

BEKANNTMACHUNG

über die öffentliche Auslegung/Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 61 „Sondergebiet Einzelhandel Schierling Ost“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Marktgemeinderat hat am 21. Oktober 2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 „Sondergebiet Einzelhandel Schierling Ost“ gebilligt. Mit dem Bebauungsplan wird ein Sondergebiet Einzelhandel, ein Sondergebiet Tankstelle und Ausgleichsflächen ausgewiesen.

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Schierling an der Staatsstraße 2144 und umfasst die Flächen bzw. Teilflächen der Flurnummern 428, 429, 429/12, 432, 466, 467, 467/1 und 493 der Gemarkung Schierling.

Der Geltungsbereich ist auch aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich.



Der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan, die Begründung mit Umweltbericht, die einzelnen Anlagen sowie der nach Einschätzung des Marktes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind im Internet unter

<https://www.schierling.de/rathaus/amtliches/bebauungsplaene>

vom 15. Dezember 2025 bis einschließlich 26. Januar 2026 veröffentlicht.

Die Unterlagen für die Veröffentlichung sind auch über das „Zentrale Landesportal für die Bauleitung Bayern“ unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal> erreichbar. Hierzu muss auf der Internetseite des Landesportals der Gemeindename „Schierling“ eingetragen werden.

Andere, leicht erreichbare Zugangsmöglichkeit:

Zusätzlich wird der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan und die Begründung mit Umweltbericht, die einzelnen Anlagen sowie der nach Einschätzung des Marktes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist im Übergangsquartier des Rathauses in der Dieselstraße 13, im Bauamt, Zimmer 10 während der Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt.

Die allgemeinen Geschäftsstunden des Rathauses sind:

Montag – Freitag 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr und Donnerstag 13:00 Uhr bis 19:00 Uhr.

Stellungnahmen zum gesamten Plan und zu den Textteilen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.

Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg abgegeben werden. Die Stellungnahmen können unter folgender Email-Adresse abgegeben werden: Bauamt@Schierling.de

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn der Markt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des sachlichen Teilflächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar:

Schutzgut Mensch
Im Anschluss an bestehende Wohnbebauung, Immissionen/Vorbelastung durch Straßen, Landwirtschaft, bestehenden Edeka und Tankstelle, Östlicher Ortsrand Schierlings, Durchführung einer Schalltechnischen Untersuchung, separate Regelung der Zufahrten für Gewerbe bzw. Wohnen im UG, Vorgabe der Nutzungs- und Anlieferungszeiten, Anlieferungszonen des Einzelhandelsobjektes sind einzuhausen und mit Toren auszustatten, Durchführung eines Verkehrsgutachtens, Erhöhung des Verkehrsaufkommens (2.800 Kfz/Tag), Zusatzemissionen durch Fahrverkehr zu erwarten, Verlängerung des Fußweges, Straßenausbau und somit Verbesserung der verkehrstechnischen Situation im Zuge der Vorhabenplanung, Geltungsbereich keine überdurchschnittliche Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende da landwirtschaftliche Nutzung, Radwanderweg verläuft südl. des Plangebiets, Grünordnerische Festsetzungen, Eingrünung, Pflanzbindung, Gestalterische Festsetzungen, keine nennenswerten Emissionen durch elektromagnetische Strahlung, Erschließung durch Ausbau und Anschluss an vorhandene Straße, grundlegende Auswirkungen auf das Landschaftsbild, deswegen Eingrünung sowohl im Eingriffsgebiet als auch in der angrenzenden Ausgleichsfläche.
Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt/Natura-2000-Gebiete
Intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung, starke Versiegelung zu erwarten, Vorbelastung durch intensive Nutzung und Anwesenheit des Menschen, keine besonderen Artenvorkommen im Geltungsbereich nach durchgeführten Erhebungen, zum Teil entfernen bestehender Heckenstruktur, zum Teil Verlust von Lebensräumen. Auswertung der amtlichen Biotopkartierung (Flachland), Arten- und Biotopschutz-Programm, sowie Bestandsaufnahme durch Geländebegehung, Übersichtsbegehungen Avifauna des Planverfassers ab Mitte März, Keine Betroffenheit von Schutzgebieten, Festsetzungen von Mindestbegrünung und Randeingrünung.
Schutzgut Boden und Fläche
Geltungsbereich umfasst 2,5 ha, Teilbereich bereits versiegelt und mit Tankstelle bebaut, Teilbereich unbebaut und intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung, nicht unerhebliche Versiegelung des Bodens zu erwarten (GRZ 0,8), Verlust der Bodenfunktionen, Teilveränderung des Mikroklimas, anthropogen geprägter Boden (Landwirtschaftsflächen), interne Ausgleichsfläche, Keine Altlasten bekannt, Auswertung der geologischen Karten Bayern, Auswertung der Übersichtsbodenkarte, fast ausschließlich Kolluvisol aus Schuff bis Lehm, nördlich der Fläche liegen eher wasserbeeinflusste Bodenarten wie Gleye/ Niedermoor vor, Baugrundgutachten liegt vor. Im nördlichen Teilbereich der Sondergebietsfläche in Tiefen von 1,4 bis 1,5 m eine 0,6 bis 0,7 m mächtige Torfschicht vorhanden, Bodenart: unter den Lehmen liegen sickerfähige Kiese an, Bodenverhältnisse für Versickerung gut geeignet, ca. – 3,40 m ausreichend Sohlabstand zum Grundwasser (MHGW).
Schutzgut Wasser
Keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich, ca. 130 m nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQextrem, HQ100), Nördlich der Ausgleichsfläche verläuft ein Graben, sowie dahinterliegend die Große Laaber, außerhalb wassersensibler Bereiche, Vorbelastung durch Nutzung als Tankstelle und Straßenverkehr, Erhöhung des Wasserabflusses durch Versiegelung, Verminderung der Grundwasserneubildung, Grundwasser liegt ca. bei 368.21 bis 368.32 m NHN, Durchführung eines Sickerversuchs und Ausarbeitung der Entwässerungsplanung, Schmutzwasser wird an den Mischwasserkanal angeschlossen, Einleitung des Regenwassers in den

Kanal ist nicht geplant, Gefährdung durch Starkregenereignisse aus Richtung Fendgraben ist eher gering einzuschätzen, Gem. BayernAtlas Potenzielle Fließwege bei Starkregenereignisse ca. 55 m nördlich (Fendgraben), das Niederschlagswasser wird in dezentralen Versickerungsanlagen in den Untergrund versickert, Dachbegrünung in Projektplanung, positive Auswirkung auf Wasserwirtschaft und Mikroklima, Geländemodellierung entsprechend das bei Starkregenereignisse Wasser in Richtung Osten zur Ausgleichsfläche hin abfließt und Verbrauchermarkt/Tankstelle geschützt werden.

Schutzgut Klima/Luft

Erschließung und Bebauung in nächster Umgebung bereits vorhanden, Vorbelastung vorhanden durch bestehenden Markt und Tankstelle, durch Versiegelungen und Bebauungen ergeben sich zusätzliche Erwärmungen, Veränderungen der Flurwinde sowie eine Verringerung der Kaltluftproduktion nicht auszuschließen, keine erhöhte Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche aufgrund der angrenzenden Nutzung, guter Luftaustausch durch Ortsrandlage, Verlust von Bäumen und Heckenstrukturen, Treibhausgasfreisetzung durch Austausch des Torfbodens im nördlichen Teilbereich möglich, Dachbegrünung gem. VEP vorgesehen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Östlicher Ortsrand von Schierling, angrenzend Wohnnutzungen, landwirtschaftliche Nutzung, Teilfläche bereits bebaut (Tankstelle), Gebiet somit vorbelastet, Fläche ist relativ eben, keine Bodendenkmäler/Baudenkmäler, Fahrradweg verläuft südlich des Gebiets, geringe Fernwirkung in Richtung Osten, Umfeld gleicharmes und strukturarmes Landschaftsbild, Randeingrünung in Richtung Norden und Osten vorgesehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswertung vorhandener Boden-, Bau- und landschaftsprägender Denkmäler (BayLfD), keine Bodendenkmäler vorhanden (BayernAtlasPlus), keine nennenswerte Sichtbezüge.

Abfälle, Abwasser, erneuerbare Energien

Die übliche Abfallentsorgung erfolgt zentral auf Landkreisebene, Zusatzemissionen durch Fahrverkehr und Heizanlagen sind zu erwarten, Versickerung des Niederschlagswassers, Schmutzwasser Anschluss an Mischwasserkanal, Versorgung über Solarstrom gem. VEP vorgesehen.

Von der Öffentlichkeit wurden im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB KEINE umweltrelevanten Stellungnahmen eingereicht.

Weitere folgende Arten von umweltbezogenen Informationen liegen vor:

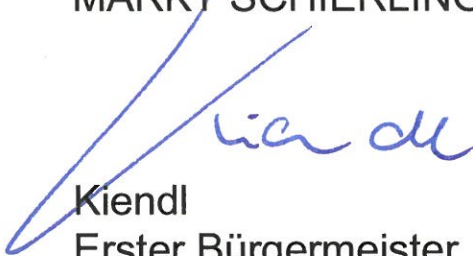
- Schalltechnische Untersuchung (GEO.VER.S.UM)
- Verkehrsuntersuchung (GEO.VER.S.UM)
- Geotechnischer Bericht (Ingenieurbüro Schröfl)
- Erläuterungsbericht Entwässerung (CAD-Planungsbüro Wolfgang Böck)

Die diesen Informationen zugrundeliegenden Unterlagen sowie die nach Einschätzung des Marktes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden ebenfalls veröffentlicht.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls veröffentlicht wird.

Schierling, 12. Dezember 2025
MARKT SCHIERLING


Kiendl
Erster Bürgermeister

Angeheftet am: 12. Dezember 2025
Abgenommen am: