

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 61

## mit integriertem Grünordnungsplan

„Sondergebiet Einzelhandel Schierling Ost“  
mit Änderung des Flächennutzungsplanes

### Begründung (Teil D)



**Markt Schierling**

Erster Bürgermeister Christian Kiendl  
Dieselstraße 13  
84069 Schierling



#### Planverfasser:

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)  
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: [INFO@B-BARTSCH.DE](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

**Entwurf,**

**Begründung zur Fassung: 21.10.2025**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Lage, Dimension und Nutzungen.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>Orts- und Landschaftsbild, Naturhaushalt .....</b>	<b>6</b>
<b>1.4</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsanlass, Erforderlichkeit.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Städtebauliche Ziele, Auswirkungen .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>Bedarfsdarlegung.....</b>	<b>8</b>
<b>2.4</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>Ziele der Raumordnung .....</b>	<b>10</b>
<b>3.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm .....</b>	<b>10</b>
<b>3.2</b>	<b>Regionalplan .....</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>Konzeption und Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen.....</b>	<b>16</b>
<b>5.1</b>	<b>Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur .....</b>	<b>17</b>
5.1.1	Erschließung .....	17
5.1.2	Abwasserbeseitigung; Niederschlagswasserbewirtschaftung .....	17
<b>5.2</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>18</b>
<b>5.3</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>19</b>
<b>5.4</b>	<b>Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....</b>	<b>19</b>
<b>5.5</b>	<b>Europäischer Gebietsschutz .....</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>Grünordnungsplanung.....</b>	<b>19</b>
<b>6.1</b>	<b>Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....</b>	<b>19</b>
<b>6.2</b>	<b>Städtebaurechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>20</b>
6.2.1	Bedeutung für den Naturhaushalt.....	20
6.2.2	Wirkung der städtebaulichen Planung .....	21
6.2.3	Vermeidungs-Minimierungsmaßnahmen.....	21
6.2.4	Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs .....	21
6.2.5	Interne Ausgleichsflächen und -maßnahmen.....	24
<b>6.3</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>28</b>
<b>7.</b>	<b>UMWELTBERICHT - ANLAGE .....</b>	<b>29</b>
<b>7.1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>29</b>
7.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	29
7.1.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen.....	30
7.1.3	Ziele des Landschaftsplans.....	30

7.1.4	Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne .....	30
<b>7.2</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) .....</b>	<b>30</b>
7.2.1	Schutzbau Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	30
7.2.2	Schutzbau Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	31
7.2.3	Schutzbau Fläche und Boden .....	31
7.2.4	Schutzbau Wasser.....	32
7.2.5	Schutzbau Klima / Luft .....	33
7.2.6	Schutzbau Landschafts- und Ortsbild.....	33
7.2.7	Schutzbau Kultur- und sonstige Sachgüter .....	34
7.2.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität.....	34
7.2.9	NATURA2000-Gebiete .....	34
<b>7.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>34</b>
<b>7.4</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>34</b>
7.4.1	Schutzbau Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	34
7.4.2	Schutzbau Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	35
7.4.3	Schutzbau Fläche und Boden .....	36
7.4.4	Schutzbau Wasser.....	37
7.4.5	Schutzbau Klima / Luft .....	38
7.4.6	Schutzbau Landschafts- und Ortsbild.....	38
7.4.7	Schutzbau Kultur- und sonstige Sachgüter .....	38
7.4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzbauten .....	38
<b>7.5</b>	<b>Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen .....</b>	<b>38</b>
<b>7.6</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung .....</b>	<b>39</b>
<b>7.7</b>	<b>Erhaltung bestmöglicher Luftqualität.....</b>	<b>39</b>
<b>7.8</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>39</b>
7.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	39
7.8.2	Maßnahmen zur Kompensation.....	39
<b>7.9</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>39</b>
<b>7.10</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>40</b>
7.10.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren .....	40
7.10.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	40
7.10.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt....	41
<b>7.11</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>41</b>
<b>8.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>43</b>

## 1. Ausgangssituation

### 1.1 Lage, Dimension und Nutzungen

Markt Schierling, Bebauungsplan Nr. 61 „Sondergebiet Einzelhandel Schierling Ost“ mit Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung i.d.F. vom 17.10.2023

Die Planungsfläche liegt im östlichen Teil des Marktes Schierling.

Schierling ist ein Markt im südlichen Teil des Landkreis Regensburg.

An die Planungsfläche grenzt im Westen neben ein Edeka-Supermarkt sowie Bebauung mit gemischter Nutzung an. Südlich verläuft die Eggmühler Straße, gegenüber befindet sich Wohnnutzung und ein Getränkemarkt. Im Osten und Norden liegen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Innerhalb des Planbereichs befindet sich zudem eine bestehende Tankstelle.



Abb.: Lageplan mit vorhandener Siedlungsstruktur, Quelle BayernAtlasPlus

Das Plangebiet umfasst ca. 2,5 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Ca. Anteil an Gesamtfläche
Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (EH1)	6.608	27
Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (EH2)	7.349	29
Sondergebiet Tankstelle	1.363	5
Davon Pflanzbindung im Sondergebiet	1.170	
Verkehrsfläche Nachrichtlich als Begleitgrün/Böschung dargestellte Fläche	1.567 229	9
Verkehrsfläche Fuß- und Radweg	344	1
Ausgleichsfläche	7.288	29
<b>Gesamt</b>	<b>25.040</b>	<b>ca. 100 %</b>

Derzeit ist die Fläche noch teilweise mit einem Edeka sowie einer Tankstelle bebaut, welche sich auch noch beide im Betrieb befinden. Der Rest des Planungsbereichs wird derzeit als Grünland bewirtschaftet.

## 1.2 Verkehrliche Erschließung

Der Planstandort ist bereits über die Eggmühler Straße angebunden. Im Umkreis von wenigen 100 m befinden sich mehrere Bushaltestellen. Parallel zur Eggmühler Straße verläuft zudem ein Wanderweg. Der Radweg verläuft 400 m nördlich der Fläche. Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung ist über die bestehenden Straßen gesichert. Sie verfügen über eine ausreichende Breite. Die Anlieferung des geplanten Einzelhandels ist laut aktuellem Projektstand im Osten der Fläche geplant. Im weiteren Verfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft, ob die bestehenden Zufahrten ausreichend und leistungsfähig sind. Eine Erschließung der integrierten Wohnnutzungen im Untergeschoss, welche für temporäre Arbeitskräfte vorgesehen sind, erfolgt über den westlichen Anschluss des Flurstücks 429 an die Labertalstraße.

### Verkehrskonzept:

Durch einen Verkehrsplaner wurde das Erschließungskonzept des neuen Marktes erarbeitet. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Fußgänger-Querungshilfe etwas nach Osten verschoben. Die Ein- und Ausfahrt zum Sondergebiet erfolgt getrennt. Im Westen ist die Ausfahrt, lediglich für Rechtsabbieger, vorgesehen. Zudem wird die Linksabbiegespur der im Osten liegenden Einfahrt ins Plangebiet verlängert. Dadurch kann der Rückstau auf der Eggmühler Str. durch wartende Linksabbieger entschärft werden. Die im Osten liegende Verkehrsfläche dient der Ein- und Ausfahrt und ist mit 17 m Breite ausreichend für die anliefernden Lkws dimensioniert.

Um die fußläufige Erreichbarkeit zu verbessern, ist eine Verlängerung des bestehenden Fußwegs im Norden der Eggmühler Straße geplant.

## 1.3 Orts- und Landschaftsbild, Naturhaushalt

Die Planungsfläche schließt im Osten an bestehende Wohnnutzungen sowie einen bestehenden Edeka-Supermarkt und Tankstelle an. Dahinter befinden sich vor allem landwirtschaftliche Flächen. Weitere 200 m nordöstlich liegt die Kläranlage des Marktes Schierling. Südlich grenzen hinter der Eggmühler Straße weitere Wohngebiete an den Planungsbereich an. Das Plangebiet liegt in einer vorbelasteten Ortsrandsituation. Derzeit wird ein Teil der Fläche als Grünland landwirtschaftlich genutzt, ein Teil ist bereits bebaut. Zwischen der Flur 429 und dem bebauten Bereich befindet sich eine Baumhecke, welche derzeit als Eingrünung des bestehenden Edemarktes dient. Gut 90 m nordöstlich der Planungsfläche befinden sich entlang der Großen Laaber als Biotop kartierte Flächen (u. a. Großröhrichte, Seggen- und Binsenreiche Nasswiesen, Sukzessionsflächen). Im weiteren nördlichen sowie östlichen Umfeld liegen vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen vor.

## 1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Teilflächen sind im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Schierling in der Fassung vom 22.03.2005 als Gemischte Bauflächen sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt:

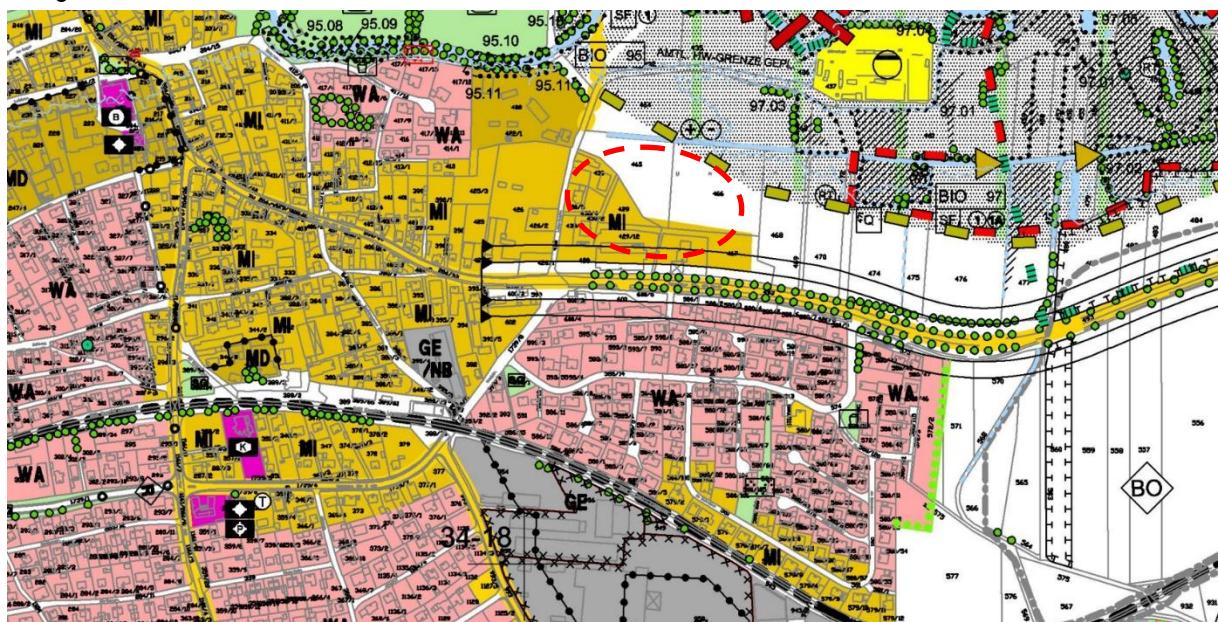


Abb.: Ausschnitt FNP Schierling i. d. Fassung vom 22.03.2005

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Für die Planungsflächen besteht derzeit kein Bebauungsplan.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Planungsanlass, Erforderlichkeit

Die Nahversorgung des südlichen Teils von Schierling wird derzeit weitgehend durch den bestehenden Edeka-Supermarkt gewährleistet. Der bauliche Zustand sowie die Warenpräsentation und auch die Verkaufsflächengröße ist aufgrund der fortgeschrittenen Nutzungsdauer nicht mehr zeitgemäß.

Um längerfristig den vorhandenen Nahversorgungsstandort zu stärken ist eine zeitgemäße Erneuerung erforderlich.

Grundstückseigentümer und Betreiber des Marktes planen einen Neubau im direkten Anschluss des bestehenden Marktes, um eine lückenlose Versorgung sicherzustellen und eine Umorientierung von Stammkunden zu vermeiden.

Umfang und zeitliches Vorgehen der Neustrukturierung wurden mit der Verwaltung der Marktgemeinde, der Höheren Landesplanungsbehörde sowie den städtebaulichen Gutachtern der Marktgemeinde abgestimmt.

Im Ergebnis soll der neue Markt direkt nördlich der vorhandenen Tankstelle im direkten Umfeld des bestehenden Marktes entstehen. Nach Inbetriebnahme des neuen Vollsortimenters soll der bestehende Markt abgebrochen werden. Eine Nachnutzung des bestehenden Marktes ist nicht vorgesehen. Für eine Wiedernutzbarmachung der Fläche des bestehenden Marktes besteht derzeit noch kein Konzept.

Die vorliegende Bauleitplanung beschränkt sich deshalb auf die Baurechtschaffung des erforderlichen, neuen Vollsortimenters.

Zur Gewährleistung einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird die Mehrfachnutzung der Grundstücksfläche vorgesehen. Teile des bereits bebauten Grundstücks werden in die geplante Nutzung einbezogen, um eine zusätzliche Inanspruchnahme unbebauter Flächen zu vermeiden. Darüber hinaus ist vorgesehen im Untergeschoss neben Lager- und Gargenräumen auch Wohnnutzungen zu ermöglichen. Im Obergeschoss sind zudem Nutzungen für Büro-, Praxis- oder Verwaltungszwecke vorgesehen. Mithilfe dieser vertikalen Nutzungs durchmischung wird eine effizientere Ausnutzung der vorhandenen Flächen erzielt und dem Ziel zum Flächensparen entsprochen.

Der Vorhabensträger hat die Planung mit der Marktgemeinde abgestimmt und die Einleitung einer vorhabenbezogenen Bauleitplanung beantragt.

## 2.2 Städtebauliche Ziele, Auswirkungen

Der Markt Schierling verfügt über ein aktuelles **Zentren- und Sortimentskonzept** für den Einzelhandel fort (SALM&STEGEN, Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel, Fassung vom 20.3.2023, Anlage 1).

Das Konzept unterstreicht die Wichtigkeit des Standortes an der Eggmühler Starße als derzeit einzigen Vollsortimenters im Marktgemeindegebiet. Der Gutachter bestätigt, dass die Immobilienstruktur sowie die zur Verfügung stehende Betriebsflächen nicht mehr zeitgemäß sind. Die nachhaltige Sicherung des Nahversorgungsstandortes an der Eggmühler Straße entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes.

Der Gutachter weist auch darauf hin, dass die Versorgungsfunktion des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich einen besonders zu berücksichtigen Abwägungsbefragt darstellt.

Der Gutachter empfahl, mögliche Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches durch eine Verträglichkeitsuntersuchung in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen. Hierbei war insbesondere zu prüfen, ob ergänzend zum Neubau des Vollsortimenters ein Lebensmitteldiscounter am Standort verträglich ist und die Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches gewährleisten kann.

In der **städtbaulichen Auswirkungsanalyse** war zu untersuchen, ob das Vorhaben im Einzelhandelsbereich wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung im Markt Schierling sowie dem Umland erwarten lässt. Besondere Beachtung wird hierbei dem zentralen Versorgungsbereich im Ortskern Schierlings beigemessen, welcher durch mehrere, umfangreiche Maßnahmen – städtebauliche Sanierung, Neuansiedlung Netto-Lebensmitteldiscounter, Modernisierung Einzelimmobilien – zuletzt eine deutliche Aufwertung erfahren hat. Mitsamt dem strukturprägenden Anbieter im Zentrum der Marktgemeinde übernimmt der Ortskern eine wichtige Versorgungsbedeutung im Marktgemeindegebiet.

Das vorliegende Vorhaben sieht die Erweiterung des langjährig bestehenden Edeka-Supermarktes von derzeit ca. 1.150 m<sup>2</sup> auf dann rd. 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inklusive einer Auflösung der bislang in den Edeka-Supermarkt integrierten Getränkeabteilung und gleichzeitige Realisierung eines eigenständigen Getränkemarktes ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor.

Zusätzlich bestanden Überlegungen zur weiteren Entwicklung des Lebensmittelangebots am Vorhabenstandort (Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) welche derzeit aber aufgrund prognostizierter negativer Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in der Ortsmitte, verworfen wurden.

Die Auswirkungsanalyse Lebensmitteleinzelhandel im Markt Schierling (CIMA, 03.10.2023, Anlage 2) untersuchte 2 Varianten:

- **Variante 1:** Erweiterung des bestehenden Edeka-Supermarktes und Auslagerung des Getränkemarktes
- **Variante 2:** Erweiterung des bestehenden Edeka-Supermarktes, Auslagerung des Getränkemarktes und Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters

Im **Ergebnis** werden bei **Variante 1** durch die berechneten Umsatzumverteilungseffekt im Untersuchungsraum und darüber hinaus keine negativen versorgungsstrukturellen sowie städtebaulichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen sowie auf die wohnortnahe Versorgung in Schierling und dem Umland durch das Planvorhaben prognostiziert.

Bei **Variante 2** werden erhebliche Umsatzumverteilungen und daraus resultierende negative, versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen prognostiziert. Zudem kann in dieser Variante nicht ausgeschlossen werden, dass es auch zu negativen Folgen für die wohnortnahe Versorgung am Nahversorgungsstandort Aufhausen kommt. Die städtebauliche Verträglichkeit ist für diese Variante nach Aussage des Gutachters nicht gegeben.

Diese Variante wird in Abstimmung mit der Marktgemeinde Schierling somit derzeit nicht weiterverfolgt.

## 2.3 Bedarfsdarlegung

Für die Entwicklung der Sondergebietsfläche liegt der Marktgemeinde eine konkrete Projektplanung für einen Edeka-Supermarkt mit einem Antrag auf Einleitung einer vorhabenbezogenen Bebauungsplanung vor. Der Bedarf ist somit durch die konkrete Projektplanung nachgewiesen.

Im Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel im Markt Schierling (Anlage 1) wurde u. a. auch auf die Veränderungen der letzten 13 Jahre innerhalb der Marktgemeinde hingewiesen. Exemplarisch wurden hierbei bereits Bevölkerungszuwächse und Neuweisung von Wohnaugebieten sowie bereits die geplanten Erweiterungsabsichten des bestehenden Edeka-Supermarkt an der Eggmühler Straße genannt.

Auch die Strukturdaten der Einwohnerentwicklung zeigen eine positive Tendenz. Eine Vorausberechnung des Zeitraums 2021 bis 2039 prognostiziert ein Plus von knapp 5 % allein für den Markt Schierling.

Einwohner	8.351 [31.12.2021 LfStaD]	Einwohnerentwicklung
	8.414 [23.06.2022 EMA]	1990 <b>6.616</b>
		2000 <b>7.279</b>
		2010 <b>7.225</b>
		2020 <b>8.213</b>

<b>Einwohnerentwicklung 2011 bis 2020</b>	Lkr Regensburg	+ 11,6 Prozent
	Markt Schierling	+ 11,3 Prozent
<b>Vorausberechnung 2021 bis 2039</b>	Lkr Regensburg	+ 4,9 Prozent
	Markt Schierling	+ 4,9 Prozent

Einwohnerentwicklung Markt Schierling, Quelle: ZENTREN- UND SORTIMENTSKONZEPT FÜR DEN EINZELHANDEL, Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner PartG

Auch in Schierling lässt sich der bundesweite Trend, dass sich der stationäre Einzelhandel, insbesondere der kleinteilige, mittelständische Einzelhandel, aus der Fläche zurückzieht und an Marktanteilen verliert, erkennen. Im Jahr 2009 konnten noch 65 Einzelhandelsunternehmen im Markt Schierling erfasst werden, im Jahr 2021 waren es nur noch 45, was wie unten stehend aufgezeigt, eine Reduzierung von 31 % bedeutet. Durch das derzeit in Aufstellung befindliche Bauleitplanverfahren „Am Regensburger Weg“ wird zudem ein größeres neues Wohnaugebiet im Norden Schierlings entstehen.

	2009	2021	Veränderung	
Verkaufsfläche pro Kopf	1,83 qm	1,63 qm	-11%	⬇️
Zahl der EH-Betriebe	65	45	-31%	⬇️
Verkaufsfläche in qm	13.450	13.559	+0,8%	➡️

Zu den wesentlichen städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung zählt die Sicherung einer verbrauchernahen (möglichst fußläufig erreichbaren) Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Dieses Ziel ist unter anderem in § 1 Absatz 6 Nr. 8a BauGB verankert.

Laut des erstellten Zentren- und Sortimentskonzepts wird die räumliche Abdeckung des Kernortes mit größeren Lebensmittelanbietern als gut bewertet. Der Ortskern mit dem Nettomarkt und den ergänzenden Anbietern ((u.a. Apotheken, Lebensmittelhandwerk, Getränkemarkt), der Lidl und Drogeriemarkt Müller am westlichen Ortseingang sowie der Edeka-Supermarkt an der Eggmühler Straße werden als die drei wesentlichen Nahversorgungsstandorte im Marktgemeindegebiet gelistet. Alle Lebensmittelmärkte sind verkehrsgünstig an der Ortsdurchfahrt gelegen.

Um die Funktion des in die Jahre gekommenen Edeka-Supermarkt aufrecht erhalten zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.<sup>1</sup>



Darstellung der 3 wesentlichen Nahversorgungsstandorte des Marktes Schierling, Quelle: ZENTREN- UND SORTIMENTSKONZEPT FÜR DEN EINZELHANDEL, Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner PartG

## 2.4 Planungsalternativen

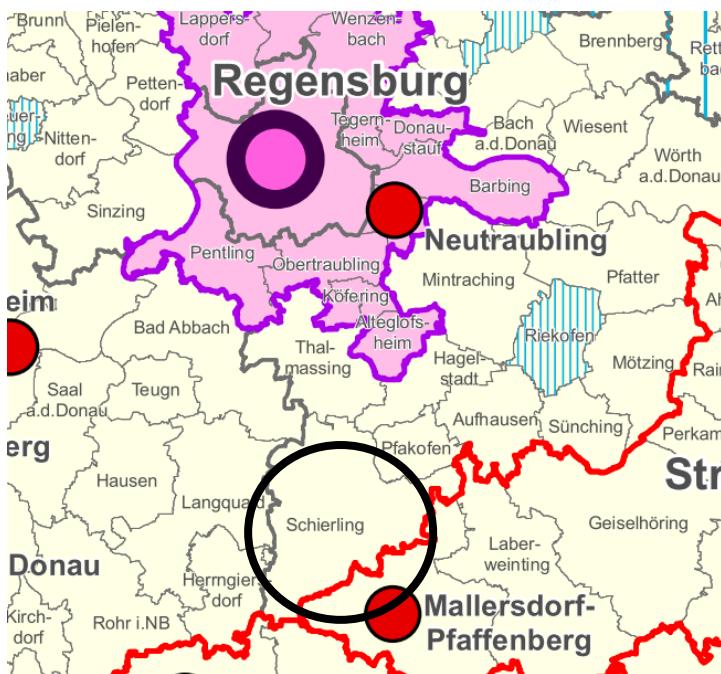
Aufgrund des konkret bestehenden Interesses den Bestandsmarkt abzubrechen und dort einen neuen Edeka-Markt aufzubauen, ergeben sich keine Alternativstandorte.

## 3. Ziele der Raumordnung

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Der Markt Schierling ist im **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (Stand 01.06.2023) dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet.

<sup>1</sup> ZENTREN- UND SORTIMENTSKONZEPT FÜR DEN EINZELHANDEL, Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner PartG, Anlage 1 zur Begründung



Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2 – Strukturkarte

Im LEP werden bezogen auf den Markt Schierling folgende Ziele genannt:

**Ziel 1.2.1 LEP:** Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht diesem Ziel.

**Ziel 3.2 LEP:** in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die Zielkonformität ist in der Bedarfsdarlegung zur Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

**Ziel 3.3 LEP:** neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Bauflächen sind an den vorhandenen Siedlungsteil angebunden.

**Ziel 5.3.2 LEP:** die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Von der Landesplanungsbehörde wurde der Standort bereits als städtebaulich integriert bewertet. Er befindet sich zudem in einem verdichten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen in fußläufiger Entfernung.

**Ziel 5.3.3 LEP:** Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
  - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.
- der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Für das Lebensmittelsortiment ist eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> in allen Gemeinden nach Ziel 5.3.1 des LEP zulässig. Das vorliegende Vorhaben überschreitet diese Größenordnung.

Die Auswirkungsanalyse (Anlage 2 zur Begründung) kommt zum Ergebnis, dass mit Ansatz einer unterdurchschnittlichen Raumleistung anhand der Umsatzwerte des Bestandsmarktes in den vergangenen Jahren eine Verkaufsfläche bis 1.450 qm realisiert werden kann. Ergänzend dazu wäre ein funktional und räumlich eigenständiger Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche bis max. 799 qm möglich.

Die Frage einer erheblich überörtlich raumbedeutsamen Agglomeration stellt sich bei dieser Konstellation noch nicht, könnte allerdings bei einer etwaigen Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebs im unmittelbaren Umfeld virulent werden, so dass diese Möglichkeit ausgeschlossen werden müsste.<sup>2</sup>

Bei Nachweis einer unterdurchschnittlichen Raumleistung anhand der Umsatzwerte des Bestandsmarktes der letzten Jahre könnte nach Einschätzung der Höheren Landesplanungsbehörde eine Verkaufsfläche bis 1.450 m<sup>2</sup> realisiert werden. Ergänzend dazu wäre ein funktional und räumlich eigenständiger Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche bis max. 799 m<sup>2</sup> denkbar.

Die Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH hat festgestellt, dass keine nachteiligen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Schierling und dem Umland zu erwarten sind und das Vorhaben den Zielen und Vorgaben der Landesplanung entspricht.

Als regionalplanerisches ausgewiesenes Grundzentrum in der Region Regensburg ist der Markt Schierling für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet. Zudem liegt der Standort in einem verdichten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen in fußläufiger Entfernung und ist unter der Voraussetzung einer vernünftigen ÖPNV-Anbindung als städtebaulich integriert zu bewerten.

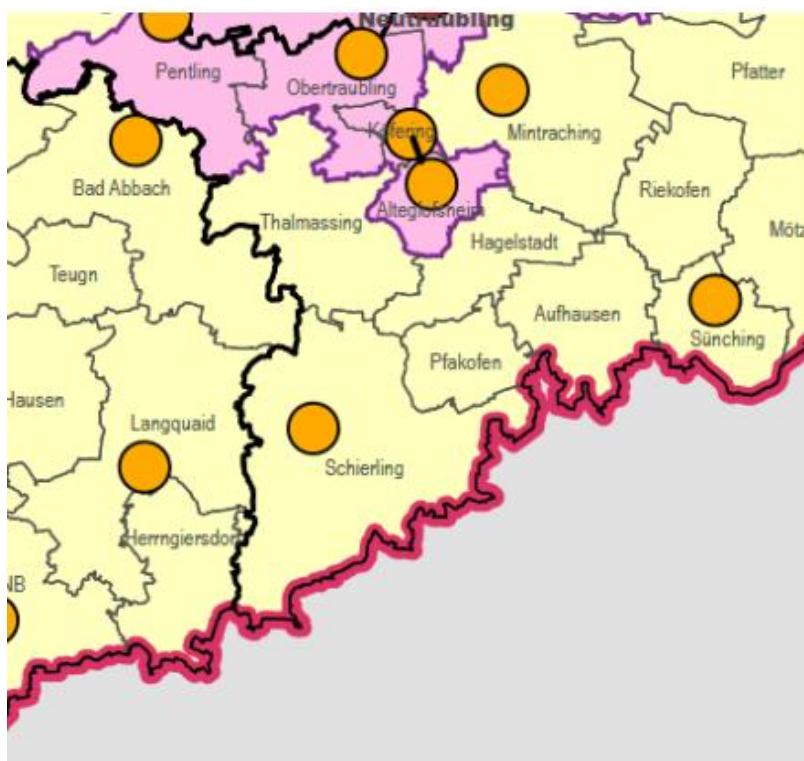
## 3.2 Regionalplan

Schierling liegt in der Planungsregion 11 im südlichen Landkreis Regensburg. Sie wird im Regionalplan der Region Regensburg (Stand 2013) dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet und als Grundzentrum eingestuft. Damit übernimmt die Marktgemeinde Versor-

<sup>2</sup> Erste Einschätzung der Landesplanungsbehörde aus dem Jahr 2020

gungsfunktionen für einen größeren Nahbereich zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs mit Gütern und Dienstleistungen.

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Neutraubling (in ca. 17 km Entfernung). Das nächstgelegene Oberzentrum ist Regensburg (in ca. 20 km Entfernung).



Regionalplan Region Regensburg, Zielkarte 1: Raumstruktur

Die Planungsfläche liegt außerhalb von Regionalen Grünzügen und Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

## 4. Konzeption und Gestaltungsvorschriften

Die geplante Entwicklung dient der Stärkung der Nahversorgung des Marktes Schierling.

Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet den Neubau eines Vollsortimenters mit zusätzlichem Getränkemarkt nördlich der vorhandenen Tankstelle. Ergänzend ist aufgrund der Geländetopographie im nördlichen Teil im Untergeschoss ergänzende Wohnnutzung und Lagerflächen sowie Technikräume vorgesehen, die unabhängig von Einkaufsmarkt von Nordwesten erschlossen werden. In Teilbereichen des Obergeschosses ist eine ergänzende Nutzung für das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und freie Berufe vorgesehen.

Die Anlieferung des Einkaufsmarktes ist von Osten aus vorgesehen. Zudem ist eine Anlieferung für die Metzgerei (Fleisch und Wurstwaren) im Südwesten des geplanten Gebäudes vorgesehen.

Die Umsetzung der erforderlichen Stellplätze für den Einkaufsmarkt erfordert den Abbruch des bisherigen Lebensmittel-Einkaufsmarktes. Das Konzept ermöglicht es, bis zur Eröffnung des neuen Marktes den bisherigen Markt weiter zu betreiben danach die Stellplätze im Bereich des abgebrochenen Marktes zu ergänzen. Entsprechende Regelungen im erforderlichen Durchführungsvertrag sind vorgesehen.

Insgesamt sollen 171 Stellplätze mit zusätzlichen 48 Fahrradstellplätzen innerhalb des Plangebiets ermöglicht werden.

Für das Sondergebiet werden Regelungen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen und Mindestbegrenzung von Stellplätzen festgesetzt um die Zweckbestimmung langfristig zu sichern und zukünftige, mögliche Nutzungskonflikte auszuschließen.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten und in dafür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten (BVerwG v. 24.11.2005, 4 C 10.04).

Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden aber nur dann vom § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst, wenn sie nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können. Bei der Prüfung der Auswirkungen greift zunächst die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Hiernach sind Auswirkungen anzunehmen, wenn die Geschossfläche eines großflächigen Betriebs 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Zeitgemäße Einzelhandelsbetriebe erreichen aktuell in der Regel bereits als Lebensmittel-Discounter aufgrund des geänderten Kundenverhaltens und der erforderlichen Warenpräsentation die Grenze der Großflächigkeit.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in welchem die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet festgesetzt ist.

In einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine konkrete Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen möglich und aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellungen und der bestehenden Auswirkungsanalyse auch erforderlich. Die getroffenen Regelungen zu den Verkaufsflächen waren im Sinne der Normenklarheit erforderlich und erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des BayVGH.

Bei der Zulässigkeitsregelungen zu den Gewerberäumen im Obergeschoss war es aufgrund der städtebaulichen Situation im Umfeld erforderlich, lediglich das Wohnen nicht wesentlich störende Räume für gewerbliche Nutzungen sowie ergänzende Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO zuzulassen.

Für die dauerhafte Umsetzung der Vorhabenplanung war es auch erforderlich, in einem zweiten Sondergebiet die Lage der erforderlichen Stellplätze in Teilflächen festzusetzen. Zudem ist es erforderlich das SO<sub>EH2</sub> gegenüber allen westlich angrenzenden Grundstücken mit einem mind. 1,5 m hohen Zaun abzugrenzen. Das dient dem Zweck, dass keine zusätzlichen „wilden“ Parkplätze in den westlich angrenzenden Flächen entstehen, welche schalltechnisch problematisch werden könnten und im Schallgutachten keine Betrachtung fanden, da die Flächen auch nicht Bestandteil des Geltungsbereichs sind.

Die Festsetzungen zum sonstigen Sondergebiet Tankstelle umfassen die vorhandenen und für eine derartige Nutzung typischen Nutzungsarten.

Ergänzend erfolgt eine Klarstellung der zulässigen Nebenanlagen.

Aufgrund der notwendigen Flexibilität orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an der Obergrenze der BauNVO § 11 im Sonstigen Sondergebiet mit 0,8. Für die bestehende Tankstelle war die Festsetzung einer konkreten Grundfläche zielführender.

Für das Maß der baulichen Nutzung war es auch unter Berücksichtigung städtebaulich-Gestalten der Überlegungen erforderlich, die Höhe der baulichen Anlagen zu begrenzen.

Für den Normenklärheit war es erforderlich, einen unteren Bezugspunkt sowie eine maximal zulässige Höhenlage bezogen auf die mittlere Höhe des Meeresspiegels festzulegen.

Aufgrund der zu erwartenden Gebäudedimensionen wird eine abweichende Regelung zur Bauweise festgelegt. Innerhalb des Sondergebiets sind die Abstandsflächen auf 0,4 H festgelegt. Eine Verringerung der Abstandsflächen auf 0,2 H, wie es in Gewerbe- und Industriegebieten üblich ist, ist nicht notwendig.

Festlegung der überbaubaren Flächen sowie die Zulässigkeit auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt unter dem Ziel, zum einen den Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen als auch Regelungen zu ergänzenden Anlagen und Einrichtungen dauerhaft festzulegen.

Der städtebauliche Nachhaltigkeitskonzept der Marktgemeinde erfordert es, in Bebauungsplänen bei Neuentwicklung von Siedlungsflächen Regelungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufzunehmen. Da im Vorhaben- und Erschließungsplan ohnehin die Dachbegrünung inkl. PV-Anlage dargestellt ist, erübrigt sich dahingehend eine Festsetzung im Bebauungsplan.

Als **gestalterische Bauvorschriften** sind Dächer für das Sondergebiet Einzelhandel nur mit einer Neigung von bis zu  $10^{\circ}$  zulässig. Damit soll bewirkt werden, dass aufgrund der großvolumigen Gebäude keine unnötigen Gebäudehöhen am Ortsrand entstehen. Ergänzende Festsetzungen zur Dachausbildung sind zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen aufgenommen.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung umweltschonender Anforderungen in Einklang bringen. Dabei soll eine menschenwürdige Umwelt gesichert und der Klimaschutz und die Klimaanpassung berücksichtigt werden.

Die festgesetzte Mindestbegrünung nicht überbauter Flächen dient dazu, den Planungsbereich ausreichend in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu minimieren. Entlang des östlichen Flurstückrandes wird aus diesen Gründen eine Pflanzbindung innerhalb des Sondergebiets festgesetzt.

Regelungen zu Werbeanlagen und Versorgungsleitungen waren erforderlich, um Schnittstellen zwischen Ortsrand und freie Landschaft nachteilige Auswirkungen zu minimieren.

## 5. Wesentliche Auswirkungen

Neben den bereits unter Ziffer 2.2 und 3.1 beschriebenen **städtischen und landesplanerischen Auswirkungen** auf die Nahversorgungsstruktur sind weitere Auswirkungen auf öffentliche Belange sowie die im Umfeld vorhandenen Grundstücksnutzungen nicht auszuschließen.

Direkt westlich des Plangebiets bestehen **Wohnnutzungen**, die bereits bisher durch den Einkaufsmarkt und die Tankstelle vorbelastet sind. Der Abstand zwischen dem bestehenden Einkaufsmarkt und der Wohnnutzung auf Flurnummer 430/2 beträgt derzeit minimal gut 15 m. Zu Wohnnutzung auf Flurnummer 430/5 beträgt der derzeitige Abstand minimal gut 50 m. Zu den Wohnnutzungen südlich der Eggmühler Straße beträgt der derzeitige Abstand zu Wohnnutzung auf Flurnummer 580/1 minimal gut 60 m.

Die vorgesehene Planung erweitert den Abstand der beiden Wohnnutzungen entlang der Laberstraße auf ca. 50-60 m zum vorgesehenen neuen Einkaufsmarkt. Zu den Wohnnutzungen südlich der Eggmühler Straße erweitert sich der Abstand auf ca. 100 m. Die vorgesehene Lage des neuen Gebäudes dürfte somit zu keinen zusätzlichen Auswirkungen gegenüber dem bestehenden Wohnnutzungen führen. Andererseits ergibt sich durch die Verkaufsflächenvergrößerung ein zusätzlich zu erwartender Kundenverkehr. Die Wohnnutzungen südlich der Eggmühler Straße sind derzeit vor allem durch die Zufahrt zur Tankstelle potenziell betroffen. Durch die Positionierung der erforderlichen Stellplätze des Einkaufsmarktes im direkten Umfeld der Tankstelle können sich Auswirkungen auf die Wohnnutzungen südlich der Eggmühler Straße ergeben.

Derzeit ist vorgesehen, den Kundenverkehr für den Einkaufsmarkt und die Tankstelle ausschließlich über die Eggmühler Straße abzuwickeln. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Bebauungsplan beinhaltete Anbindung des Sondergebiets an die Laberstraße dient lediglich der Zufahrt für die vorgesehene Nutzungen im Untergeschoss (keine Einzelhandelsnutzungen).

Die schalltechnischen Berechnungen wurden auf Basis einer Betriebsbeschreibung nach DIN 9631 durchgeführt und nach TA Lärm unter Berücksichtigung einer Vorbelastung durch die Tankstelle und einen Getränkemarkt bewertet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass mithilfe der im Bebauungsplan festgesetzten, „Auflagen“ an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwertanteile ebenso unterschritten werden können wie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Freizeitnutzung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf **Gewässer oder den Wasserhaushalt** sind nicht zu erwarten. Durch die technischen Möglichkeiten der Niederschlagswasser-Rückhaltung sind die zu erwartenden Versiegelungen ausgleichbar. Potenzielle Fließwege bei Starkregenereignissen zeigen als nächstgelegene Stelle in diesem Gebiet den Fendgraben an. Orthogonal liegt der Fendgraben ca. 55 m nördlich vom Baugrundstück. Durch die Überhöhung der Baumaßnahme gegenüber dem Fendgraben von ca. 3,9 m ist eine Gefährdung durch Starkregenereignisse aus Richtung Fendgraben eher gering einzuschätzen.

Für ein im Geltungsbereich auftretendes Starkregenereignis werden die Geländehöhen so angelegt, dass der Verbrauchermarkt und die Tankstelle vor einer Überflutung bestmöglich geschützt werden. Das Gelände wird so modelliert, dass ein Abfluss von Starkregen in östlicher Richtung in die Grünfläche (als Schutzfläche festgesetzt) gefahrlos abfließen kann.

Für den geplanten Neubau des Verbrauchermarktes und der dazugehörigen Außenanlagen und Parkplätze wird das Niederschlagswasser vollständig versickert. Grundsätzlich sind die Bodengrundverhältnisse für eine Versickerung gut geeignet und können mit ausreichenden Sohlabstand zum Grundwasser (MHGW) realisiert werden.

Das häusliche Schmutzwasser wird an den durchlaufenden Mischwasserkanal angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird in dezentralen Versickerungsanlagen gem. DWA A138-1 in den Untergrund versickert.

Ca. 130 m nördlich befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQextrem, HQ100). Die Planungsfläche liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.

Aufgrund der Nutzungsänderung kommt es zu einer Verschlechterung der bisherigen natürlichen **Klimaausgleichsfunktion** durch die erhöhte Versiegelung. Durch die Festsetzungen einer Mindestbegrünung und der Vorgaben zur Dachausbildung werden die Auswirkungen minimiert. Derzeit ist vorgesehen, den Verbrauchermarkt großflächig mit einem begrünten Flachdach zu errichten, welches modernen ökologischen Grundsätzen zur Wasserbe- wirtschaftung folgt.

Die Auswirkungen der Planung auf den **Naturhaushalt und das Landschaftsbild** sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht behandelt.

## 5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

### 5.1.1 Erschließung

Die Planungsfläche ist bereits über öffentliche Straßen erschlossen und liegt verkehrstechnisch günstig an der durch den Ort Schierling führenden Eggmühler Straße. Zudem verläuft dort ein Fuß- und Radweg.

Im weiteren Verfahren wurde die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung geprüft und im Zuge der Erschließungsplanung optimiert. Diese beinhaltet neben der Verlängerung des Linksabbiegestreifens (27,5 m), auch eine Optimierung der Lage der Fußwegüberquerung sowie eine Verlängerung des bestehenden Fußwegs bis zur Einfahrt in das Sondergebiet (nördlich der Eggmühler Straße). Die Erschließungsplanung ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und wurde vorab mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Bei der Ausfahrt im Westen des Gebiets darf nur nach rechts ausgefahren werden. Das Staatliche Bauamt bestätigt, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit und in Anlehnung an die derzeit gültigen technischen Vorschriften, keine weitere Linksabbiegespur möglich ist. Bei der Ein- und Ausfahrt im Osten kann sowohl nach links als auch nach rechts ein-/ausgefahren werden.

Eine Bushaltestelle liegt in erreichbarer Nähe. Die Erschließung für Wohnungen im UG erfolgt über den westlichen Stich der Flur-Nr. 429 von der Labertalstraße aus.

### 5.1.2 Abwasserbeseitigung; Niederschlagswasserbewirtschaftung

#### Ausgangssituation:

Das Plangebiet wird von einem Mischwasser-Hauptkanal der Gemeinde von Südosten nach Nordwesten diagonal durchzogen. An diesem Mischwasserkanal ist die bestehende Tankstelle mit Nebengebäude und der dazugehörigen Außenflächen angeschlossen. Das betreffende Niederschlagswasser wird dabei, gemäß der Entwässerungssatzung, über einen Koaleszenzabscheider in vorbeschriebenen Mischwasserkanal eingeleitet. Das Abwasser aus der Waschanlage wird ebenfalls über den Koaleszenzabscheider in den Kanal eingeleitet. Das häusliche Schmutzwasser der Tankstelle ist direkt an den Kanal angeschlossen.

### Neuplanung:

#### Regenwasser

Für den geplanten Neubau des Verbrauchermarktes und den dazugehörigen Außenanlagen und Parkplätze wird das Niederschlagswasser vollständig versickert. Die Parkplätze erhalten einen sickerfähigen Pflasterbelag mit Rasengittersteine oder Verbundsteine mit Sickerfugen. Das Regenwasser der Parkplätze wird insoweit über die Oberfläche versickert.

Das anfallende Regenwasser vom Dach des Verbrauchermarktes wird in eine dezentrale Versickerungsanlage im Norden in den Untergrund versickert.

Ein Anschluss des Regenwassers an den Mischwasserkanal ist nicht vorgesehen.

#### Schmutzwasser

Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt in Freispiegelströmung per Anschluss an den Mischwasserkanal. Ein natürliches Gefälle zum vorhandenen Mischwasserkanal ist gegeben. Das Schmutzwasser wird an zwei Stellen in den Kanal eingeleitet.

Abwässer aus dem Bereich des Fleisch- und Wurstverkaufs des Supermarktes werden über einen Fettabscheider in den Mischwasserkanal eingeleitet. Abwässer aus dem Bereich der Tankstelle werden über Koaleszenzabscheider in den Kanal eingeleitet. Die genannten Anlagen bestehen bereits.

## **5.2 Immissionsschutz**

Die schalltechnischen Berechnungen wurden auf Basis einer Betriebsbeschreibung nach DIN 9631 durchgeführt und nach TA Lärm unter Berücksichtigung einer Vorbelastung durch die Tankstelle und einen Getränkemarkt bewertet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass mithilfe der im Bebauungsplan festgesetzten, „Auflagen“ an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwertanteile ebenso unterschritten werden können wie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Zudem wurde festgestellt, dass Wohnungen sowie die in der Betriebsbeschreibung genannte gewerbliche Nutzung im UG zulässig sind. Auch die gewerbliche Nutzung in Form von Dienstleistungen (z. B. Arztpraxen) im OG ist zulässig.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Anforderungen an die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm einhalten kann.

Um dies gewährleisten zu können, wurde in den Textlichen Festsetzungen folgendes festgesetzt:

Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.

Zudem wurde festgesetzt, dass die Zufahrt zu den im Untergeschoß geplanten Nutzungen über den Parkplatz des Einzelhandels erfolgt; die Zufahrt zum Parkplatz der Wohnungen über die Labertalstraße auf den separaten Parkplatz.

Die technischen Anlagen im Freien sind auf die in der schalltechnischen Untersuchung genannten Schallleistungen auszulegen.

<u>Nutzungseinheit</u>	<u>Technische Anlage</u>	<u>LWA in dB(A)</u>	<u>Nutzungszeit</u>
<u>Vollsortimenter</u>	<u>Gaskühler LM</u>	<u>74</u>	<u>24h</u>
	<u>Gaskühler GM</u>	<u>73</u>	<u>24h</u>
	<u>Klimaanlage</u>	<u>70</u>	<u>24h</u>
<u>Backshop</u>	<u>Klimaanlage</u>	<u>70</u>	<u>24h</u>

Die Nutzungszeit der Einzelhandelseinrichtung wurde auf den Tag zwischen 6 und 22 Uhr beschränkt.

Zudem wurden die Anlieferungen auf die Zeit zwischen 6 und 22 Uhr beschränkt, an Sonn- und Feiertagen ausgeschlossen. Es sind täglich 22 Lkw-Anlieferungsfahrten (Einzelhandel) und 16 Lkw-Fahrten zum UG zulässig.

Die Anlieferungszonen des Einzelhandelsobjektes sind einzuhauen und mit Toren auszustatten. Die Tore haben einen Schalldämmwert von 27 dB(A) aufzuweisen und sind bei der Anlieferung geschlossen zu halten.

### **5.3 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich laut BayernAtlasPlus weder Boden- noch Bau- denkmäler.

Im erweiterten Umfeld (ca. 300 m südöstlich des Plangebiets) befindet sich das Bodendenkmal D-3-7138-0008: Siedlungen der Jungsteinzeit, der frühen/mittleren sowie der späten Bronzezeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.

### **5.4 Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

### **5.5 Europäischer Gebietsschutz**

Ca. 60 m nördlich der Planfläche befindet sich das FFH-Gebiet „Tal der Großen Laaber zwischen Sandsbach und Unterdeggenbach“.

Ca. 190 m nördlich verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiets (LSG-00558.01).

## **6. Grünordnungsplanung**

### **6.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen**

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu verringern, wird im Geltungsbereich die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern kleinteilig im Westen und im Süden sowie großflächig entlang des östlichen Flurstückrandes festgesetzt. Des Weiteren ist für die Stellplatzfläche des Sondergebiets eine Mindestbegrünung erforderlich.

## 6.2 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

Sind aufgrund von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Am Beginn der Abwägung über die im Einzelfall gebotenen Maßnahmen zum Ausgleich steht die Feststellung des Ausgleichsbedarfs. Diese bestimmt sich nach Umfang Art und Intensität des Eingriffs, erhoben durch einen wertenden Vergleich zwischen der Natur und Landschaft vor und nach dem Eingriff. Der Ausgleichsregelung liegt der Gedanke einer Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zu Grunde. Die nachteiligen Wirkungen des Eingriffs sollen durch Maßnahmen, die den Zustand von Natur und Landschaft aufwerten, kompensiert werden. Dabei sind bereits im Plan getroffene Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Zur sachgerechten Bewältigung der Eingriffsregelung ist ein standardisiertes Bewertungsverfahren durch den Gesetzgeber nicht vorgegeben.

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs hat auf der Grundlage einer sachgerechten, nachvollziehbaren Methode zu erfolgen, ohne dass hierfür eine bestimmte Methode gesetzlich vorgeschrieben ist.

Neben der vereinfachten Methode des bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kann sich die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs auch an die etwas komplexere bayerische Kompensationsverordnung orientieren, die für Bauleitpläne nicht zur verbindlichen Anwendung vorgeschrieben ist.

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung aller von der Bauleitplanung berührten Umweltbelange ist auch Gegenstand der Umweltprüfung des Bauleitplanes. Die Umweltprüfung ist in der Anlage Bestandteil der vorliegenden Begründung des Bauleitplanes.

### 6.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorliegenden Bauleitplanung wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts folgendermaßen eingestuft:

Schutzbereich	Beschreibung	Bedeutung
Pflanzen und Tiere	Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (intensiv), keine nennenswerten Artenvorkommen bekannt, keine amtlich kartierten Biotope innerhalb der Fläche, Nähe zum Tal der Laaber, z. T. bereits bebaut, teilweiser Eingriff in die vorhandene Heckenstruktur im Norden der Flurstücke 467 und 429/12, Entfernen von 4 größeren Bestandsbäumen und Heckenstrukturen im Zuge des Gehweges	gering - mittel
Boden	Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (intensiv), z. T. bereits bebaut, im nördlichen Teilbereich liegt z. T. Torf vor	mittel
Wasser	Oberflächengewässer nicht vorhanden, nördlich der Fläche verläuft der Fendgraben, Baugrundkundung im Schurf bei RKB 6 wurden Ruhewasserstände von 368.21 m NHN bis 368.32 m NHN vorgefunden, mittlerer Grundwasserabstand	gering
Klima/Luft	Ortsrandbereich, bereits Vorbelaufungen durch Versiegelung des bestehenden Edeka-Supermarktes südlich sowie aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung	gering
Landschaftsbild	Ebenes bis leicht geneigtes Gelände, Ortsrandlage, nur leicht erhöhte Fernwirksamkeit in Richtung Osten, Vorbelaufung durch bestehenden Edeka-Supermarkt + Tankstelle im Umfeld	gering
Kultur- u. sonstige Sachgüter	Keine Bau- und Bodendenkmäler im näheren Umfeld des Geltungsbereiches	gering
<b>Zusammengefasst:</b>		<b>Gering bis mittel</b>

### 6.2.2 Wirkung der städtebaulichen Planung

Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht in den Teilbereichen des festgesetzten Sondergebiets die entsprechende Nutzung durch das Errichten von baulichen Anlagen und Stellplätzen mit den zugehörigen Nebenanlagen.

Die mit der Bauleitplanung verbundenen Auswirkungen sind im Umweltbericht beschrieben.

### 6.2.3 Vermeidungs-Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind auf Bebauungsplanebene festgesetzt/vorgesehen:

- Sonnenenergienutzung der Dachflächen und Dachbegrünung gemäß VEP
- Begrenzung von Gebäudehöhen und Dachformen
- Begrenzung von Werbeanlagen
- Festsetzung zur Mindestbegrünung
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzungen zur zulässigen Beleuchtung
- Festsetzung einheimischer Gehölzarten und Pflanzqualitäten

### 6.2.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Der Großteil des Geltungsbereichs wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Leitfaden sieht vor, die Wertpunkte zur Vereinfachung in drei Kategorien einzustufen, Biotoptypen mit geringer Bedeutung (3 Wertpunkte), mit mittlerer Bedeutung (8 Wertpunkte) oder hoher Bedeutung (11-15 Wertpunkte). Die Höhe der Wertpunkte ergibt sich laut den Wertpunkten der BayKompV. Somit sieht der Leitfaden lediglich in den höhe-

ren Wertpunkten eine genauere Differenzierung vor. Im Leitfaden wird beschrieben, dass es sich hierbei lediglich um eine Vereinfachung handelt, die zwar empfohlen wird, aber nicht zwingend so angewendet werden muss. Es bleibt der Gemeinde gleichwohl unbenommen, die empfohlene Vereinfachung ungenutzt zu lassen und auf das Bewertungsschema der Biotoptwertliste für BNT mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung zurückzugreifen, wenn dies geboten erscheint.

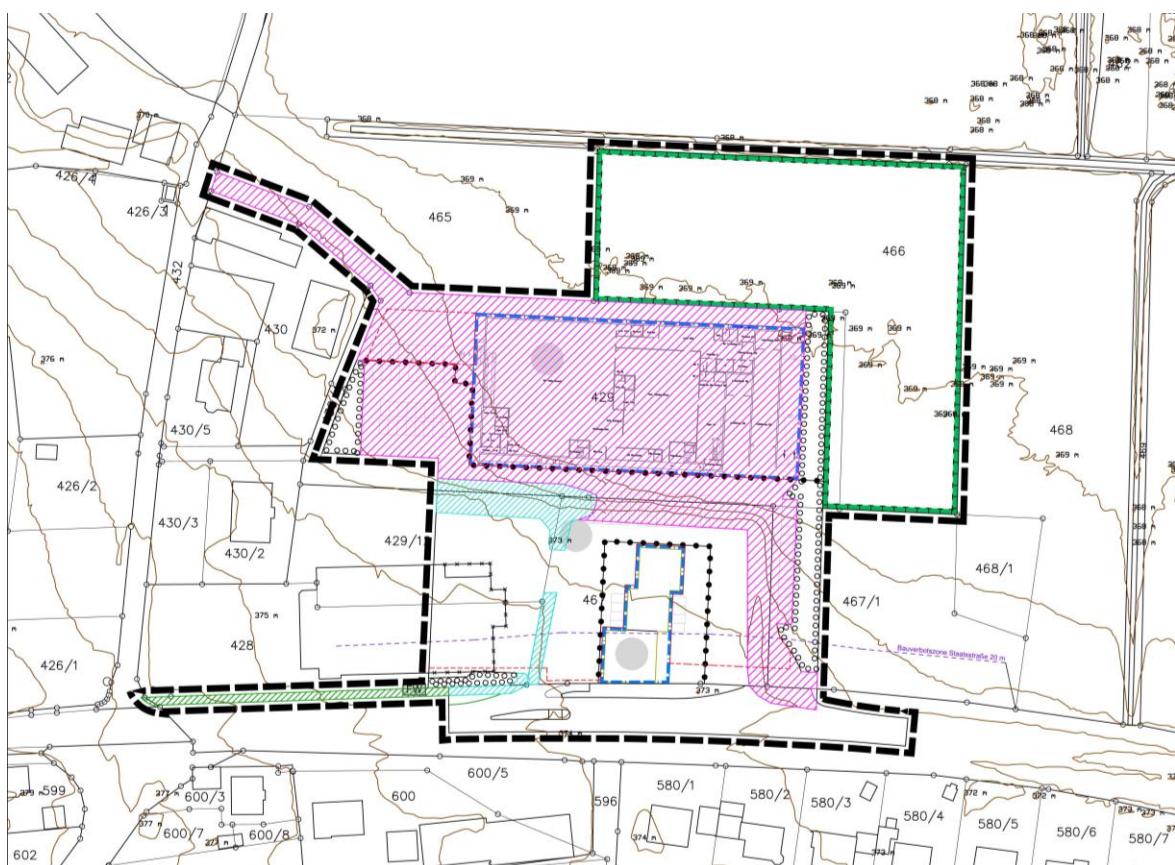
Im vorliegenden Fall erübrigt sich dies aber, da die Vereinfachung (geringe Bedeutung = 3 Wertpunkte), zum Großteil, zu keiner Änderung gegenüber dem tatsächlichen Bestand vor Ort (G11 Intensivgrünland genutzt = 3 Wertpunkte) führt.

Die Eingriffsfläche wird in unterschiedliche Teilbereiche unterschieden:

- Eingriff in Hecke (B112), 719 m<sup>2</sup>
- Eingriff in Intensivgrünland (G11), 9.099 m<sup>2</sup>
- Eingriff in Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen (V32 befestigt), 230 m<sup>2</sup>

Aufgrund der Tatsache, dass insgesamt die Anpflanzung von Heckenstrukturen auf 1.170 m<sup>2</sup> innerhalb des Sondergebiets festgesetzt ist, kann der Eingriff in die vorhandene Heckenstruktur von 719 m<sup>2</sup> ausgeglichen werden, weshalb diese in der Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs keine Berücksichtigung findet. Hier gilt es zu berücksichtigen, dass zwar die vorgesehene Heckenstruktur den Bestand, aufgrund der Entwicklungszeit nicht sofort ersetzen kann, insgesamt aber eine Vergrößerung der Heckenstrukturen von ca. 60 % erfolgen wird.

Der für den Eingriff relevante Bereich betrifft insgesamt somit **ca. 9.329 m<sup>2</sup>**. Hier werden die festgesetzten Eingrünungsstrukturen, die bereits versiegelten Straßenflächen sowie die Flächen der Tankstelle nicht mit berücksichtigt. Im Zuge des Ausbaus des Fußweges müssen zudem 4 größere Bäume sowie eine ca. 70 m<sup>2</sup> große Heckenstruktur weichen. Im Zuge des Vorhabens werden jedoch vielzählige Bäume neu gepflanzt, weshalb dies nicht gesondert auszugleichen ist.



Darstellung der Eingriffsbereiche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (pinke Schraffur= Eingriff Intensivgrünland, türkise Schraffur= Eingriff Heckenstruktur, diagonale grüne Schraffur Eingriff in Grünflächen entlang von Verkehrsflächen)

Der Ausgleichsbedarf wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungs faktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Bedeutung der Schutzgüter/	Wert-punkte	Eingriffsfläche	Eingriffs-schwere	Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen)	Ausgleichsbedarf
Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	WP	Fläche (m <sup>2</sup> )	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Planungsfaktor	WP
<b>BNT geringer Bedeutung</b>  Biotoptypen mit einem Biotopwert zw. 1 und 5 gem. BayKompV					
Intensivgrünland	3	9.099	0,8		21.838

G11					
Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen V51	3	230	0,5		345
				-20 % entspricht = 4.437*1	
<b>SUMME</b>					<b>17.746</b>

\*1 Reduzierung des Planungsfaktor um 20 %, da Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringern. Gebäude mit PV-Anlage sowie Dachbegrünung gem. VEP, Eingrünung/ Mindestbegrünung auf den Bauflächen, teilweiser Baumerhalt, nur insektenfreundliche Leuchtmittel bei Außenbeleuchtung festgesetzt, Randeingrünung und Baumerhalt festgesetzt

Nach Orientierung des einschlägigen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs somit **17.746** Wertpunkte.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nach erfolgten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenanteilig gemäß Anwendung der städtebaurechtlichen Eingriffsregelung durchzuführen.

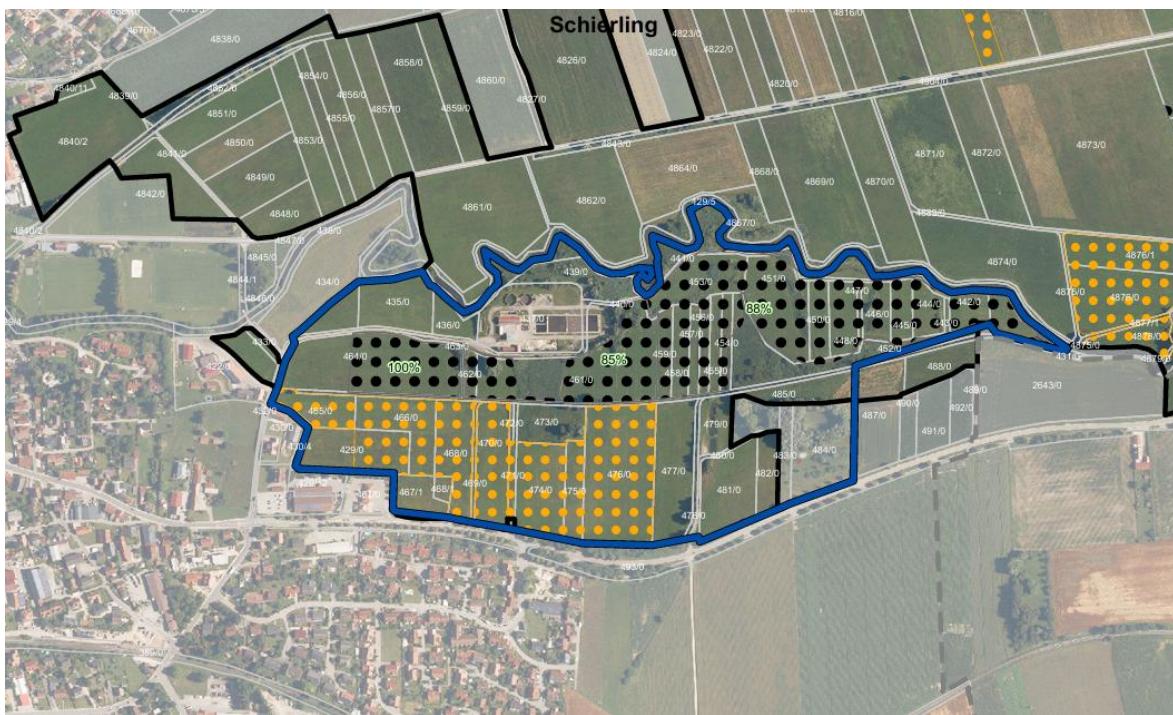
#### 6.2.5 Interne Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die festgesetzte Ausgleichsfläche mit entsprechenden Maßnahmen gem. textlichen Festsetzungen (Teil B) dienen der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bebauung.

Der notwendige Ausgleichsflächenumfang kann gänzlich innerhalb des Geltungsbereichs auf der Flur Nr. 466 sowie auf einem kleinem Teilbereich der Flur Nr. 429, je Gemarkung Schierling, umgesetzt werden. Die ca. 7.594 m<sup>2</sup> großen Flächen sind als „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Der Landschaftspflegerverband Regensburg e. V. hat in der Vergangenheit ein Konzept für die Schierlinger Laberwiesen aufgestellt, bei dem u. a. die hier vorgesehene Ausgleichsfläche als kurzfristige Potentialfläche hin zum Lebensraumtyp 6510 Flachlandmähwiese vorgesehen ist.

In Abstimmung mit der UNB hat die Fläche für die genannte Entwicklung nun aber keine Priorität mehr, weshalb die Entwicklung hin zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland vorgesehen ist.



#### Legende

Gemarkung mit Beschriftung

#### Naturschutzfachliche Schwerpunktgebiete

wertvolle Flachlandmähwiesenbestände

Wiesenbrüterkernzone - hier ist das Besucheraufkommen von März bis August möglichst zu regulieren

#### Projektgebiet

Projektgebiet "Untere Aue" - östlich von Schierling

    mögliche Spenderflächen - Auswahl besonders geeigneter und  
     hochwertiger Flächen aus gesamten erfassten Flächen mit  
        Lebensraumtypbewertung

#### Potentialflächen hin zum Lebensraumtyp

6510 / kurzfristig

6510 / mittelfristig

Flurstückskarte mit Beschriftung der FINRn.

Darstellung Schierlinger Laberwiesen 2 Bewertungskarte „Untere Au“ Schwerpunkt Spender & Potentialfl., o. M., Quelle: Landschaftspflegeverband Regensburg e. V.

#### Zielzustand: Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (G212)

##### Maßnahmen:

- Umwandlung der Ackerfläche in eine max. zweischürige Wiese
- 1. Mahd ab Mitte Juli bis Anfang Juni.; 2. Mahd ab September
- Keine Düngung, keine Pestizidbehandlung
- Einsaat erfolgt durch autochthones Saatgut für die Region
- Abtransport des Schnittgutes
- Ergänzen von Strukturanreicherungen von ca. 850 m<sup>2</sup> durch Anlage von verschiedenen Elementen: Stein-, Kies-, Ast- oder Totholzhaufen (z.B. aus Baumpflege), Reisighaufen, Wurzelstöcke, Lesesteinwälle, Totholzstämme etc. einbringen

## Zielzustand: Feldgehölze mittlere Ausprägung (B212)

Anlage eines naturnahen Feldgehölzes aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern.

- Pflanzabstände 1,5 x 2 m, Pflanzung von Strauchgruppen zu 2-5 Pflanzen pro Art gem. Pflanzliste
- Strauchpflanzungen abschnittsweise ca. 12 Meter breite, freiwachsende lineare Feldgehölzinsel als Deckpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen, durch folgende Baum- und Straucharten zertifiziert autochthone und gebietsheimischer Pflanzenware
- Pflege:
- Ausmähen der Flächen bis zum Erreichen des Bestandsschlusses, je nach Bedarf 1 bis 2-mal pro Jahr
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Kein Einsatz von Schlegelmähern
- Schutz der Anpflanzung mind. in den ersten 5 Jahren gegen Wildverbiss / Wildschutzzaun

Die Berechnung des Ausgleichsumfangs der Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Flächen wird im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) wie folgt vorgesehen:

		Aufwertung**				
Ausgleichsumfang	=	Fläche	×	Prognosezustand nach Entwicklungszeit*	-	Ausgangszustand
* bei Entwicklungszeiten >25 Jahre siehe Abschlag Tabelle »Timelag«						
** bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren						

Gemäß Bilanz der nachfolgenden Tabelle können die notwendigen Wertpunkte durch die Aufwertungsmaßnahmen nachgewiesen werden.

In Teilbereichen der Ausgleichsfläche konnten 2025 Pflanzenarten wie Kleiner Sauerampfer, Wiesen-Labkraut, Spitzwegerich, Wiesen-Schaumkraut, Kriechender Günsel sowie Brennnessel festgestellt werden. Die Fläche weist somit neben typischen, aber nicht höherwertige Grünlandarten (eher intensive Nutzung: Spitzwegerich, Brennnessel, Kleiner Sauerampfer) auch Arten auf, die eher auf eine etwas extensivere Nutzung hinweisen (Wiesen-Labkraut, Wiesen-Schaumkraut, Kriechender Günsel).

In der Gesamtbetrachtung wird die Fläche somit als **G211** mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (6 WP) nach BaykomV eingestuft.

Im Zuge der Kompensation des Eingriffs werden insgesamt ca. 5.884 m<sup>2</sup> des extensiven, artenarmen Grünlands in ein extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) umgewandelt. Auf 850 m<sup>2</sup> erfolgt zudem das Einbringen von Strukturanreicherungen wie Lesesteinhaufen, Kies- und Schotterflächen und Natursteinmauern (O21, O22, O41). Auf weiteren 860 m<sup>2</sup> wird zudem u. a. zur Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild eine Randeingrünung (Etablierung eines Feldgehölzes B212) festgesetzt.

<b>Flurstück m. Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Ausgangszu- stand</b>	<b>Prognosezustand</b>	<b>Auf- wer- tung</b>	<b>Wertpunkte</b>
<b>Fl. Nr. 466 und Fl. Nr. 429 (TF) Gemarkung Schierling</b>  5.884 m <sup>2</sup>	<b>6 WP</b>  (G211) Mäßig extensiv genutztes Grünland	<b>8 WP</b>  G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	<b>2 WP</b>	<b>11.768 WP</b>
<b>Fl. Nr. 466 Gemarkung Schierling</b>  860 m <sup>2</sup>	<b>6 WP</b>  (G211) Mäßig extensiv genutztes Grünland	<b>10 WP</b>  (B212) Feldgehölz	<b>4 WP</b>	<b>3.440 WP</b>
<b>Fl. Nr. 466 Gemarkung Schierling</b>  850 m <sup>2</sup>	<b>6 WP</b>  (G211) Mäßig extensiv genutztes Grünland	<b>9 WP</b>  (O21, O22, O41) Strukturanreicherungen (Lesesteinriegel, Natursteinmauern, natürliche und naturnahe vegetationsfreie/-arme Kies- und Schotterflächen	<b>3 WP</b>	<b>2.550</b>
<b>Gesamt</b>				<b>17.758 WP</b>

Durch die Aufwertungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche Flur Nr. 466 und 429 (TF) Gemarkung Schierling können insgesamt **17.758 Wertpunkte** erzielt werden. Der Eingriff, welcher im Zuge der Ausweisung des Sondergebiets stattfinden wird, kann somit kompensiert werden.

Da nach Bewertung des Eingriffes nach Methode BayKompV das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild nicht ausreichend berücksichtigt wird, erfolgt eine Beschreibung der Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### Landschaftsbild:

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbilds einschließlich einer Durchgrünung erforderlich sind.

Die Planfläche liegt am östlichen Ortsrand des Marktes Schierlings. Das Umfeld ist durch die bestehende Edeka-Supermarkt-Nutzung, die Tankstelle, die Kläranlage und weiteren

Mischgebietsnutzung bereits vorbelastet. Die umliegenden freien Wiesen-Flächen in der Großen Au werden vor allem durch den Verlauf der Großen Laaber geprägt. In ca. 200 m Entfernung zum Eingriffsstandort liegt hier das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00558.01) vor. Nennenswerte Sichtachsen im Umfeld des Plangebiets bestehen keine. Lediglich Richtung Norden und Osten bestehen Blickbezüge zu den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen des Marktes.

Der Planungsbereich ist bereits vorbelastet, da Teilflächen bereits bebaut und versiegelt sind. Das Sondergebiet befindet sich in keiner exponierten Lage.

Durch die Konzentration der Sondergebietsflächen auf dem Standort im Osten Schierlings, können anderweitig erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild, z.B. Inanspruchnahme einer großen Freifläche in der freien Landschaft, vermieden werden.

Eine generelle und somit deutliche Veränderung der bestehenden Situation ist nicht zu erwarten, da bereits Vorbelastungen durch Straßen und Versiegelungen sowie aufgrund der bestehenden Edeka und Tankstellennutzung, Bestandteil der Wahrnehmung sind.

Ästhetische Verluste werden durch Festsetzungen zu Werbeanlagen, Dachformen, Gebäudehöhen, Höhenlagen, Eingrünungen und Pflanzpflichten vermieden. Durch die festgesetzte Eingrünung am östlichen bzw. nördlichen Planrand, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild gemindert. Trotz der Eingrünungsmaßnahmen werden direkte Sichtbezüge zum Plangebiet auftreten, bis die Pflanzungen ausreichend entwickelt sind und im laublosen Zustand deutlicher als im Sommerhalbjahr.

Infolge der zu erwartenden Bebauung wird der östliche Siedlungsrand des Ortes Schierling verändert. Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild beeinträchtigt, aufgrund der südlich vorhandene Nutzung als Einkaufsmarkt bzw. auf dem Plangrundstück als Tankstelle, ist die Fläche bereits durch vorhandene Bebauungen und Nutzungen vorgeprägt, weshalb keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Durch folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen:

- Begrenzung von Gebäudehöhen und Dachformen
- Sowohl Sonnenenergienutzung als auch Dachbegrünung im Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet
- Begrenzung von Werbeanlagen
- Festsetzung zur Mindestbegrünung
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzungen zur zulässigen Beleuchtung
- Festsetzungen zum Anpflanzen einer Randeingrünung

### 6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Nach Auswertung der verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützten Arten durch die Bauleitplanung betroffen. Derzeit wird die Fläche als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt.

Zwischen Mitte März und Anfang Juni wurden vom Planverfasser, trotz keinerlei vorheriger Anzeichen auf mögliche Vorkommen (bzw. externer Aufforderungen dazu) artenschutzrechtlich relevanter Arten, vier Begehungen auf dem Plangrundstück durchgeführt, um das Vorkommen möglicher Wiesenbrüter auf der Fläche ausschließen zu können.

Die Erhebungen sowie die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lassen auf keine relevanten Arten im Geltungsbereich schließen. Im näheren Umfeld sind ausschließlich typische Vogelarten der Siedlungsbereiche zu erwarten und festgestellt worden. Innerhalb des Feldgehölzes im Bereich des Grabens nördlich der Ausgleichsfläche (Flur Nr. 431 Gemarkung Schierling) konnte bei einem Termin, mit der Goldammer (*Emberiza citrinella*) eine artenschutzrechtlich relevante Vogelart der offenen Kulturlandschaft vorgefunden werden. Aufgrund des weiten Abstandes zur Sondergebietsfläche sowie der festgesetzten Aufwertungen der Ausgleichsfläche wird diese ohnehin vom Vorhaben nicht negativ betroffen sein.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung ist mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die geplanten Sondergebietsflächen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

## 7. UMWELTBERICHT - ANLAGE

### 7.1 Einleitung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an der vorliegenden Planung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der geplanten Bauleitplanung auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

#### 7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Aufstellungsziel des Bebauungsplanes ist es, eine Erneuerung des Edeka-Supermarktes, im Osten der Marktgemeinde, zu ermöglichen. Die Sondergebietsausweisung dient der Sicherstellung der wohnortnahen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 2,5 ha.

### **7.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Hier ist auch das Erneuerbaren-Energien-Gesetz- EEG 2017 zu erwähnen, welches im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen soll.

Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftige Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen.

Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch § 1a BauGB greift den Schutzzweck des Schutzgutes Boden auf, da generell mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

### **7.1.3 Ziele des Landschaftsplans**

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Schierling stellt im Geltungsbereich für den südlichen Bereich eine gemischte Baufläche sowie für den restlichen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Änderungen an den Zielen des Landschaftsplans erfolgen nicht.

### **7.1.4 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne**

Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. dem Verfasser nicht bekannt.

Für den Markt Schierling sind dem Planverfasser keine Gestaltungsfibeln bekannt.

## **7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung. Derzeit wird die Fläche als Intensivgrünland, Teilflächen sind bereits bebaut.

### **7.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Südlich verläuft die durch den Ort führende Eggmühler Straße, im Norden und Osten grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an die Planungsfläche an. Im Westen liegen neben vereinzelten Wohngebäuden auch zwei Holzstadel mit außenliegender Holzlagerfläche vor.

Der Geltungsbereich hat keine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung, da keine Einrichtungen zur Erholung vorzufinden sind. Lediglich ein Radwanderweg verläuft entlang der Eggmühler Straße südlich des Planungsgebiets.

Vorbelastungen in der Umgebung liegen vor allem aufgrund des bestehenden Einkaufsmarktes, der Tankstelle sowie der landwirtschaftlichen Emissionen im Umfeld, vor.

Messwerte über die Belastung der Luft liegen dem Verfasser derzeit nicht vor.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

### 7.2.2 Schutzwert Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Nutzung der zum Teil versiegelten Fläche als Tankstelle ist von einer geringen biologischen Vielfalt auszugehen. Der nördliche Teil unterliegt einer intensiven Grünlandnutzung.

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich bzw. der Ausgleichsfläche liegt ein Graben vor. Im Süden des Geltungsbereichs, nördlich angrenzend an die Eggmühler Straße, befinden sich 9 Bäume (Spitz-Ahorn und Winter-Linde) sowie ein Feldgehölz, diese müssen teilweise dem geplanten Fußweg weichen. Der Norden des Flurstücks des derzeitigen Edekas (Flur Nr. 429/12) und teilweise der Norden des Tankstellengeländes (Flur Nr. 467) weisen Heckenstrukturen auf.

Die eigenen Erhebungen sowie die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lassen auf keine relevanten Arten im Geltungsbereich schließen. Im näheren Umfeld sind ausschließlich typische Vogelarten der Siedlungsbereiche zu erwarten und festgestellt worden. Innerhalb des Feldgehölzes im Bereich des Grabens nördlich der Ausgleichsfläche (Flur Nr. 431 Gemarkung Schierling) konnte, bei einem Termin, mit der Goldammer (*Emberiza citrinella*) eine Vogelart der offenen Kulturlandschaft vorgefunden werden.

### 7.2.3 Schutzwert Fläche und Boden

Der südliche Teilbereich der Fläche ist bereits versiegelt und mit einer Tankstelle bebaut. Der nördliche Teilbereich ist bisher unbebaut und wird derzeit als Intensivgrünland genutzt.

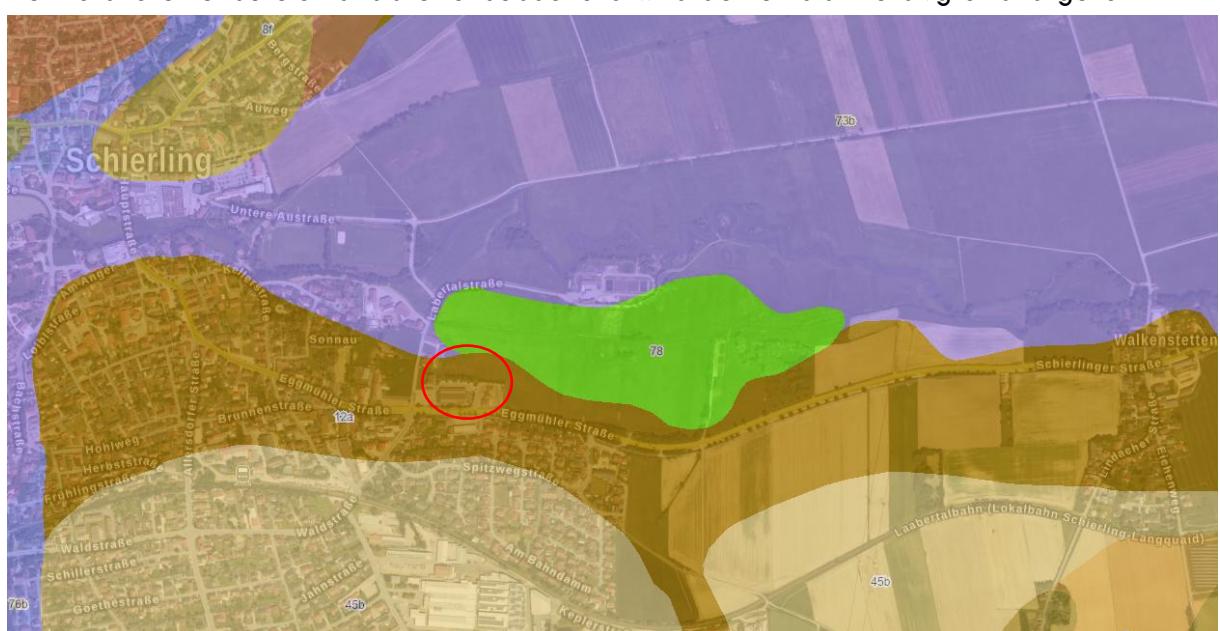


Abb. Übersichtsbodenkarte Bayern, mit Lage der Planungsfläche (rot), Quelle: BayernAtlasPlus

Das Planungsgebiet besitzt fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium).

Nördlich der Fläche im Bereich der Großen Laaber liegen eher wasserbeeinflusste Böden wie Gley und Braunerde-Gley sowie Niedermoor und Erdniedermoor Bodenarten vor.

Die Rammkehrbohrung (RKB4, 5) im beauftragten Bodengutachten ergab, dass im nördlichen Teilbereich des Sondergebiets in einer Tiefe von 0.7 m bzw. 0.9 m eine ca. 60-70 cm dicke Torfschicht vorliegt.

Der Planungsbereich umfasst insgesamt ca. 2,5 ha.

#### 7.2.4 Schutzgut Wasser

Ca. 130 m nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQextrem, HQ100).

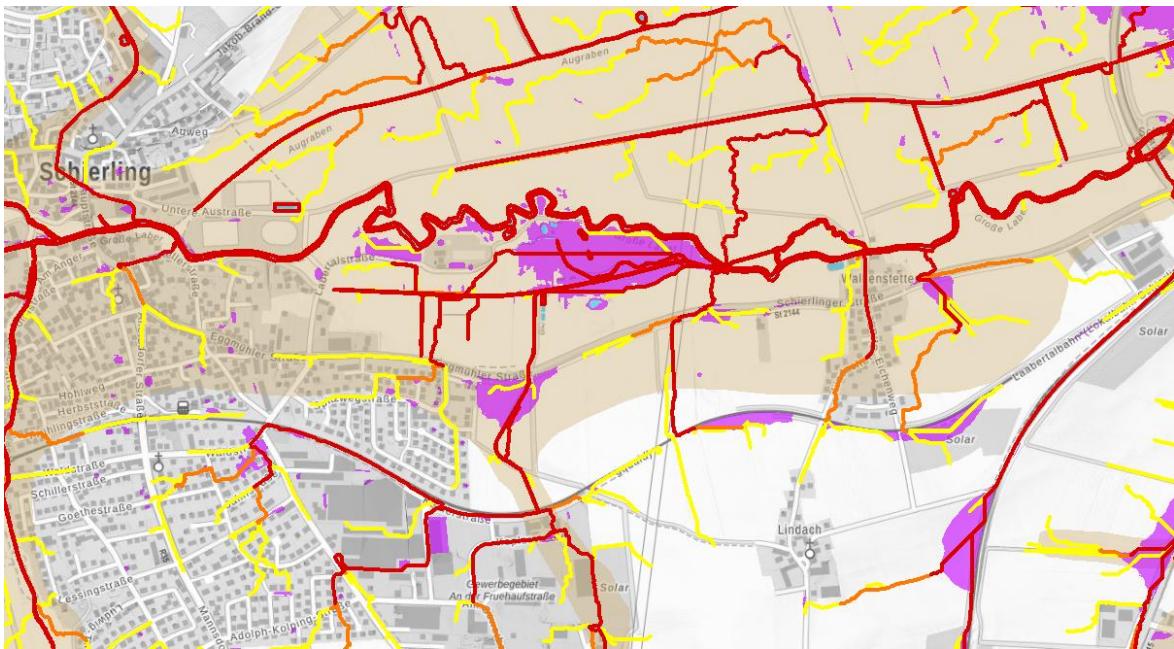
Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nördlich der Fläche verläuft ein Graben, sowie dahinter liegend die Große Laaber.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.



Darstellung des wassersensiblen Bereichs im Planungsumfeld, Quelle: BayernAtlasPlus

Gemäß Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzfluten stellen sich bei Starkregen entlang des nördlich und östlich des Plangebiets verlaufenden Fendtgraben und seiner Nebengewässer starke Abflüsse ein.



Darstellung des Oberflächenabflusses und Sturzfluten im Planungsbereich, Quelle: Umwelt Atlas Bayern

### 7.2.5 Schutzbau Klima / Luft

Die Ortsrandlage bietet einen guten Luftaustausch. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandene Tankstelle, Straßen sowie die landwirtschaftlichen Nutzungen.

Das Planungsgebiet besitzt keine erhöhte klimatische Ausgleichsfunktion, aufgrund der angrenzenden Versiegelung und Nutzung.

Allgemeine Messungen zu Luftschaadstoffen liegen dem Verfasser für das vorliegende Vorhaben nicht vor. Im Wirkbereich sind dem Verfasser keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

### 7.2.6 Schutzbau Landschafts- und Ortsbild

Das Umfeld wird durch Siedlungs- und landwirtschaftliche Flächen geprägt. In unmittelbarer Nähe befindet sich der aktuell bestehende Edeka-Supermarkt sowie danebenliegend eine Tankstelle, welche innerhalb des Planbereichs liegt.

Im Westen angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich Wohnnutzungen sowie zwei Holzstadel mit außenliegenden Lagerflächen. Im Norden und Osten befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich verläuft die Große Laaber. Im weiteren nordöstlichen bzw. nordwestlichen Umfeld befinden sich Nutzungen wie der Sportplatz und die Kläranlage der Marktgemeinde.

Das am Ortsrand von Schierling liegende Planungsgebiet zeigt Richtung Osten eine geringe Fernwirkung auf. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung, gekoppelt mit der umliegenden Bebauung der angrenzenden Flächen, führt ansonsten zu einem eher gleichmäßigen, strukturarmen Landschaftsbild.

Durch die angrenzenden Straßen und den vorhandenen Wohn- und Einkaufsmarktnutzung, besteht bereits eine gewisse Vorbelastung

### **7.2.7 Schutzbau Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach Informationen gem. der Sachdatenbank des BayernAtlasPlus liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Im erweiterten Umfeld (ca. 300 m südöstlich des Plangebiets) befindet sich das Bodendenkmal D-3-7138-0008: Siedlungen der Jungsteinzeit, der frühen/mittleren sowie der späten Bronzezeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

### **7.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

### **7.2.9 NATURA2000-Gebiete**

Ca. 60 m nördlich der Planfläche befindet sich das FFH-Gebiet „Tal der Großen Laaber zwischen Sandsbach und Unterdeggenbach“.

Ca. 190 m nördlich verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiets (LSG-00558.01).

Eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete ist durch die vorliegende Planung nicht erkennbar.

## **7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestands situation unverändert. Die beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen blieben aus.

Eine Erneuerung des geplanten Einkaufsmarktes bliebe aus. Die langfristige Sicherstellung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs für die Marktgemeinde Schierling wäre nicht unbedingt gegeben. Eine Abwanderung in andere Ortsteile wäre eine mögliche Konsequenz.

Die Fläche würde weiterhin als Tankstelle bzw. Intensivgrünland genutzt werden.

## **7.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung**

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich nach Bebauungsplanfestsetzungen zusätzlich zum Bestand auf mögliche Auswirkungen auf die folgenden Schutzbau:

### **7.4.1 Schutzbau Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Erhebliche Auswirkungen durch den zu erwartenden, zusätzlichen Fahrverkehr können durch die bereits bestehende, direkte Anbindung der Eggmühler Straße vermieden werden. Bereits bisher wird die angrenzende Fläche als Einkaufsmarkt genutzt. Nichtsdestotrotz wird

das zusätzliche Verkehrsaufkommen erhöhen. Im Zuge des Vorhabens wird der Kfz-Verkehr pro Werktag in der Eggmühler Straße, gem. Verkehrsuntersuchung mit rund 2.800 Kfz geschätzt.

Erhebliche Auswirkungen auf die nächstgelegenen Wohnnutzungen sind durch die vorhandenen Abstände nicht zu erwarten. Durch die veränderten Verkehrsströme, wird sich die Menge an Emissionen von Schadstoffen erhöhen.

Eine Verschlechterung der lärmtechnischen Situation ist aufgrund des Vergrößerung des Abstandes des Einkaufsmarktes sowie der Anlieferungszone, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten, schalltechnischen Auflagen, nicht zu erwarten.

Die dem Bebauungsplan /VEP zugrundeliegenden schalltechnischen Berechnungen wurden auf Basis einer Betriebsbeschreibung nach DIN 9631 durchgeführt und nach TA Lärm unter Berücksichtigung einer Vorbelastung durch die Tankstelle und einen Getränkemarkt bewertet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass mithilfe der im Bebauungsplan festgesetzten, „Auflagen“ an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwertanteile ebenso unterschritten werden können wie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Die Nutzungszeit der Einzelhandelseinrichtung wurde auf den Tag zwischen 6 und 22 Uhr, die Anlieferungen auf die Zeit zwischen 6 und 22 Uhr beschränkt, an Sonn- und Feiertagen ausgeschlossen. Es sind täglich 22 Lkw-Anlieferungsfahrten (Einzelhandel) und 16 Lkw-Fahrten zum UG zulässig. Die Anlieferungszonen des Einzelhandelsobjektes sind einzuhauen und mit Toren auszustatten. Die Tore haben einen Schalldämmwert von 27 dB(A) aufzuweisen und sind bei der Anlieferung geschlossen zu halten.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Anforderungen an die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm einhalten kann.

#### **7.4.2 Schutzwert Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Die bisher als Intensivgrünland genutzte Fläche wird künftig stark versiegelt, damit ist mit negativen Auswirkungen auf das Schutzwert zu rechnen.

Für das Schutzwert kommt es zum Verlust von Lebensräumen innerhalb der Planfläche. Im nördlichen und östlichen Umfeld der Fläche bestehen jedoch großläufige, naturnahe Ausweichhabitatem, weshalb mit erheblichen Auswirkungen nicht zu rechnen ist.

Erheblich Auswirkungen sind jedoch aufgrund der bereits bestehenden Teilversiegelung (Tankstelle) sowie aufgrund der angrenzenden Nutzungen (Einkaufsmarkt) nicht zu erwarten.

Im Zuge der Bauleitplanung ist der Verlust von Heckenstrukturen unvermeidlich. Die Heckenstruktur wird im Plangebiet am östlichen Randbereich neu gepflanzt. Des Weiteren ist es im Zuge des Ausbaus der fußläufigen Anbindung erforderlich, dass vier größere und ein paar kleine Bäume/ Gehölzstrukturen weichen müssen. Aufgrund der vorgesehenen vielzähligen neuen Baumpflanzungen im Plangebiet kann dies entsprechend kompensiert werden.

Durch Festsetzungen zur Mindestbegrünung und einer Randeingrünung, kann der Überhitzen der stark versiegelten Parkplatzflächen entgegengesteuert werden. Zudem ist in der derzeitigen Projektplanung der Verbrauchermarkt mit einer Dachbegrünung vorgesehen, welche sich neben der ökologischen Funktion (Lebensraum, Staub- und Luftfilterung) auch

positiv auf die Wasserwirtschaft und das Mikroklima (Verdunstung, Grundwasserschutz) auswirkt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung ist mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die geplanten Sondergebietsflächen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf der Flur Nr. 466 (Gemarkung Schierling), direkt nördlich der Eingriffsfläche erbracht. Hier ist gemäß den Textlichen Festsetzungen eine Entwicklung hin zu einem Extensivgrünland mit Strukturanreicherungen und ergänzenden Pflanzungen (Feldgehölz), zur Eingliederung in das Landschafts- und Ortsbild vorgesehen.

#### 7.4.3 Schutzwert Fläche und Boden

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Fläche zum Teil bereits befestigt und verdichtet ist. Der bisher unbebaute, nördliche Teilbereich wird künftig stark versiegelt, damit ist mit negativen Auswirkungen auf das Schutzwert zu rechnen. Durch die Überbauung verändert sich das Mikroklima. Versiegelte Fläche heizt sich gegenüber offenen, landwirtschaftlich genutzten Böden stärker auf. Durch die Überbauung wird sich das Ausmaß der Verdichtung erhöhen. Teilbereiche werden als begrünte Flächen nicht mehr befestigt und verdichtet sein. Die bereits bisher genutzte Gesamtfläche wird einer anderen Nutzung zugeführt.

Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 können insgesamt ca. 12.256 m<sup>2</sup> des Plangebiets versiegelt werden.

Nach den Ergebnissen der Baugrundkundung stehen auf dem Baugelände unter den Lehmen sickerfähige Kiese an. Grundsätzlich sind die Bodengrundverhältnisse für eine Versickerung gut geeignet und können mit ausreichenden Sohlabstand zum Grundwasser (MHGW) realisiert werden (siehe Anlage).

Die Rammkehrbohrungen (RKB 4, 5) im beauftragten Bodengutachten ergab, dass im nördlichen Teilbereich des Sondergebiets in einer Tiefe von 0,7 m bzw. 0,9 m eine ca. 60-70 cm dicke Torfschicht vorliegt. Beim RKB 4 liegt diese ungefähr im Bereich von 368,24 bis 367,64 m ü NN vor. Beim RKB 5 befindet sich die Torfschicht auf einer Höhe von 368,4 bis 367,7 m ü NN. Im genannten, nördlichen Teilbereich liegt die Unterkante des Gebäudes bei ca. 368,97 m ü NN und somit noch geringfügig über der Torfschicht. Aufgrund der geringen Deckschicht ist davon auszugehen, dass die Torfschicht durch Gründungsarbeiten und/oder Baugruben tangiert oder entfernt wird.

Wie im Bodengutachten (siehe Anlage) beschrieben, wird für den nordöstlichen Baubereich aufgrund der hohen Kompressibilität der Torfe, ein Bodenaustausch oder Gründungselemente wie beispielsweise Bohrpfähle, empfohlen.

Durch den möglichen Bodenaustausch wird der im Torf gebundene Kohlenstoff langfristig freigesetzt, was einem negativen Beitrag bezüglich der Treibhausgasemissionen zu Folge hat.

#### 7.4.4 Schutzgut Wasser

##### Baugrund

Bei der Baugrunderkundung (siehe Anlage) wurde bei allen Aufschlüssen unter den Decklehmen Grundwasser aufgeschlossen. Eine exakte Einmessung des Grundwasserstandes konnte im Rahmen der Baugrunderkundung im Schurf und im temporären Messpegel bei RKB 6 durchgeführt werden. Dort wurden Ruhewasserstände von 368.21 m NHN bis 368.32 m NHN gemessen.

Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse wird empfohlen einen Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW nach DWA A 138-1) von 369 m NHN bei der Bemessung der Sickeranlage anzusetzen.

Ausgehend von einer durchschnittlichen Fertig-Geländehöhe von ca. 372,40 NHN ist der MHGW ca. -3,40 m unter Gelände-Oberkante anzusetzen.

##### Entwässerung

Im Sinne einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und zur Entlastung der Kanalnetze soll das auf den undurchlässigen Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst ortsnah dem Regenwasserkreislauf wieder zugeführt werden. Böden müssen im Versickerungsbereich einen Durchlässigkeitsbeiwert  $10\text{-}6 \text{ m/s} < kf < 10\text{-}3 \text{ m/s}$  aufweisen.

Zur Abschätzung der Sickerfähigkeit wurde ein Sickerversuch durchgeführt. Nach dem Versuchsergebnis kann bei der Bemessung der Sickeranlagen vorab eine Infiltrationsrate  $ki = 3,2 \cdot 10\text{-}5 [\text{m/s}]$  angesetzt werden.

Das häusliche Schmutzwasser wird an den durchlaufenden Mischwasserkanal angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird in dezentralen Versickerungsanlagen gem. DWA A138-1 in den Untergrund versickert. Einleitung von Regenwasser in den Mischwasserkanal ist nicht geplant. Für den Überflutungsnachweis werden die Retentionsräume der Versickerung sowie oberirdische Flächen innerhalb des Geltungsbereiches herangezogen.

Derzeit ist in der Projektplanung des Verbrauchermarkts eine Dachbegrünung vorgesehen, welche sich neben der ökologischen Funktion (Lebensraum, Staub- und Luftfilterung) auch positiv auf die Wasserwirtschaft und das Mikroklima (Verdunstung, Grundwasserschutz) auswirkt.

##### Hochwassergefahr

Potenzielle Fließwege bei Starkregenereignisse zeigen als nächstgelegene Stelle in diesem Gebiet den Fendgraben an. Orthogonal liegt der Fendgraben ca. 55 m nördlich vom Baugrundstück. Durch die Überhöhung der Baumaßnahme gegenüber dem Fendgrabs von ca. 3,9 m ist eine Gefährdung durch Starkregenereignisse aus Richtung Fendgraben eher gering einzuschätzen.

Für ein im Geltungsbereich auftretendes, mögliches Starkregenereignis werden die Geländehöhen so angelegt, dass der Verbrauchermarkt und die Tankstelle vor einer Überflutung bestmöglich geschützt werden. Das Gelände wird so modelliert, dass ein Abfluss von Starkregen in östlicher Richtung in die festgesetzte Ausgleichsfläche, im Notfall, gefahrlos abfließen kann.

#### **7.4.5 Schutzgut Klima / Luft**

Durch die geplante Befestigung und Nutzung werden die Klimaausgleichsfunktionen von mit Vegetation bewachsenen Flächen bereits reduziert. Im Zuge der Versiegelung wird sich das Mikroklima verändern, die Flächen werden sich gegenüber dem bisherigen landwirtschaftlichen Flächen stärker aufheizen. Dem wird versucht mit einzelnen Grünstrukturen, vor allem Schattenwurf von Bäumen entgegen zu wirken.

Im Zuge des Ausbaus der Eggmühler Straße ist ein Verlust der dort vorhandenen Bäume, Heckenstrukturen und somit auch Verlust von natürlichen CO<sub>2</sub>-Speichern unvermeidbar. Innerhalb des Geltungsbereichs des Sondergebiets werden neue Bäume sowie Heckenstrukturen gepflanzt, welche künftig CO<sub>2</sub> speichern werden.

In Teilbereichen (Norden) der Sondergebietsfläche wurden Torfböden vorgefunden. Diese gelten als bedeutende Kohlenstoffspeicher, ein Bodenaustausch, eine Entwässerung oder Versiegelung dieser Torschicht führt zur Freisetzung gebundenen Kohlenstoffs und ist daher im Bezug auf das Schutzgut Klima als negativ zu bewerten.

Derzeit ist in der Projektplanung des Verbrauchermarkts eine Dachbegrünung vorgesehen, welche sich neben der ökologischen Funktion (Lebensraum, Staub- und Luftfilterung) auch positiv auf die Wasserwirtschaft und das Mikroklima (Verdunstung, Grundwasserschutz) auswirkt.

Wesentliche, für das örtliche Klima wichtige Luftaustauschbahnen sind nicht erkennbar.

Erhebliche Auswirkungen sind zum derzeitigen Planungszeitpunkt nicht erkennbar.

#### **7.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Die Fläche liegt angrenzend an den bestehenden Einkaufsmarkt. Südlich im Plangebiet befindet sich bereits eine Tankstelle. Im Westen liegen neben Wohnnutzungen, zwei Holzstadel mit außenliegenden Holzlagerflächen vor. Nördlich und östlich der Fläche liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen vor.

Die Fläche ist durch die vorhandenen Bebauungen vorgeprägt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Dennoch ist von einer Veränderung des östlichen Siedlungsrandes von Schierling durch die zu erwartende Bebauung auszugehen. Durch die festgesetzte Randeingrünung im Osten und Norden des Plangebiets, können die Auswirkungen etwas minimiert werden.

#### **7.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Erhebliche Auswirkungen sind derzeit nicht erkennbar.

#### **7.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen

### **7.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen**

Die lärmtechnischen Auswirkungen werden im Kapitel des Umweltberichts (Schutzgut Mensch) dargelegt.

## **7.6 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Planungsgebiet gem. Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen. Zudem wird das Dach des künftigen Gebäudes begrünt sein.

Zentrale Anlagen zur sparsamen und effektiven Nutzung der Energie (z.B. Zentrale Heizungsanlagen) sind möglich.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im gesetzlichen Rahmen beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen oder auch gebäudeunabhängig im Geltungsbereich möglich.

## **7.7 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

## **7.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

### **7.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind auf Bebauungsplanebene festgesetzt/vorgesehen:

- Begrenzung von Gebäudehöhen und Dachformen
- Sonnenenergienutzung und Dachbegrünung gemäß VEP
- Begrenzung von Werbeanlagen
- Festsetzung zu Baumpflanzungen und Erhalt
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzungen zur zulässigen Beleuchtung
- Festsetzungen zum Anpflanzen einer Randeingrünung

### **7.8.2 Maßnahmen zur Kompensation**

Der im Zuge der Eingriffsregelung notwendige Ausgleich wird auf der Flur Nr. 466 und Flur Nr. 429 (TF) je Gemarkung Schierling, direkt nördlich bzw. östlich der Eingriffsfläche, erbracht. Hier ist gemäß den Textlichen Festsetzungen eine Entwicklung hin zu einem Extensivgrünland mit Strukturanreicherungen und ergänzenden Pflanzungen (Feldgehölz), zur Eingliederung in das Landschafts- und Ortsbild vorgesehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können durch die festgesetzten Eingründungsmaßnahmen im Osten der Fläche weitgehend ausgeglichen werden.

## **7.9 Planungsalternativen**

Aufgrund des konkret bestehenden Interesses den Bestandsmarkt abzubrechen und dort einen neuen Edeka-Supermarkt aufzubauen, ergeben sich keine Alternativstandorte.

Von der Landesplanungsbehörde wurde der Standort bereits als städtebaulich integriert bewertet. Er befindet sich zudem in einem verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen in fußläufiger Entfernung.

## 7.10 Zusätzliche Angaben

### 7.10.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Geringfügige oder nicht erhebliche Auswirkungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht behandelt.

Zur Ermittlung des derzeitigen Zustands erfolgte die Auswertung der Luftbilder und gängigen Informationen über das Online-Portal BayernAtlasPlus sowie durch eine Ortsbegehung.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation erfolgt keine Erhebung durch einen Biologen. Es erfolgte in Kapitel 6.3 eine Vorabschätzung der artenschutzrechtlichen Belange. Der Planverfasser hat das Plangebiet zwischen Mitte März und Anfang Juni bei 4 Begehungen auf ein mögliches Vorkommen von geschützten Vogelarten geprüft.

Die Erhebungen sowie die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lassen auf keine relevanten Arten im Geltungsbereich schließen. Im näheren Umfeld sind ausschließlich typische Vogelarten der Siedlungsbereiche zu erwarten und festgestellt worden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung ist mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Bunt sprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die geplanten Sondergebietsflächen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

Im Zuge des Verfahrens wurde ein Verkehrsgutachten sowie eine schalltechnische Untersuchung erstellt und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten.

### 7.10.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten derzeit bekannt.

Angaben über Grundwasserstände, Drainagen, Kampfmittelreste, exakter Leitungsverlauf, etc. liegen nicht vor.

Mögliche Emissionen auf benachbarte Wohngebiete können durch organisatorische Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes durch Festsetzungen nach den Vorgaben des Schallgutachtens getroffen werden.

### 7.10.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen ergeben sich grundsätzlich für alle Schutzgüter, besonders für Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft können durch die geplanten Versiegelungen und Bebauung erhebliche Auswirkungen entstehen.

Schutzgut	Auswirkungen	vorgesehene Überwachung der Auswirkungen
<b>Mensch</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, sofern im Baugebiet keine Nachnutzung erfolgt und die genannten Auflagenvorschläge des immissionstechnischen Berichts eingehalten werden	Festlegung der zulässigen Nutzungen im Projekt Zulassungsverfahren.
<b>Tiere/Pflanzen</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung und regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen
<b>Boden</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung der Versiegelungen
<b>Wasser</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	/
<b>Klima/Luft</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Qualitätskontrolle
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung und regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung der Erstellung der Randeingrünung sowie des Erhalts der Mindestbegrünung und Qualitätskontrolle
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	/

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung des Marktes Schierlings sowie die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Gemeinden haben nach § 4c BauGB (Monitoring) die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um so nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen nach Durchführung des Monitoring zu ergreifen. Die Gemeinden sind als Träger des Bauleitplanverfahrens (kommunale Planungshoheit) zuständig.

Die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden sind verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren. Demnach können die Gemeinden die Informationen der Behörden nach § 4c Satz 2 BauGB und § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

## 7.11 Zusammenfassung

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es die langfristige Deckung mit Gütern des Nahversorgungsbereichs zu gewährleisten. Der Marktgemeinde liegt ein konkretes Interesse eines

Vorhabenträgers vor, weshalb der vorliegende Plan als vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt wird.

Der derzeit als Intensivgrünland genutzte Bereich nördlich der Eggmühler Straße wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ bzw. „Tankstelle“ festgesetzt.

Zur Erschließung des ca. 2,5 ha großen Planungsgebiets kann an die vorhandenen Erschließungseinheiten von Schierling mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen angeknüpft werden. Hierbei kann gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungs- und technische Infrastrukturen direkt angeknüpft werden. Die Erschließung wird gem. dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst, sodass eine bessere Anbindung der Sondergebietsfläche an das Marktgemeindegebiet gewährleistet werden kann.

Auswirkungen werden sich für alle Schutzgüter ergeben.

Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzes Mensch bestehen durch Emissionen aus der Planungsfläche. Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass mithilfe der im Bebauungsplan festgesetzten „Auflagen“ die Anforderungen an die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm einhalten kann.

Die Tier- und Pflanzenwelt wurde sicherheitshalber in vier Übersichtsbegehungen und auf Basis vorhandener Daten beurteilt. Auswirkungen sind durch die Veränderung der Lebensraumsituation zu erwarten. Die zu erwartenden Eingriffe werden derzeit als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und biologische Vielfalt aufweist.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht grundsätzlich entgegen.

Unvermeidbar sind bei der Entwicklung des Planungsbereichs Bodenveränderungen durch Erschließung und Überbauung. Aufgrund der bereits bisher vorhandenen Nutzung als Tankstelle, bzw. Einkaufsmarkt im direkten Umfeld der Fläche sind keine erheblichen Auswirkungen bis auf die Überbauungen zu erwarten.

Auswirkungen auf das unmittelbare örtliche Klima sind nicht auszuschließen, im weiteren Umfeld sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden. Es sind ausreichend dimensionierte Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt bzw. eine schadlose Beseitigung von Brauchwasser etc. für künftige Bebauungen vorgesehen.

Bei Beachtung der anerkannten Regeln der Technik sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser nicht zu erwarten.

Eine nachhaltige Auswirkung auf das örtliche Landschaftsbild ist zu erwarten. Eine Minimierung erfolgt durch entsprechende Festsetzungen zu Gebäudehöhen, zu Werbeanlagen, überbaubare Grundstücksflächen, einer Mindest- sowie Randeingrünung.

## 8. Anlagen

### Anlage 1

SALM&STEGEN (20.03.2023): Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel

### Anlage 2

CIMA (03.10.2022): Auswirkungsanalyse Lebensmitteleinzelhandel im Markt Schierling

### Anlage 3

GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler (19.10.2025): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 61 „Sondergebiet Einzelhandel Schierling Ost“ im Markt Schierling

### Anlage 4

GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler (22.09.2025): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 61 „Sondergebiet Einzelhandel Schierling Ost“ im Markt Schierling

### Anlage 5

CAD-Planungsbüro Wolfgang Böck Erläuterungsbericht Entwässerung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 „Sondergebiet Einzelhandel Schierling Ost“ & Anlagen

### Anlage 6

Ingenieurbüro Schröfl (16.07.2025): Geotechnischer Bericht-Nr. 25-009 Gründungsempfehlung