Zugleich zeigen sich zahlreiche private Hof- und Freiflächen in einer Beschaffenheit, welche dem unmittelbaren Wohnumfeld nicht zuträglich ist. Um Anreize für private Eigentümer zu schaffen, die erforderlichen Sanierungs- bzw. Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der privaten Gebäude sowie Hof- und Freiflächen durchzuführen, wird ein kommunales Programm zur Förderung dieser Maßnahmen vorgeschlagen. Welcher Spielraum sich bei der Aufwertung von Fassaden ergeben kann, zeigen die abgedruckten Beispiele auf der nebenstehenden Seite.

##### Maßnahme

- Beratung privater Eigentümer im Vorfeld entsprechender Modernisierungsmaßnahmen
- Unterstützung förderwürdiger Maßnahmen aus Mitteln des kommunalen Förderprogramms zur Aufwertung von Fassaden sowie Hof- und Freiflächen

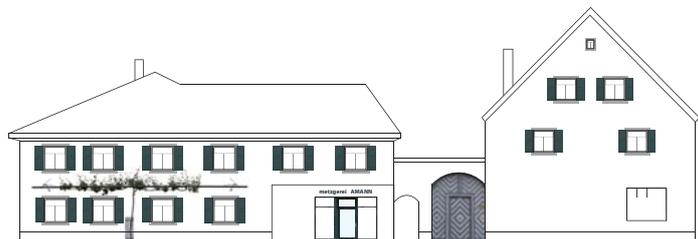
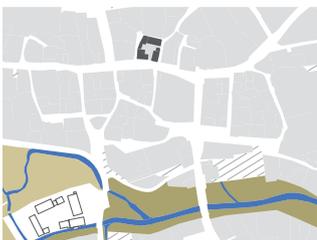
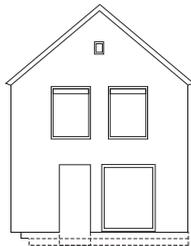
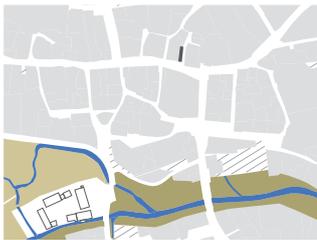
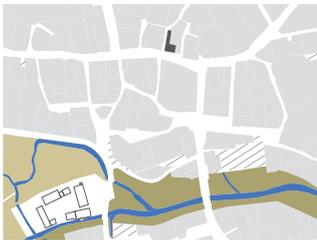
### Sanierung öffentlicher Gebäude bzw. entsprechender Gebäude, welche künftig öffentlichen Zwecken dienen sollen (z.B. historische Gebäude)

##### Sachverhalt

Um den künftigen Anforderungen gerecht zu werden, bedarf es einer Erweiterung der infrastrukturellen Angebote und Einrichtungen, welche zugleich stark auf die Ortsmitte von Schierling zu fokussieren sind. Dabei soll der Grundsatz verfolgt werden, wenn möglich, zuerst vorhandene historische Gebäude zu nutzen bzw. zu sanieren und damit zu erhalten, bevor neue Gebäude errichtet werden. Nachfolgend genannte Einrichtungen sollen in diesem Zusammenhang im Rahmen von Beseitigung von Leerständen und Brachen bzw. von Sanierungsmaßnahmen an historischen Gebäuden realisiert werden.

##### Maßnahmen

- Haus der Begegnung (z.B. im Bereich Schloss, Dorfmühle) z.B. mit Bücherei und Kinderkrippe



---

### **10.3 Maßnahmen für eine gesamtörtliche Einzelhandelsentwicklung – Zentren- und Sortimentskonzept**

Zur Steuerung der gesamtörtlichen Einzelhandelsentwicklung empfehlen wir der Marktgemeinde Schierling die Definition eines Zentralen Versorgungsbereiches „Ortsmitte“ (Vorschlag zur Abgrenzung siehe Abbildung 83). Die weitere Einzelhandelsentwicklung in Schierling soll auf den Erhalt und die Weiterentwicklung dieses Zentralen Versorgungsbereiches abgestimmt werden. Insbesondere der Erhalt der Nahversorgungsfunktion der Ortsmitte ist ein wichtiges Entwicklungsziel.

Innerhalb des Ortskerns ergeben sich durchaus Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung des Einzelhandels – auch in Form von Neuansiedlungen. Im Rahmen des ISEK-Prozesses wurden gemeinsam mit dem Institut für Stadtentwicklung DIS mögliche Standortalternativen bewertet (siehe interne Dokumentation des Jour Fixe am 18. März 2010). Aktuell werden mögliche Entwicklungen für einige dieser Standorte mit Investoren diskutiert.

In erster Linie besteht aber ein Investitionsbedarf zur Standortsicherung des Penny-Discounters bzw. eines alternativen Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte. Auch hier haben bereits mehrere Gespräche mit dem Immobilieneigentümer stattgefunden und erste Planungsvorstellungen wurden gemeinsam bei Ortsbegehungen erörtert.

Diese Investitionsabsichten gilt es im weiteren Ortsentwicklungskonzept zu begleiten und ggf. zu qualifizieren. Im Sinne einer gewissen Planungs- und Investitionssicherheit ist eine auf die mit den Investitionen verfolgten Ziele abgestimmte Gesamtentwicklungsstrategie notwendig. Nicht zuletzt muss eine Entwicklungsstrategie auch rechtssicher mit den Mitteln des Städtebaurechts umgesetzt werden können. Ein abgestimmtes Zentren- und Sortimentskonzept für Schierling kann dafür die Grundlage bilden.

## Zum Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches

Der Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, deshalb bereitet eine einheitliche Interpretation oftmals Schwierigkeiten. Im Folgenden wird deshalb der Versuch unternommen, den Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches zu definieren.

Innenstadtzentren	Nebenzentren	Grund- und Nahversorgungszentren
größerer Einzugsbereich, in der Regel gesamtes Stadtgebiet und ggf. weiteres Umland	mittlerer Einzugsbereich, in der Regel beschränkt auf bestimmte Bezirke größerer Städte	kleiner Einzugsbereich, auf bestimmte Quartiere größerer Städte beschränkt bzw. Zentren kleinerer Orte
regelmäßig breites Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten, zentren-typische und ggf. auch nahversorgungsrelevante Sortimente; Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf	regelmäßig größeres Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten, zentren-typische und auch nahversorgungsrelevante Sortimente; Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf	begrenzt Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten, vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente; in begrenztem Umfang ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf; Zentrum kann auch auf die Sicherung der Grund- oder Nahversorgung beschränkt sein

Abbildung 86 - Stufen Zentraler Versorgungsbereiche  
Quelle - Heinritz, Salm & Stegen in Anlehnung an KUSCHNERUS 2007: 82

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelnutzungen, häufig ergänzt durch weitere Dienstleistungen, gastronomische Angebote sowie sozialer und kultureller Infrastruktur, eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein Versorgungsbereich setzt also vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner einer Gemeinde von Bedeutung sind. Das Städtebaurecht berücksichtigt dabei unterschiedliche Stufen Zentraler Versorgungsbereiche. In der Begründung zur Einführung des § 9 Abs. 2a BauGB heißt es: „Der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, also insbesondere Innenstadtzentren vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und nicht städtischen Gemeinden“ (zitiert nach KUSCHNERUS 2007: 83).

Ein als Zentraler Versorgungsbereich zu qualifizierendes Gebiet setzt in diesem Sinne voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzendem oder konkurrierendem Warenangebot vorhanden sind. Anderenfalls liefe der in § 34 Abs. 3 BauGB<sup>45</sup> angestrebte Schutz Zentraler Versorgungsbereiche auf einen Konkurrenzschutz einzelner oder weniger Betriebe in diesem Versorgungsbereich hinaus (vgl. Urteil des

<sup>45</sup> Neben § 34 Abs. 3 BauGB beziehen sich auch die Schutznormen des § 11 Abs. 3 BauNVO, des § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB und des § 9 Abs. 2a BauGB auf den Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches.

OVG Nordrhein-Westfalen vom 11.12.2006, 7 A 964/05). Zentrale Versorgungsbereiche können sich zum einen aus planerischen Festlegungen ergeben oder aus den tatsächlichen Gegebenheiten (faktische Versorgungsbereiche).

Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich insbesondere aus planerischen Festlegungen, namentlich aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen; sie können sich aber auch aus sonstigen planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen ergeben,	<b>planerische Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen</b> (auch informelle Planungen, bspw. Einzelhandelskonzept)
nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.	<b>faktisch vorhandene Zentrale Versorgungsbereiche</b>

Abbildung 87 - Festlegungsarten Zentraler Versorgungsbereiche  
Quelle - DEUTSCHER BUNDESTAG Drucksache 15/2250: 54

In diesem Zusammenhang ist die Rolle städtebaulicher Entwicklungskonzeptionen und Einzelhandelskonzepte im Sinne von § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 11 BauGB bei der Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche zu erwähnen.

In der praktischen Bedeutung Zentraler Versorgungsbereiche ist hinsichtlich ihrer Feststellung bzw. Festlegung allerdings zu differenzieren zwischen:

- a. dem Anwendungsbereich des § 11 Abs. 3 BauNVO:
  - geschützt sind primär Innenstadtzentren und Nebenzentren
  - Grund- und Nahversorgungszentren können im Einzelfall Schutzobjekt sein
  - **die Zentrumsfunktion kann sich sowohl aus tatsächlichen Verhältnissen als auch aus planerischen Festlegungen ergeben**
- b. dem Anwendungsbereich des § 2 Abs. 2 BauGB:
  - schützt alle Zentralen Versorgungsbereiche
  - **Zentrumsfunktion kann sich bereits aus informellen gemeindlichen Planungen ergeben**
- c. dem Anwendungsbereich des § 34 Abs. 3 BauGB:
  - schützt alle **faktischen** Zentralen Versorgungsbereiche
  - **Zentrumsfunktion muss sich aus den tatsächlichen Gegebenheiten ergeben**<sup>46</sup>
- d. dem Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2a BauGB:
  - ermöglicht den Schutz aller Zentralen Versorgungsbereiche
  - **Zentrum kann erst noch zu entwickeln sein**

(vgl. KUSCHNERUS 2007: 95):

<sup>46</sup> planerische Aussagen können die in der Örtlichkeit ablesbare Abgrenzung und die sich aus den vorhandenen Nutzungen ergebende Versorgungsfunktion lediglich verdeutlichen

### Planerische Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche

Voraussetzung für eine Steuerungswirkung ist zunächst die Festlegung der Zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Ausdehnung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion. Der betreffende Versorgungsbereich muss die ihm zugedachte Funktion jedoch auch in der Realität erfüllen können. Die Zielsetzungen, die der Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche zu Grunde liegen, bedürfen einer städtebaulichen Begründung (KUSCHNERUS 2007: 232). Diese sollte dabei weniger auf die Vermeidung „schädlicher Auswirkungen“ durch Vorhaben außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches abstellen, als bspw. eine Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und die Erhöhung der Lebensqualität der Bevölkerung in den Vordergrund stellen. Zur Begründung ist in aller Regel auch ein gemeindliches Einzelhandelskonzept erforderlich.

Auf gemeindlicher Ebene kommt eine Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche vornehmlich durch Bebauungspläne in Betracht. Die Ausweisung von Baugebieten allein kann einen Zentralen Versorgungsbereich allerdings nicht festlegen. Die Funktion des Gebiets als Zentraler Versorgungsbereich ist vielmehr in der Begründung zu umschreiben (KUSCHNERUS 2007: 89f.).

Informelle gemeindliche Planungen (bspw. Einzelhandelskonzepte) sind dabei unverzichtbar für die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche, haben jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und können tatsächliche Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer räumlichen Abgrenzung und in ihrer Versorgungsfunktion nur präzisieren (in diesem Sinne auch MAIDOWSKI 2008: 179).

Bei faktisch vorhandenen Zentralen Versorgungsbereichen ohne zusätzliche planerische Festlegung ist eine exakte Konturierung der Grenzen des Versorgungsbereiches jedoch nicht zwingend notwendig. Entscheidend ist in der Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB, ob hinreichend sicher festgestellt werden kann, dass ein zu beurteilendes Vorhaben außerhalb des Versorgungsbereiches liegt oder nicht.

Die Abgrenzung faktischer Versorgungsbereiche hat sich dabei regelmäßig an dem Vorhandensein von Einzelhandelsnutzungen zu orientieren. Es ist nicht erforderlich, dass die Einzelhandelsnutzungen stets unmittelbar aneinandergrenzen.

Bei planerisch erfassten Zentralen Versorgungsbereichen ist es hingegen angezeigt, die Flächen, die für Einzelhandelsnutzungen und sonstige dem Versorgungsbereich zuzuordnende Nutzungen vorgesehen sind, exakt festzulegen (möglichst parzellenscharf) (vgl. KUSCHNERUS 2007: 80).

Eine planerische Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche kann zum einen die bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche präzisieren, zum anderen bedarf es planerischer Festlegungen, wenn es um die erstmalige oder weitere **Entwicklung** Zentraler Versorgungsbereiche geht (KUSCHNERUS 2007: 89). In dieser Hinsicht repräsentiert eine planerische Festlegung immer eine strategische Entscheidung bezüglich einer angestrebten Entwicklung.

### Zentrale Versorgungsbereiche in Schierling

Die planerische Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches des Typs Ortsmitte für die Marktgemeinde Schierling baut auf dem faktisch vorhandenen Zentralen Versorgungsbereich auf. Dieser Bereich soll in seiner Funktionalität durch eine Innenentwicklung insbesondere im Bereich der Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten sowie durch eine darauf abgestimmte gesamtstädtische Politik weiter gestärkt werden.

Die gewählte Abgrenzung berücksichtigt zum Teil die aktuellen Grenzen des Sanierungsgebietes, den aktuellen Bestand an Einzelhandel und Dienstleistungen sowie

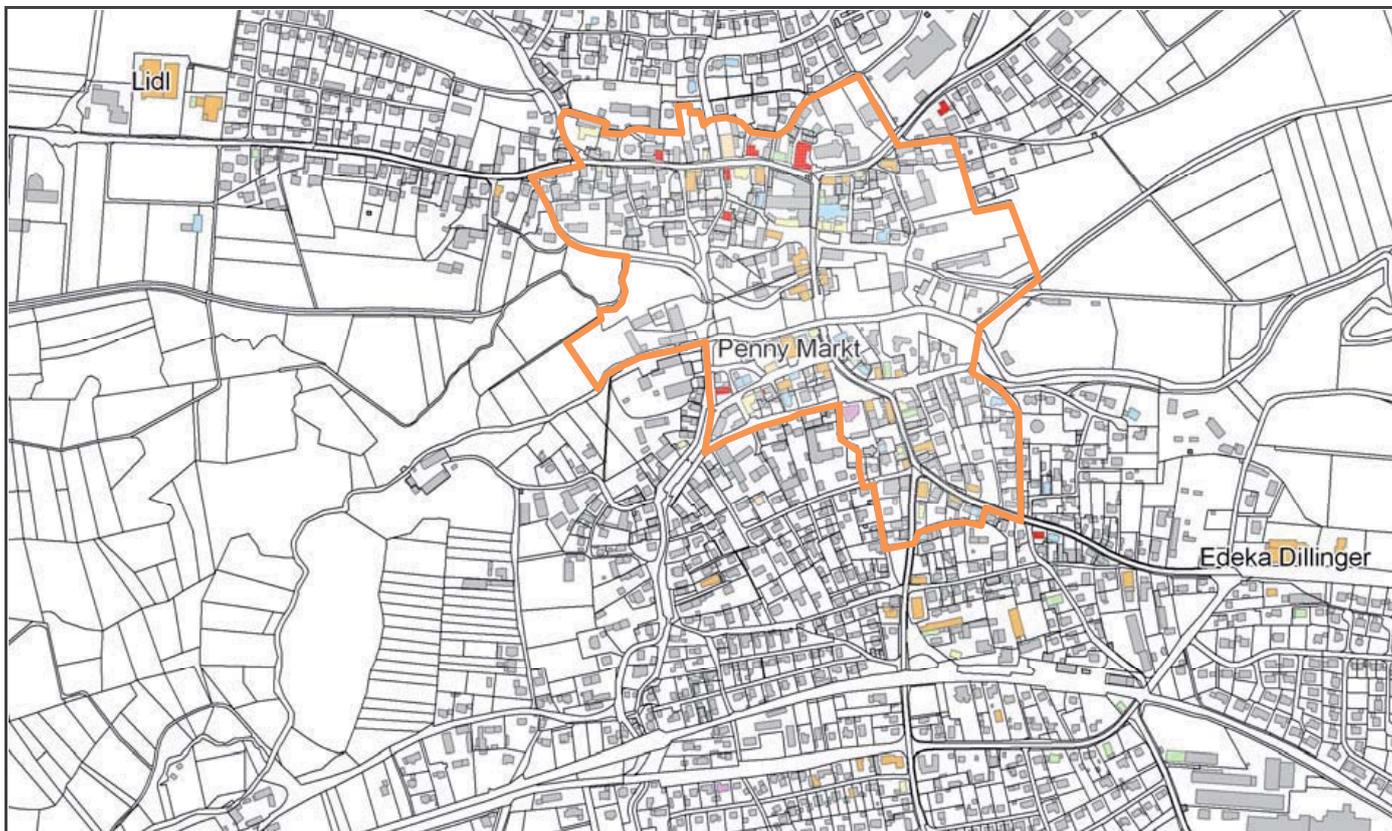


Abbildung 88 - Mögliche Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches in Schierling  
 Quelle - Heinritz, Salm & Stegen 2010

innerörtliche Flächenpotenziale.

*Begründung für die Ausweisung des ZVB:*

*Der Zentrale Versorgungsbereich vom Typ Ortsmitte soll künftig in seiner Funktion erhalten und weiter entwickelt werden. Dazu gehört eine Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Insbesondere der Erhalt der verbrauchernahen Versorgung durch die gute Erreichbarkeit und die zentrale Lage der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sind als Ziel zu formulieren. Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente im Einzelhandel sollen nicht bestehen.*

*Der Zentrale Versorgungsbereich soll künftig auch weiter in seiner städtebaulichen Attraktivität gestärkt werden. Die in der Abbildung vorgenommene skizzenhafte Abgrenzung muss in der konkreten planerischen Festlegung parzellenscharf erfolgen.*

#### Zentren- und Sortimentskonzept

Das Zentren- und Sortimentskonzept für die Marktgemeinde Schierling sieht eine gestufte Zulässigkeit von Sortimenten innerhalb und außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches vor. Das Zentren- und Sortimentskonzept greift selbstverständlich nur bei genehmigungspflichtigen Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe

sowie bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen und Neuausweisungen. Bestehende Einzelhandelsunternehmen genießen Bestandsschutz.

Basis der Zuweisungen ist eine Einstufung der Einzelhandelssortimente in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente. Bei der Einteilung der Sortimente wurde auf die ortsspezifischen Gegebenheiten der Gemeinde Schierling eingegangen. Die zentralen Fragestellungen dabei lauten:

- Welche Sortimente dienen der (fußläufigen) Versorgung der Bevölkerung und sollen auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulich integrierter Lage angeboten werden können?
- Welche Sortimente werden im Ortskern aktuell angeboten und welche tragen in besonderem Maße zur Belebung und Anziehungskraft der Innenstadt bei?
- Welche Sortimente können unter den gegebenen Voraussetzungen im Ortskern in der notwendigen Sortimentskompetenz angeboten werden und welche nicht?

Für Schierling ergibt sich folgende Aufstellung:

Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen jene Sortimente, die zur De-

#### **Nahversorgungsrelevante Sortimente**

---

- Backwaren
- Drogerieartikel
- Feinkost, internationale Spezialitäten
- Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse
- Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild
- Getränke
- Käse
- Lebensmittel allgemein (Trockensortimente)
- Obst, Gemüse und Kartoffeln
- Parfümeriewaren und Körperpflegemittel
- pharmazeutische Produkte
- Reformwaren, Naturkost
- sonstige Speziallebensmittel (Tee, Confiterie, Kräuter)
- Süßwaren
- Tabak- und Rauchwaren
- Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Wein, Sekt und Spirituosen

Tabelle 16 - Nahversorgungsrelevante Sortimente  
Quelle - Heinritz, Salm & Stegen 2010

ckung des täglichen und kurzfristigen Bedarfs regelmäßig nachgefragt werden und deshalb möglichst in fußläufiger Entfernung zur Wohnbevölkerung angeboten werden sollten.

Als zentrenrelevante Sortimente werden jene Sortimente deklariert, die unter den lokalen Rahmenbedingungen in der notwendigen Sortimentstiefe und –breite im Ortskern angeboten werden können und dort aufgrund der generierten Kundenfrequenzen

wesentlich zum Funktionieren des Ortskernes und ihrer vielfältigen Nutzungen beitragen.

Es ist dabei explizit zulässig, auch jene Sortimente als zentrenrelevant zu deklarieren, die aktuell nicht oder in einem sehr geringen Umfang im Ortskern angeboten werden. Zur Verdeutlichung sind die aktuell im Ortskern angebotenen zentrenrelevanten Sortimente ab einer Verkaufsfläche von 30 Quadratmetern fett gedruckt.

Beispielsweise wird das Sortiment Schuhe momentan nur in einem sehr geringen Umfang als „Randsortiment“ im Zentralen Versorgungsbereich Ortskern geführt. Das Sortiment Schuhe zählt sowohl „klassischerweise“ als auch im LEP zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Eine direkte Übernahme der Sortimentsliste aus dem LEP ist baurechtlich jedoch nicht möglich, es muss eine ortsbezogene Liste erstellt werden. Unter den aktuellen örtlichen Gegebenheiten wäre das Sortiment also durchaus auch als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Eine Einstufung des Sortiments Schuhe als zentrenrelevant ist also eine planerische Festlegung, um mögliche Ansiedlungen dem Ortskern (ZVB) zuzuführen.

In die Kategorie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente werden jene Sortimente auf-

### Zentrenrelevante Sortimente

---

- Antiquitäten und Gebrauchsgüter
- Babyartikel und Kinderwagen
- **Bücher und Fachzeitschriften**
- **Damenbekleidung und Bekleidungszubehör**
- **Foto und optische Erzeugnisse**
- Haushaltsgegenstände
- **Heimtextilien und Haustextilien**
- **Herrenbekleidung und Bekleidungszubehör**
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Hörgeräte
- **keramische Erzeugnisse und Glaswaren**
- **Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör**
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Kürschnerwaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Sanitätsartikel, orthopädische Artikel
- **Schnittblumen**
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Bastel- und Malereibedarf
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren und Modellbau
- Sportartikel
- **Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck**

Tabelle 17 - Zentrenrelevante Sortimente  
Quelle - Heinritz, Salm & Stegen 2010

genommen, die aufgrund ihres Platzbedarfes, ihrer geringen Flächenproduktivitäten sowie einer möglicherweise schwierigen Transportierbarkeit nicht (mehr) im Ortskern angeboten werden können.

In der Anwendung des Zentrenkonzeptes sollen so genannte zentrenrelevante Sor-

## Nicht-zentrenrelevante Sortimente

---

- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Beleuchtungsartikel
- Boote und Zubehör
- Brenn-, Treib- und Schmierstoffe
- Campingmöbel
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, anderweitig nicht genannt
- elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse, anderweitig nicht genannt
- Erotikartikel
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Gartenmöbel, Gartengeräte
- Kfz und Zubehör
- Pflanzen und Saatgut, Erden und Düngemittel, Pflanzengefäße
- Sanitärerzeugnisse
- Campingartikel (ohne Campingmöbel)
- Tapeten und Bodenbeläge
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Waffen und Pokale
- Wohnmöbel
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Tabelle 18 - Nicht-zentrenrelevante Sortimente  
Quelle - Heinritz, Salm & Stegen 2010

timente also außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches künftig nicht mehr angesiedelt werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen in Anbetracht einer möglichen Standortgefährdung des innerörtlichen Lebensmittelmarktes nur noch im Einzelfall und an **besonders geeigneten Nahversorgungsstandorten** angesiedelt werden. Nur wenn den möglichen negativen Auswirkungen positive Effekte im Sinne einer Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung gegenübergestellt werden können, kann sich u.E. überhaupt eine weitere Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes rechtfertigen. Als besonders geeignete Nahversorgungsstandorte gelten regelmäßig der Zentrale Versorgungsbereich sowie Standorte, die im Sinne der fußläufigen Erreichbarkeit bislang unterversorgte Siedlungsbereiche wesentlich erschließen.

Der Standortbereich an der Leierdorfer Straße, rund um die vorhandenen großen Märkte, wird als grundsätzlich für eine Einzelhandelsnutzung geeignet bewertet. Insbesondere die gute verkehrliche Erschließung, die ausreichenden Flächenpotenziale für eine Einzelhandelsnutzung und die Vorprägung des Gebietes durch großflächigen Einzelhandel sprechen dafür, diesen Standort als Ergänzungsstandort für den Einzelhandel auszuweisen. Der Standort befindet sich jedoch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches, zentrenrelevante Sortimente sollen deshalb nicht zulässig sein. Zudem kann dieser Standort nicht als besonders geeigneter Standort für eine Nahversorgungseinrichtung eingestuft werden. Als Begründung lässt sich zum einen der nur als marginal zu erwartende fußläufige Einzugsbereich anführen. Zum anderen ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits ein Lebensmitteldiscounter ansässig, der eine Versorgungsfunktion für dieses Gebiet erfüllt. Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters wird also nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation beitragen. Für den Standortbereich Leierdorfer Straße wird aus

diesem Grund eine Entwicklung im nicht zentrenrelevanten mittel- oder langfristigen Bedarfsbereich empfohlen.

Aktuell sind Einzelhandelsvorhaben im Bereich Leierndorfer Straße nach den Bestimmungen des §34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen. Aufgrund der angesprochenen Vorprägung des Umfeldes durch großflächige Einzelhandelsnutzungen ist davon auszugehen, dass großflächiger Einzelhandel grundsätzlich genehmigungsfähig wäre. Einschränkungen einer Einzelhandelsnutzung wären allenfalls im Sinne §34 Abs. 3 BauGB möglich. Zur besseren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet ist deshalb eine Überplanung bislang unbeplanter Innenbereiche angezeigt. Mit dem Erlass einer Veränderungssperre für den Planungsbereich Nr. 36 an der Leierndorfer Straße wird bereits genau dieses Ziel verfolgt.

In Anbetracht der o.a. Ausführungen wird für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 36 die Ausweisung als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel angestrebt. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sollen ausgeschlossen werden bzw. allenfalls als Randsortimente zulässig sein.

Auf das Zentren- und Sortimentskonzept kann in der Bauleitplanung im Übrigen nur zurückgegriffen werden, wenn es vom Gemeinderat beschlossen wurde. Die Anwendung des Zentren- und Sortimentskonzeptes hat dann im gesamten Gemeindegebiet nach einheitlichen Maßstäben zu erfolgen.

Eine Ausweisung von Einzelhandelsflächen im Kontext der B15-Neu bzw. in Verbindung mit einer Konversion des ehemaligen Munitionsdepots (MUNA) empfehlen wir der Gemeinde nicht. Großflächiger Einzelhandel (nicht-zentrenrelevant) sollte den bestehenden Einzelhandelsagglomerationen zugeordnet werden, damit auch diese Agglomerationen durch die Generierung von Kopplungsbeziehungen langfristig wettbewerbsfähig und für den Kunden attraktiv sind.

## 11. Beteiligung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger

### Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB

Gemäß § 137 BauGB soll die Sanierung „mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen der Möglichkeiten beraten werden“ (§ 137 BauGB).

Zum vorliegenden Gesamtkonzept erfolgte eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit in mehreren Stufen und mit unterschiedlichen Angeboten, dabei darf auf die ausführliche Beschreibung des Beteiligungsprozesses hingewiesen werden. Für die Beteiligung der Betroffenen gem. § 137 BauGB waren z.B. folgende Veranstaltungen relevant:

- |                   |  |
|-------------------|--|
| 13. November 2009 | Öffentliche Auftaktveranstaltung zum Entwicklungsprozess Schierling  |
| 20. März 2010     | Öffentliche Planungswerkstatt  |
| 15. Juli 2010     | Einladung der Grundstückseigentümer zur Informationsveranstaltung zu den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 144 BauGB |

An diesem Abend informierten die Verwaltung des Marktes Schierling und der Architekt Dr. Dürsch über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB, über die vorgeschlagene Erweiterung des Sanierungsgebietes sowie über Einzelheiten des Sanierungsverfahrens (was gilt innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB?).

Parallel zur Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB ist vorgesehen, den Entwurf des Gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes, mit vorbereitenden Untersuchungen im Bereich der Ortsmitte von Schierling, öffentlich auszulegen und den Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die eingegangenen Stellungnahmen werden vom Marktgemeinderat in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einbezogen.

Hinweis: ggf. ergänzende Ausführungen im Ergebnis der abschließenden Beteiligung.

### Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB

Gemäß § 139 Abs. 1 BauGB sollen „der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts ... im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen“ (§ 139 Abs. 1 BauGB).

---

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden bereits teilweise frühzeitig in den Entwicklungsprozess einbezogen. So fanden z.B. im September 2010 mehrere Expertenrunden statt, bei denen die bereits erarbeiteten Vorschläge auf den Tisch gelegt und von Experten begutachtet wurden.

Aus städtebaulicher Sicht fanden zum Untersuchungsgebiet darüber hinaus noch gezielte Einzelgespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg sowie mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg (Bereich Straßenbau) statt. Die abgestimmten Ergebnisse flossen unmittelbar in den vorliegenden Entwurf des Konzeptes ein.

Nach der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB im Zuge fachlicher Stellungnahmen zum Entwurf des Gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes, mit vorbereitenden Untersuchungen im Bereich der Ortsmitte von Schierling, erfolgt die Behandlung der Stellungnahmen durch den Marktgemeinderat in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einbezogen.

Hinweis: ggf. ergänzende Ausführungen im Ergebnis der abschließenden Beteiligung.

## 12. Empfehlungen zum weiteren Verfahren

Die nachfolgenden Empfehlungen zum weiteren Verfahren berücksichtigen die unterschiedlichen formalen Verhältnisse in den Teilbereichen des Untersuchungsgebietes.

### 12.1 Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes „Nördlich der Großen Laber – Ortskern Schierling“

Aufgrund der analysierten Mängel und Defizite im Untersuchungsgebiet, hier in den nordöstlich und westlich zum bestehenden Sanierungsgebiet gelegenen Bereichen, wird eine Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes in diesen Teilbereichen vorgeschlagen.

Für das so erweiterte Sanierungsgebiet „Nördlich der Großen Laber - Ortskern Schierling“ wird folgendes Verfahren empfohlen:

Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB durch Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes (Beschluss, ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses, um Rechtskraft zu erlangen).

Vereinfachtes Sanierungsverfahren, unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 bis 156a BauGB sowie unter Ausschluss des § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge).

Mit Rechtskraft gemäß § 143 BauGB durch Bekanntmachung der Sanierungssatzung erhalten die Eigentümer gemäß § 7h EStG die Möglichkeit der erhöhten Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen. Diese beträgt im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu sieben Prozent der Herstellungskosten. Voraussetzung hierfür ist die Vorlage einer Bescheinigung im Sinne des § 177 BauGB (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) beim zuständigen Finanzamt. Die Bescheinigung kann über den Markt Schierling angefragt werden.

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB besteht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht. Dieses steht der Gemeinde beim Kauf von Grundstücken zu, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 BauGB). Wie § 24 Abs. 3 BauGB weiter ausführt, hat die Gemeinde bei der Ausübung des Vorkaufsrechts den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

### 12.2 Neues Sanierungsgebiet „Bereich Schloss Schierling“

Aufgrund der festgestellten Mängel und Defizite im gegenständlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, hier im weiteren Umfeld des Schlosses, wird die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes in diesem Bereich vorgeschlagen. Dieses Sanierungsgebiet grenzt unmittelbar südlich an das bestehende Sanierungsgebiet „Nördlich der Großen Laber - Ortskern Schierling“ an und beinhaltet insbesondere die Teilbereiche Talaue der Großen Laber, Schierlinger Schlossanlage, Allersdorfer Bach, sowie Bereiche mit Mängeln an Gebäuden und im Umfeld.

Für das so förmlich festzulegende Sanierungsgebiet „Bereich Schloss Schierling“ wird folgendes Verfahren empfohlen:

Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB (Beschluss, ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses, um Rechtskraft zu erlangen).

Vereinfachtes Sanierungsverfahren, unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 bis 156a BauGB sowie unter Ausschluss des § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge).

Mit Rechtskraft gemäß § 143 BauGB durch Bekanntmachung der Sanierungssatzung erhalten die Eigentümer gemäß § 7h EStG die Möglichkeit der erhöhten Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen. Diese beträgt im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu sieben Prozent der Herstellungskosten. Voraussetzung hierfür ist die Vorlage einer Bescheinigung im Sinne des § 177 BauGB (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) beim zuständigen Finanzamt. Die Bescheinigung kann über den Markt Schierling angefragt werden.

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB besteht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht. Dieses steht der Gemeinde beim Kauf von Grundstücken zu, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 BauGB). Wie § 24 Abs. 3 BauGB weiter ausführt, hat die Gemeinde bei der Ausübung des Vorkaufsrechts den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

### **12.3 Neues Sanierungsgebiet „Südlicher Ortskern Schierling“**

Aufgrund der festgestellten Mängel und Defizite im gegenständlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, hier im weiteren Umfeld der Kirche St. Nikola, wird die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes in diesem Bereich vorgeschlagen. Dieses Sanierungsgebiet grenzt unmittelbar südlich an das bestehende Sanierungsgebiet „Nördlich der Großen Laber - Ortskern Schierling“ an und würde bei gleichzeitiger förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes „Bereich Schloss Schierling“ unmittelbar östlich an dieses Sanierungsgebiet angrenzen. Es beinhaltet insbesondere die Teilbereiche Hauptstraße / Eggmühler Straße, den Bereich westlich der Kirche St. Nikola mit zahl-reichen Mängeln an privaten Gebäuden und Freiflächen sowie zu entwickelnde und zu ordnende Bereiche entlang der Großen Laber.

Für das so förmlich festzulegende Sanierungsgebiet „Bereich Südlicher Ortskern Schierling“ wird folgendes Verfahren empfohlen:

Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB (Beschluss, ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses, um Rechtskraft zu erlangen).

Vereinfachtes Sanierungsverfahren, unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 bis 156a BauGB sowie unter Ausschluss des § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge).

Mit Rechtskraft gemäß § 143 BauGB durch Bekanntmachung der Sanierungssatzung erhalten die Eigentümer gemäß § 7h EStG die Möglichkeit der erhöhten Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen.

Diese beträgt im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu sieben Prozent der Herstellungskosten. Voraussetzung hierfür ist die Vorlage einer Bescheinigung im Sinne des § 177 BauGB (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) beim zuständigen Finanzamt. Die Bescheinigung kann über den Markt Schierling angefragt werden.

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB besteht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht. Dieses steht der Gemeinde beim Kauf von Grundstücken zu, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 BauGB). Wie § 24 Abs. 3 BauGB weiter ausführt, hat die Gemeinde bei der Ausübung des Vorkaufsrechts den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

## **12.4 Verfahrenshinweise zum Vollzug des besonderen Städtebaurechtes**

Hinsichtlich des weiteren Verfahrens zur Durchführung und Umsetzung der o.g. Empfehlungen nach dem besonderen Städtebaurecht wird folgender Verfahrensweg vorgeschlagen:

### **1. Schritt**

Öffentliche Auslegung des Gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes mit vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich der Ortsmitte von Schierling auf die Dauer eines Monats, parallel zur Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB.

An alle Haushalte im Untersuchungsgebiet sollte zusätzlich ein Informationsblatt zu den vorbereitenden Untersuchungen und zur Vorbereitung der Sanierungsgebiete gehen, in dem auch auf die bereits erfolgte Beteiligung Bezug genommen werden sollte. In dem Informationsblatt sollen die Betroffenen entsprechende Möglichkeiten aufgezeigt bekommen sich entsprechend zu äußern, bzw. hinsichtlich der Beteiligung und Mitwirkung (z.B. Angebot von Sprechzeiten bzw. runden Tischen speziell zum Thema Untersuchungsgebiet – Sanierungsgebiet) eingebunden zu werden.

### **2. Schritt**

Alle eingegangenen Stellungnahmen seitens der öffentlichen Aufgabenträger wie seitens der Betroffenen sollen vom Marktgemeinderat behandelt und entsprechend per Beschluss abgewogen werden (öffentliche und private Belange, untereinander und gegeneinander). Nur die Abwägung bildet die Grundlage für ein den materiellen Anforderungen entsprechendes Konzept und Vorgehen (vgl. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

### **3. Schritt**

Das so abgewogene und ggf. entsprechend ergänzte bzw. abgeänderte Gesamtkonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen bildet die Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte. Soweit an dieser Stelle keine Bedenken oder Vorbehalte bestehen, die nicht im Zuge der ordnungsgemäßen Abwägung aller maßgeblichen Belange ausge-

---

räumt werden konnten, könnte die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten wie vorgeschlagen erfolgen.

#### **4. Schritt**

Einrichtung eines Umsetzungsmanagements und Projektfonds im Sinne des Bundesländer-Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Das Umsetzungsmanagement und v.a. der Projektfonds gehören zum Entwicklungsprozess als elementarer Bestandteil dazu. Sie dienen zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes, der Projektfonds dient in besonderer Weise der Aktivierung privater Kräfte, z.B. im Bereich des Einzelhandels und örtlichen Gewerbes.

Hinweis: ggf. ergänzende Ausführungen im Ergebnis der abschließenden Beteiligung.

---

## 13. Quellenverzeichnis

Bartsch, Bernhard (2005): Flächennutzungsplan und Landschaftsplan. Markt Schierling. Fassung vom 22.03.2005. Auftraggeber Markt Schierling

Kargl, Erich (1998): Marktgemeinde Schierling. Zentrum des Labertals, Kössinger, Schierling

Kuschnerus (2007): Der Standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Machalitzky, M. / Bräunling, G. / Bartsch, B. (2000): Marktsanierung Schierling. Vorbereitende Untersuchungen im Rahmen der Städtebauförderung. Nittendorf

Mundigl, Josef (1953): Tausend Jahre Schierling. 953 – 1953. Festschrift zur Jahrtausendfeier, Allgemeine Laaber Zeitung, Straubing

Nadler und Sperk Architektenpartnerschaft (2002): Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung Brauereigelände Markt Schierling. Neu- und Umgestaltung der Straßen und Plätze im alten Ortskern. Landshut

Straßer, Johann (2003): Schierling und die Schierlinger.

[www.abdsb.bayern.de/projekte/](http://www.abdsb.bayern.de/projekte/) am - März 2010

[www.bayernbike.de/touren/niederbayern/grosse-laaber-radweg.shtml](http://www.bayernbike.de/touren/niederbayern/grosse-laaber-radweg.shtml) - März 2010

[www.bfl-schierling.de/index.php?id=50](http://www.bfl-schierling.de/index.php?id=50) - November 2010

[www.napoleon-in-bayern.de](http://www.napoleon-in-bayern.de) - November 2010

Regionaler Planungsverband Regensburg (2003): Regionalplan Regensburg. [www.region-regensburg.de/index.php#](http://www.region-regensburg.de/index.php#) - Oktober 2010

Deutscher Bundestag (Wahlperiode 15): [dip21.bundestag.de/dip21/btd/15/022/1502250.pdf](http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/15/022/1502250.pdf)

[http://www.staedtebaufoerderung.info/nn\\_486358/StBauF/DE/AktiveStadtUndOrsteilzentren/Praxis/Massnahmen/Schierling/Schierling\\_\\_inhalt.html](http://www.staedtebaufoerderung.info/nn_486358/StBauF/DE/AktiveStadtUndOrsteilzentren/Praxis/Massnahmen/Schierling/Schierling__inhalt.html) Juni 2012

<http://www.landkreis-regensburg.de/tourismus.asp?naviid={6F0CE89D-EA85-4514-BC2C-2C19913A40AB}&ORGID={364D5A58-E046-49B4-A0DC-F3E48D4DA2F8}> Juni 2012

<http://www.schierling.de/htmls/portrait/portrait.html> Juni 2012

[http://www.volkenschwand.de/Laaber\\_Radweg.pdf](http://www.volkenschwand.de/Laaber_Radweg.pdf) am Juni 2012

<http://bayerischerjura.de> am Juni 2012



## 14. Abbildungs-, Karten- und Tabellenverzeichnis

### 14.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	- Karte 1 Raumstruktur	7
Abbildung 2	- Markt Schierling und seine Lage im Raum	8
Abbildung 3	- Hochwasserschutz	10
Abbildung 4	- Pfarrkirche	12
Abbildung 5	- Ehem. Gasthaus der Jesuiten „Zum Grünen Kranz“, Bachstraße 14	12
Abbildung 6	- Altes Schloss, Schloßstraße 6	12
Abbildung 7	- Dorfmühle	12
Abbildung 8	- Alte Brauerei, Hauptstraße 11	13
Abbildung 9	- Übersicht Ergänzungsbereiche zum Untersuchungsgebiet „Ortskern Schierling“	22
Abbildung 10	- Untersuchungsgebiet Markt Schierling - Teilbereiche	22
Abbildung 11	- Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Schierling von 2000 bis 2009	23
Abbildung 12	- Anteil der Kinder im Alter zwischen 0 und 6 Jahren unterteilt nach Teilräumen	27
Abbildung 13	- Anteil der Bevölkerungsgruppe im Alter ab 65 Jahren unterteilt nach Teilräumen	27
Abbildung 14	- natürliche Bevölkerungsbilanz des Marktes Schierling zwischen 2000 und 2009	29
Abbildung 15	- wanderungsbedingte Bevölkerungsbilanz des Marktes Schierling zwischen 2000 und 2009	29
Abbildung 16	- Bevölkerungsprognose des Marktes Schierling	32
Abbildung 17	- Leerstände, Funktionsschwächen und mindergenutzte Bereiche innerhalb der Ortsmitte des Hauptortes Schierling	44
Abbildung 18	- Leerstände und nicht erhaltenswerte Baumasse der Brauerei	45
Abbildung 19	- Digitales Orthophoto Hauptort Schierling	46
Abbildung 20	- Wohnanlage Betreutes Wohnen	51
Abbildung 21	- Baustelle Alten- und Pflegeheim „Am Rathausplatz“	51
Abbildung 22	- Beispielgebäude mit Sanierungsbedarf	54
Abbildung 23	- Beispielgebäude mit Sanierungsbedarf	54
Abbildung 24	- Beispielgebäude mit Sanierungsbedarf	54
Abbildung 25	- Beispielgebäude mit Sanierungsbedarf	54
Abbildung 26	- Beispielgebäude mit Sanierungsbedarf	54
Abbildung 27	- Fläche im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Loiblstraße	57
Abbildung 28	- Flächen im Bereich des Rathauses und des Gebäudes der freiwilligen Feuerwehr	57
Abbildung 29	- Verteilung der Verkaufsflächen auf die Standortlagen	61
Abbildung 30	- Schaufenstergestaltung	66
Abbildung 31	- Häufigkeit der Printwerbung	66
Abbildung 32	- Geschäftsausstattung, Einrichtung	67
Abbildung 33	- Sortimentsqualität	67
Abbildung 34	- Bewertung ausgewählter Standortfaktoren durch die Unternehmer	68
Abbildung 35	- Benefizium St. Nikola	82
Abbildung 36	- Kriegerdenkmal am Rathausplatz	82
Abbildung 37	- Brauerei am Rathausplatz	82
Abbildung 38	- Große Laber	83

Abbildung 39 - katholische Kirche St. Peter und Paul	87
Abbildung 40 - Mehrzweckhalle	87
Abbildung 41 - Grund- / Mittelschule	87
Abbildung 42 - Rathaus	87
Abbildung 43 - Feuerwehr	87
Abbildung 44 - Leierndorfer Straße	88
Abbildung 45 - Hauptstraße	88
Abbildung 46 - Am Schererbach	88
Abbildung 47 - Bachstraße	88
Abbildung 48 - Haltestelle Rathausplatz	92
Abbildung 49 - Haltestelle Leierndorfer Straße	92
Abbildung 50 - Ganshänger Brunnen am Rathausplatz	93
Abbildung 51 - Schloss Schierling	93
Abbildung 52 - Kreislauf der Entwicklungsmöglichkeiten	111
Abbildung 53 - Künftige Entwicklungen	112
Abbildung 54 - Areal beim Rathaus - Feuerwehr	124
Abbildung 55 - Areal beim Rathausplatz - Rathaus	125
Abbildung 56 - Areal beim Rathausplatz	125
Abbildung 57 - Areal beim Rathausplatz - Parkplatz	125
Abbildung 58 - Areal der Brauerei - Blick vom Rathausplatz	127
Abbildung 59 - Areal der Brauerei	127
Abbildung 60 - Areal der Brauerei - Rückansicht bei Carl-Perzel-Straße	127
Abbildung 61 - Areal der Brauerei - Blick im Innenhof	127
Abbildung 62 - Bauteile	128
Abbildung 63 - Übersicht - Baumassen und Freiflächen	128
Abbildung 64 - Übersicht - Stadtraum	128
Abbildung 65 - Übersicht Verkehr	128
Abbildung 66 - Historische Ansicht Brauerei	129
Abbildung 67 - Brauerei bei Carl-Perzel-Straße	129
Abbildung 68 - Urkataster - Bereich Brauerei	129
Abbildung 69 - Urkataster - Bereich Altes Schulhaus	130
Abbildung 70 - Altes Schulhaus	131
Abbildung 71 - Altes Schulhaus - Rückseite	131
Abbildung 72 - Areal der Alten Schule	131
Abbildung 73 - Katholische Kirche St. Peter und Paul	131
Abbildung 74 - Urkataster - Bereich Schloss / Dorfmühle	132
Abbildung 75 - Altes Schloss und Nebengebäude	133
Abbildung 76 - Areal Schloss / Dorfmühle	133
Abbildung 77 - Alte Dorfmühle	133
Abbildung 78 - Große Laber - Blick von Dorfmühlstraße	134
Abbildung 79 - Große Laber - Blick von Mittermühlstraße	135
Abbildung 80 - Allersdorfer Bach	138
Abbildung 81 - Bachstraße	138
Abbildung 82 - Bereich Hauptstraße / Loiblstraße	139
Abbildung 83 - Beispiel Transparente	139
Abbildung 84 - Beispiel Figuraufstellung	139
Abbildung 85 - Beispiele für Fassadengestaltung	141
Abbildung 86 - Stufen Zentraler Versorgungsbereiche	143
Abbildung 87 - Festlegungsarten Zentraler Versorgungsbereiche	144
Abbildung 88 - Mögliche Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches in Schierling	146

## 14.2 Kartenverzeichnis

Karte 1 - Historischer Ortsplan Markt Schierling	14
Karte 2 - Historische Bereiche	15
Karte 3 - Denkmalgeschützte Gebäude	16
Karte 4 - Altersstruktur	26
Karte 5 - Altersstruktur	28
Karte 6 - Natürliche Entwicklung	30
Karte 7 - Wanderungsbedingte Entwicklung	31
Karte 8 - Flächennutzungen	34
Karte 9 - Auszug aus dem FNP	38
Karte 10 - Gesamtörtlicher Entwicklungsplan	39
Karte 11 - Situation Bestand	40
Karte 12 - Szenario B 15neu	41
Karte 13 - Nutzung der Gebäude	48
Karte 14 - Etagen	50
Karte 15 - Art der Gebäude	52
Karte 16 - Wohneinheiten	53
Karte 17 - Zustand der Gebäude	55
Karte 18 - Eigentumsverhältnisse	58
Karte 19 - Erfasste Erdgeschossnutzungen im Hauptort	62
Karte 20 - Fußläufige Nahversorgung im Hauptort Schierling	65
Karte 21 - Gemeindeteile	77
Karte 22 - Verkehrsnetz	78
Karte 23 - Rad- und Wanderwege	81
Karte 24 - Grün- und Freiflächen	84
Karte 25 - Soziale Einrichtungen	86
Karte 26 - Straßenverkehrsordnung	89
Karte 27 - Art des Belags der Straßen	90
Karte 28 - Zustand der Straßen	91
Karte 29 - Stärken und Potenziale	98
Karte 30 - Schwächen und Defizite	99
Karte 31 - Bestehendes Sanierungsgebiet	104
Karte 32 - Vorschlag Erweiterung des Sanierungsgebietes	105
Karte 33 - Entwicklungspotenziale	123
Karte 34 - Gewässerentwicklung	136

## 14.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 - Bevölkerungsentwicklung in Prozent im kommunalen Vergleich	24
Tabelle 2 - Bevölkerung und seine Entwicklung in den Teilräumen	24
Tabelle 3 - natürliches Bevölkerungssaldo des Marktes Schierling im kommunalen Vergleich	29
Tabelle 4 - Bevölkerungsprognose im kommunalen Vergleich	33
Tabelle 5 - Erfasste Gebäudenutzungen im Gemeindegebiet	61
Tabelle 6 - Branchenmix	64
Tabelle 7 - Lebensmittel	71
Tabelle 8 - Drogerie- und Körperpflegeartikel	71
Tabelle 9 - Oberbekleidung	72
Tabelle 10 - Schuhe	72
Tabelle 11 - Elektronik	73
Tabelle 12 - Heimwerkerbedarf	73

---

Tabelle 13 - Ziele und Handlungsfelder – Ordnungsmaßnahmen	117
Tabelle 14 - Ziele und Handlungsfelder – Ordnungsmaßnahmen	117
Tabelle 15 - Maßnahmenkatalog	122
Tabelle 16 - Nahversorgungsrelevante Sortimente	147
Tabelle 17 - Zentrenrelevante Sortimente	148
Tabelle 18 - Nicht-zentrenrelevante Sortimente	149