

# 21. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes

„Sondergebiet Einzelhandel Schierling Ost“

Begründung mit Umweltbericht



**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)

**Begründung zur Fassung: 21.10.2025**

Entwurf, Verfahren nach §§ 3(2), 4 (2), BauGB

Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Deckblattänderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Deckblattänderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Deckblattänderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ beteiligt.
5. Der Entwurf der Deckblattänderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Schierling hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom \_\_\_\_ die Deckblattänderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ festgestellt.

Schierling, den \_\_\_\_

(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister Christian Kiendl

7. Das Landratsamt Regensburg hat die Deckblattänderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom AZ\_\_\_\_\_ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Schierling, den \_\_\_\_

(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister Christian Kiendl

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde am \_\_\_\_ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechts wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schierling, den \_\_\_\_

(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister Christian Kiendl

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Städtebauliche Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Wirksamer Flächennutzungsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2</b>	<b>Lage und Dimension des Änderungsbereiches .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung/ Raumordnung .</b>	<b>6</b>
1.3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	6
1.3.2	Regionalplan.....	8
<b>1.4</b>	<b>Planungsanlass, Erforderlichkeit.....</b>	<b>9</b>
<b>1.5</b>	<b>Städtebauliche Ziele, Auswirkungen .....</b>	<b>10</b>
<b>1.6</b>	<b>Bedarfsdarlegung.....</b>	<b>11</b>
<b>1.7</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>13</b>
<b>1.8</b>	<b>Verkehrliche Erschließung.....</b>	<b>13</b>
<b>1.9</b>	<b>Orts- und Landschaftsbild, Naturhaushalt .....</b>	<b>14</b>
<b>2.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen.....</b>	<b>14</b>
<b>2.1</b>	<b>Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur .....</b>	<b>15</b>
2.1.1	Erschließung.....	15
2.1.2	Abwasserbeseitigung; Niederschlagswasserbewirtschaftung .....	16
<b>2.2</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>16</b>
<b>2.3</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>16</b>
<b>2.4</b>	<b>Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....</b>	<b>16</b>
<b>2.5</b>	<b>Europäischer Gebietsschutz .....</b>	<b>16</b>
<b>3.</b>	<b>Grünordnungsplanung.....</b>	<b>16</b>
<b>3.1</b>	<b>Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....</b>	<b>16</b>
<b>3.2</b>	<b>Städtebaurechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>17</b>
3.2.1	Bedeutung für den Naturhaushalt.....	17
3.2.2	Vermeidungs-Minimierungsmaßnahmen .....	18
3.2.3	Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs .....	18
3.2.4	Interne Ausgleichsflächen und -maßnahmen.....	20
<b>3.3</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>22</b>
<b>4.</b>	<b>UMWELTBERICHT - ANLAGE .....</b>	<b>23</b>
<b>4.1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>23</b>
4.1.1	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung .....	23
4.1.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen.....	23
4.1.3	Ziele des Landschaftsplans.....	24
4.1.4	Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne .....	24
4.1.5	Ziele von Schutzgebieten/ des Biotopschutzes .....	24
<b>4.2</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) .....</b>	<b>25</b>
4.2.1	Schutzwert Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	25
4.2.2	Schutzwert Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	25
4.2.3	Schutzwert Fläche und Boden .....	25

---

4.2.4	Schutzwert Wasser.....	26
4.2.5	Schutzwert Klima / Luft.....	27
4.2.6	Schutzwert Landschafts- und Ortsbild.....	28
4.2.7	Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter .....	28
4.2.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität.....	28
4.2.9	NATURA2000-Gebiete .....	28
<b>4.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>29</b>
<b>4.4</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>29</b>
4.4.1	Schutzwert Mensch, Bevölkerung und Gesundheit.....	29
4.4.2	Schutzwert Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	29
4.4.3	Schutzwert Fläche und Boden .....	30
4.4.4	Schutzwert Wasser.....	31
4.4.5	Schutzwert Klima / Luft.....	31
4.4.6	Schutzwert Landschafts- und Ortsbild.....	32
4.4.7	Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter .....	32
4.4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzwerten .....	32
<b>4.5</b>	<b>Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen .....</b>	<b>32</b>
<b>4.6</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung .....</b>	<b>32</b>
<b>4.7</b>	<b>Erhaltung bestmöglicher Luftqualität.....</b>	<b>32</b>
<b>4.8</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>33</b>
4.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	33
4.8.2	Maßnahmen zur Kompensation.....	33
<b>4.9</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>33</b>
<b>4.10</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>33</b>
4.10.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren .....	33
4.10.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	34
4.10.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt....	34
<b>4.11</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>35</b>
<b>5.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>36</b>

## 1. Städtebauliche Planung

### 1.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Schierling in der Fassung vom 22.03.2005 teils als Gemischte Bauflächen sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt:

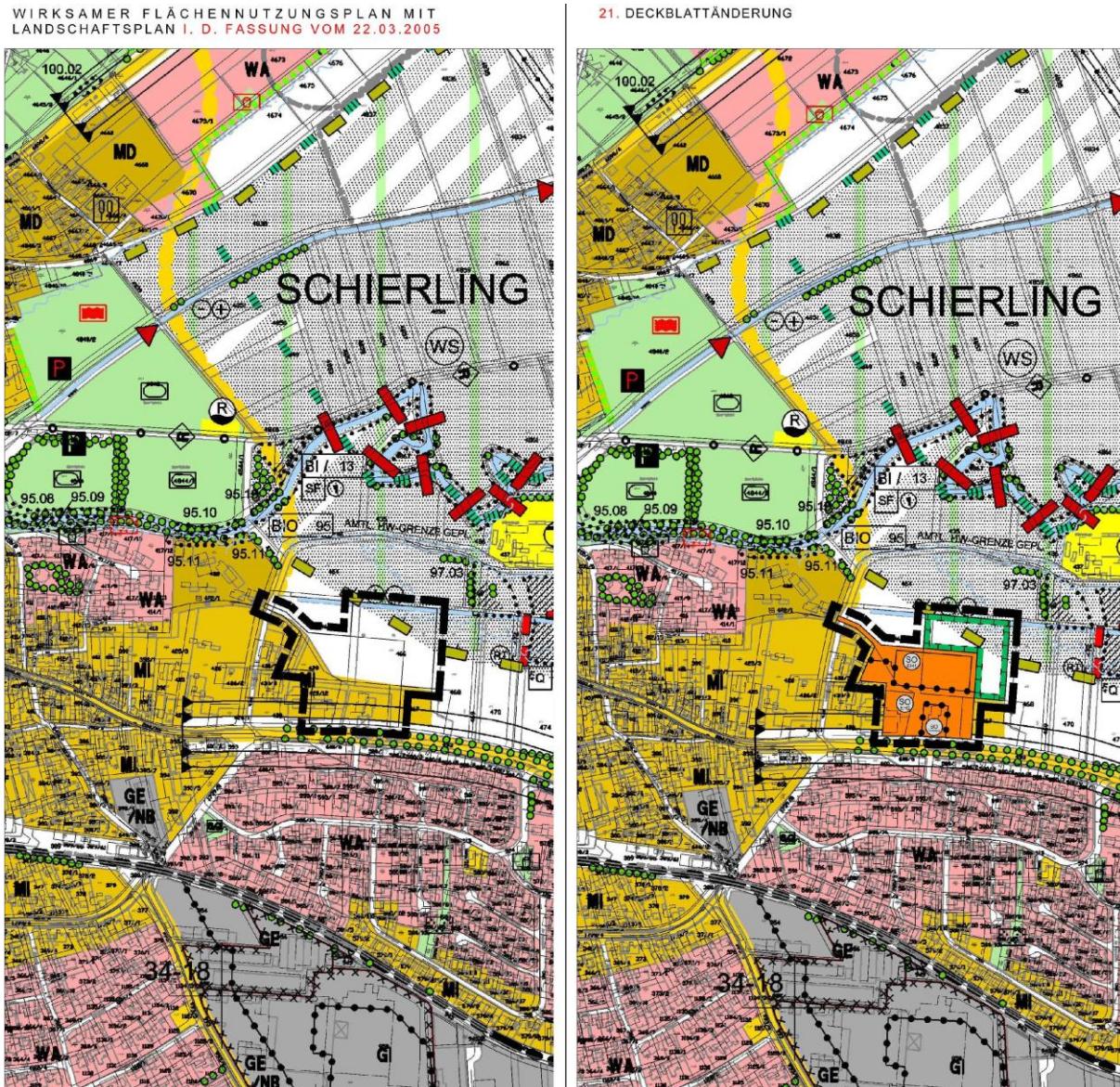


Abb.: Ausschnitt FNP Schierling i. d. Fassung vom 22.03.2005

## 1.2 Lage und Dimension des Änderungsbereiches

Die Änderungsfläche liegt im östlichen Teil des Marktes Schierling. An die Änderungsfläche 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 Änderungsgebiet umfasst ca. **2,2 ha**. Dabei werden 0,8 ha der bisherigen gemischten Bauflächen als Sondergebiet dargestellt. Zudem werden weitere 0,7 ha bisheriger landwirtschaftlicher Nutzung ebenfalls in ein Sondergebiet geändert. Weitere 0,7 ha landwirtschaftliche Fläche werden in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) geändert.

Die Gesamtsondergebietsfläche von 1,5 ha gliedert sich wie folgt:

- Sondergebiet Einzelhandel 1 - 0,7 ha
- Sondergebiet Einzelhandel 2 - 0,7 ha
- Sondergebiet Tankstelle - 0,1 ha

## 1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung/ Raumordnung

### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm

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



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 verdichteten 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>1</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.

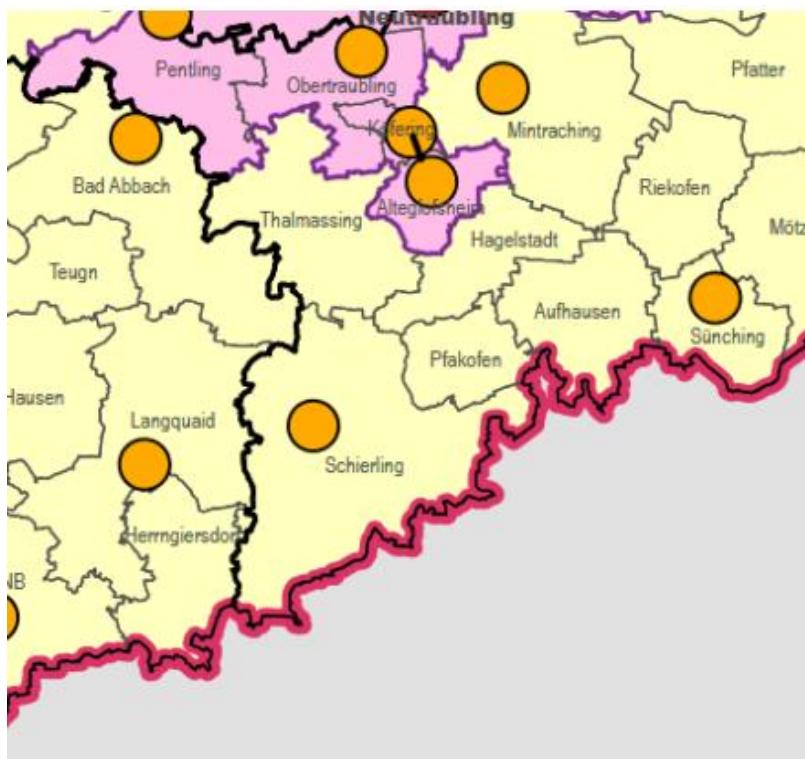
### 1.3.2 Regionalplan

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>1</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.

## 1.4 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 Gutachten 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 Mark-

tes 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 Nutzungsdurchmischung 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.

## 1.5 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 **städtischen 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 mit gleichzeitiger Realisierung eines eigenständigen Getränkemarktes vor. Hierfür ist die vorliegende Deckblattänderung von gemischten Bauflächen bzw. landwirtschaftlicher Fäche, hin zu einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 BauNVO) erforderlich.

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.

## 1.6 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 Neuausweisung von Wohnaugebieten sowie bereits die geplanten Erweiterungsabsichten des bestehenden Edeka-Supermarktes 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	6.616
		2000	7.279
		2010	7.225
		2020	8.213

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

Einwohnerentwicklung Markt Schierling, Quelle: ZENTREN- UND SORTIMENTS KONZEPT 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 Bau befindliche neue, großflächige Wohngebiet „Am Regensburger Weg“ werden weitere Wohnflächen 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-Supermarktes aufrecht erhalten zu können, ist die Aufstellung der Bauleitplanung erforderlich.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> ZENTREN- UND SORTIMENTS KONZEPT FÜR DEN EINZELHANDEL, Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner PartG, Anlage 1 zur Begründung



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

## 1.7 Planungsalternativen

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

## 1.8 Verkehrliche 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.

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.

## 1.9 Orts- und Landschaftsbild, Naturhaushalt

Die Änderungsfläche 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 intensiv 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.

## 2. Wesentliche Auswirkungen

Neben den bereits unter Ziffer 1.3 und 1.5 beschriebenen **städtbaulichen 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 im Bebauungsplan angehängten 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 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 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 Fendgrabens 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 Ausgleichsfläche 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 im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen, den Verbrauchermarkt großflächig mit einem begrünten Flachdach zu errichten, welches modernen ökologischen Grundsätzen zur Wasserbewirtschaftung folgt.

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

## 2.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

### 2.1.1 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 auf Bebauungsplanebene die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung geprüft und im Zuge der Erschließungsplanung optimiert.

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.

## 2.1.2 Abwasserbeseitigung; Niederschlagswasserbewirtschaftung

### Regenwasser

Für den geplanten Neubau des Verbrauchermarktes und den dazugehörigen Außenanlagen und Parkplätze wird das Niederschlagswasser vollständig 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.

## 2.2 Immissionsschutz

Die in der Anlage beinhaltete schalltechnische Berechnung 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 an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwertanteile ebenso unterschritten werden können wie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen.

## 2.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebiets befinden sich laut BayernAtlasPlus weder Boden- noch Baudenkmäler.

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.

## 2.4 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 Änderungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

## 2.5 Europäischer Gebietsschutz

Ca. 60 m nördlich der Änderungsfläche 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).

## 3. Grünordnungsplanung

### 3.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu verringern, sind auf Bebauungsplanebene grünordnerische Festsetzungen festgesetzt.

## 3.2 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.

### 3.2.1 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 Vorbelastungen 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, Vorbelastung durch bestehenden Edeka-Supermarkt + Tankstelle im Umfeld	gering
Kultur- u. sonstige Sachgüter	Keine Bau- und Bodendenkmäler im näheren Umfeld des Geltungsbereiches	gering
Zusammengefasst:		Gering bis mittel

### 3.2.2 Vermeidungs-Minimierungsmaßnahmen

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

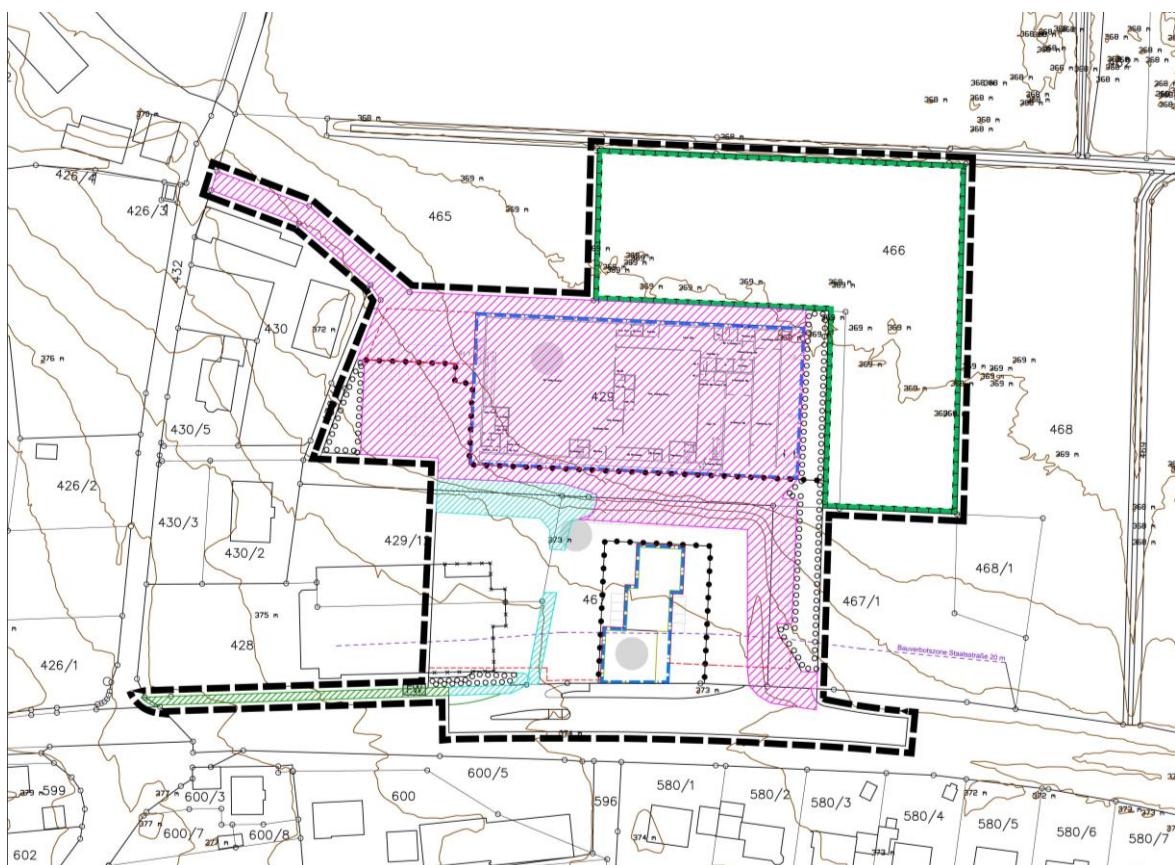
- Sonnenenergienutzung und Dachbegrünung gem. VEP
- Begrenzung von Gebäudehöhen und Dachformen
- Begrenzung von Werbeanlagen
- Festsetzung zur Mindestbegrünung
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzungen zur zulässigen Beleuchtung
- Festsetzung einheimischer Gehölzarten und Pflanzqualitäten

### 3.2.3 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 höheren 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 Biotopwertliste 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.

Der für den Eingriff relevante Bereich betrifft insgesamt somit **ca. 9.329 m<sup>2</sup>**.



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

Der Ausgleichsbedarf wird wie folgt berechnet:



Bedeutung der Schutzgüter/ Bewertung: Biotoptypen Nutzungstypen (BNT)	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffs-schwere	Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen)	Ausgleichsbedarf
WP	Fläche (m <sup>2</sup> )		Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Planungsfaktor	WP
<b>BNT geringer Bedeutung</b>  Biotoptypen mit einem Biotoptwert zw. 1 und 5 gem. BayKompV					
Intensivgrünland G11	3	9.099	0,8		21.838
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 und Baumpflanzungen 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.

### 3.2.4 Interne Ausgleichsflächen und -maßnahmen

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.

Auf der Ausgleichsfläche ist die Entwicklung hin zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland mit Strukturanreicherungen und Anlage eines Feldgehölzes im Bebauungsplan festgesetzt.

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 Entsiegelfaktor multiplizieren						

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

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche wird nach Ortseinsicht als **G211** mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (6 WP) nach BaykompV eingestuft.

Flurstück m. Fläche in m <sup>2</sup>	Ausgangszu- stand	Prognosezustand	Auf- wer- tung	Wertpunkte
<b>Fl. Nr. 466 und Fl. Nr. 429 (TF) Gemarkung Schierling 5.884 m<sup>2</sup></b>	<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 860 m<sup>2</sup></b>	<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 850 m<sup>2</sup></b>	<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.

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 im Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene 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 Anpflanzungen von Bäumen und Baumerhalt
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzungen zur zulässigen Beleuchtung
- Festsetzungen zum Anpflanzen einer Randeingrünung

### 3.3 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 des Bebauungsplans 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 mit der Goldammer (*Emberiza citrinella*) eine Vogelart der offenen Kulturlandschaft vorgefunden werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung ist mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntspecht 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.

## 4. UMWELTBERICHT - ANLAGE

### 4.1 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.

Da konkretisierbare Vorhaben im Rahmen der Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes gewöhnlich noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

#### 4.1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

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

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung langfristig sicherzustellen, wird in vorliegenden Deckblattänderung des FNP eine Sondergebiets- und Ausgleichsfläche dargestellt. Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf Bebauungsplanebene ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 2,2 ha.

#### 4.1.2 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.

#### **4.1.3 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.

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes, werden die oben genannten Flächen in ein sonstiges Sondergebiet geändert.

Änderungen an den Zielen des Landschaftsplans erfolgen nicht.

#### **4.1.4 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.

#### **4.1.5 Ziele von Schutzgebieten/ des Biotopschutzes**

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).

Laut BayernAtlasPlus befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs keine Biotope.

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

## 4.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung. Derzeit wird die Fläche als Intensivgrünland, Teilflächen sind bereits mit dem bestehenden Edeka-Supermarkt sowie einer Tankstelle bebaut.

### 4.2.1 Schutzbau 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.

### 4.2.2 Schutzbau 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 Änderungsbereich bzw. der Ausgleichsfläche liegt ein Graben vor. Im Süden des Änderungsbereichs, nördlich angrenzend an die Eggmühler Straße, befinden sich 9 Bäume (Spitz-Ahorn und Winter-Linde) sowie ein Feldgehölz, diese müssen teilweise den im VEP 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 mit der Goldammer (*Emberiza citrinella*) eine Vogelart der offenen Kulturlandschaft vorgefunden werden.

### 4.2.3 Schutzbau Fläche und Boden

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

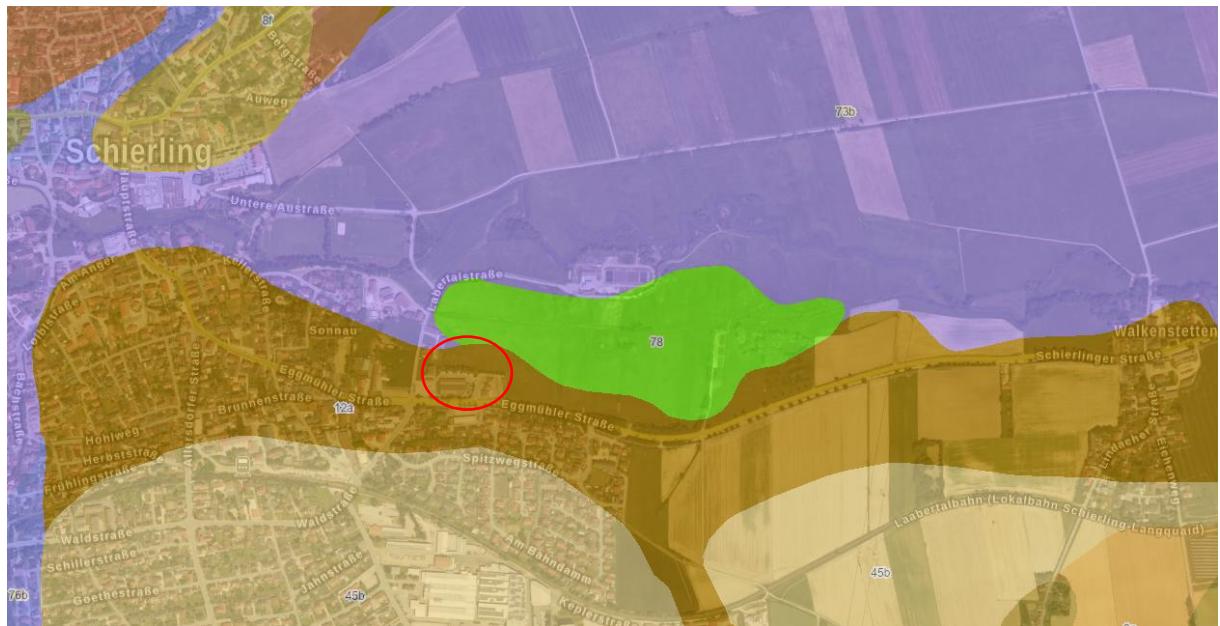


Abb. Übersichtsbodenkarte Bayern, mit Lage der Planungsfläche (rot), Quelle: BayernAtlasPlus

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 Niedermoar und Erdniedermoar Bodenarten vor.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 2,2 ha.

#### 4.2.4 Schutzgut Wasser

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

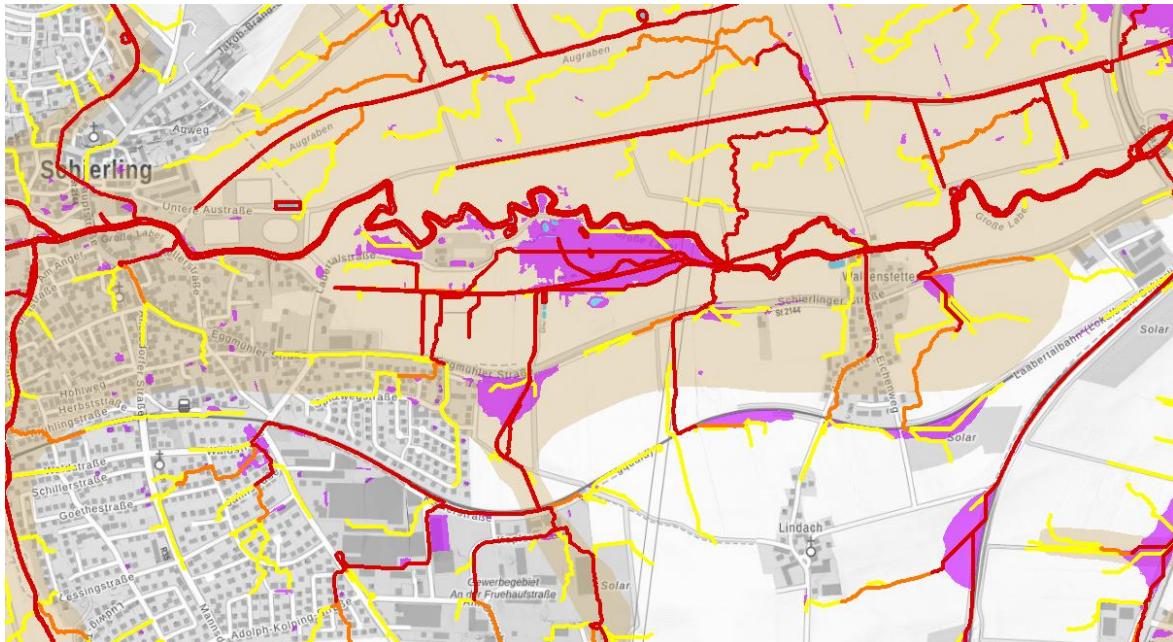
Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Nördlich der Fläche verläuft ein Graben, sowie dahinter liegend die Große Laaber.

Der Änderungsbereich 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

#### 4.2.5 Schutzzug 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 Luftschadstoffen liegen dem Verfasser für das vorliegende Vorhaben nicht vor. Im Wirkbereich sind dem Verfasser keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

#### **4.2.6 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 Änderungsbereich 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, strukturmässigen Landschaftsbild.

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

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

Nach Informationen gem. der Sachdatenbank des BayernAtlasPlus liegen innerhalb des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereich 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 anzugeben.

#### **4.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

#### **4.2.9 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.

## **4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basiszenario) bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, keine Bauleitplanung) bliebe die Bestands situation unverändert. Die beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Aus gleichsmaßnahmen 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 und im Flächennutzungsplan teils als Mischgebiet, teils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

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

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf nach die zur Deckblattänderung möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### **4.4.1 Schutzwert Mensch, Bevölkerung und 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, „Auf lagen“ an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwertanteile ebenso unterschritten werden können wie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräusch spitzen.

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

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

Die bisher als gemischte Baufläche/ landwirtschaftliche dargestellte Fläche wird künftig in Teilen stärker versiegelt, damit ist mit negativen Auswirkungen auf das Schutzwert zu rechnen.

Für das Schutzgut kommt es zum Verlust von Lebensräumen innerhalb der Planfläche. Im nördlichen und östlichen Umfeld der Fläche bestehen jedoch großläufige, naturnahe Ausweichhabitante, 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.

Direkt nördlich angrenzend an den Planbereich befindet sich die Ausgleichsfläche, durch welche negative Auswirkungen auf das Schutzgut ausgeglichen werden.

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 auf Bebauungsplanebene kann der Überhitzung der stark versiegelten Parkplatzflächen entgegengesteuert werden.

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 eine Entwicklung hin zu einem Extensivgrünland mit Strukturanreicherungen und ergänzenden Pflanzungen (Feldgehölz), zur Eingliederung in das Landschafts- und Ortsbild vorgesehen.

#### **4.4.3 Schutzgut 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 Schutzgut 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. 1,1 ha des Plangebiets neu 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.

Die Rammkehrbohrungen (RKB 4, 5) im beauftragten Bodengutachten ergab, dass in Teilbereichen Torfschichten vorliegen. Aufgrund der geringen Deckschicht ist davon auszugehen, dass die Torfschicht durch Gründungsarbeiten und/oder Baugruben tangiert oder entfernt wird.

Wie in dem im Bebauungsplan angehängten Bodengutachten 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.

#### **4.4.4 Schutzwasser**

##### *Baugrund*

Bei der Baugrunderkundung 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.

Auf Bebauungsplanebene wurde Entwässerungskonzept erarbeitet und in die Planunterlagen integriert.

##### Regenwasser

Für den geplanten Neubau des Verbrauchermarktes und den dazugehörigen Außenanlagen und Parkplätze wird das Niederschlagswasser vollständig 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.

##### *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 Fendgraben von ca. 3,9 m ist eine Gefährdung durch Starkregenereignisse aus Richtung Fendgraben eher gering einzuschätzen.

#### **4.4.5 Schutzw 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 auf Bebauungsplanebene entgegen zu wirken.

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 Torfschicht 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.

#### **4.4.6 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. Auf Bebauungsplanebene werden durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, ästhetische Verlust minimiert. Durch die auf Bebauungsplanebene festgesetzte Randeingrünung im Osten und Norden des Plangebiets, können die Auswirkungen etwas minimiert werden.

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

Erhebliche Auswirkungen sind derzeit nicht erkennbar.

#### **4.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

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

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

### **4.6 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.

### **4.7 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

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

### 4.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

- Begrenzung von Gebäudehöhen und Dachformen
- Nutzung von Sonnenenergie sowie Dachbegrünung
- Begrenzung von Werbeanlagen
- Festsetzung zur Baumpflanzungen und Erhalt
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzungen zur zulässigen Beleuchtung
- Festsetzungen zum Anpflanzen einer Randeingrünung

### 4.8.2 Maßnahmen zur Kompensation

Der im Zuge der Eingriffsregelung notwendige Ausgleich wird auf der Fläche, direkt nördlich des Änderungsbereichs, auf Bebauungsplanebenen verbindlich festgesetzt.

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

## 4.9 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.

## 4.10 Zusätzliche Angaben

### 4.10.1 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 3.3 eine Vorabschätzung der artenschutzrechtlichen Belange. Der Planverfasser hat das Plangebiet zwischen Mitte und März Anfang Juni bei 4 Begehungen auf ein mögliches Vorkommen von geschützten Vogelarten überprüft.

Die Erhebungen sowie die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lassen auf keine relevanten Arten im Vorhabensbereich schließen. Im näheren Umfeld sind ausschließlich typische Vogelarten der Siedlungsbereiche zu erwarten und festgestellt wor-

den. 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 weiteren Verfahren der Bauleitplanung 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.

#### **4.10.2 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.

Die Zuordnung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

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

#### **4.10.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

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

Gemäß Leitfaden der Obersten Baubehörde "Der Umweltbericht in der Praxis" können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch keine konkreten Monitoringmaßnahmen definiert werden, da diese grundsätzlich nicht auf den Vollzug ausgelegt ist. Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt eine Überwachung durch die Marktverwaltung mit Bauaufsichtsbehörde.

## 4.11 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 die vorliegende Bauleitplanung erforderlich ist.

Der bisher im FNP als gemischte Baufläche bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellte Planbereich wird in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sondergebiet Einzelhandel 1 (0,7 ha), Sondergebiet Einzelhandel 2 (0,7 ha) und Sondergebiet Tankstelle (0,1 ha Bestand) geändert. Des weiteren wird die Umwidmung weiterer 0,7 ha landwirtschaftlicher Fläche in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergänzt.

Zur Erschließung des Änderungsbereichs 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. Zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde hier eine Verbesserung/ Ausbau der verkehrstechnischen Situation ergänzt.

Auswirkungen werden sich für alle Schutzgüter ergeben.

Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzbutes Mensch bestehen durch Emissionen aus der Planungsfläche. 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 Tier- und Pflanzenwelt wurde mittels 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 (Schotterfläche).

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung 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.

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

Eine nachhaltige Auswirkung auf das örtliche Landschaftsbild ist zu erwarten. Eine Minimierung erfolgt durch entsprechende Festsetzungen auf Bebauungsplanebene.

## 5. 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