

58. Sitzung des Marktgemeinderates am 21.10.2025

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

3. Bebauungsplan Nr. 61 "Sondergebiet Einzelhandel Schierling Ost";

3.1 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat fasste in seiner Sitzung am 17. Oktober 2023 den Beschluss, den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Schierling Ost“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan zu ändern.

Mit Schreiben vom 9. August 2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

Die Bevölkerung wurde am 10. Oktober 2024 in die Aula der Placidus-Heinrich-Grund- und Mittelschule in Schierling zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingeladen. Bei diesem Termin waren 35 Personen anwesend.

Seit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung ist viel geschehen.

Es wurden die nötigen Gutachten, wie das Immissionsschutgzutachten, das Verkehrsgutachten und das Boden- und Baugrundgutachten erstellt. Aufgrund dieser Gutachten und der eingegangenen Stellungnahmen vom frühzeitigen Verfahren wurden die Planungsarbeiten Zug um Zug verfeinert. Dazu fanden auch viele Besprechungen mit den Ämtern und den Planern statt.

In der heutigen Sitzung soll nun der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan und die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 21. Oktober 2025 mit den Anlagen sowie die entsprechenden Gutachten sind im Ratsinfoportal des Marktes Schierling unter „Downloads“ eingestellt.

Nachfolgend werden nun die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt:

1. Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 12.09.2024 und Email vom 20.09.2024

E-Mail vom 20.09.2024:

In Ergänzung zur landesplanerischen Stellungnahme vom 12.09.2024 (Az.: ROP-SG24-8314.11-158-14-4) finden Sie nachstehend noch einige ergänzende Hinweise. Diese sollten aus hiesiger Sicht in Hinsicht auf das Verfahren nach § 4 (2) BauGB beachtet werden.

- Die Ausführungen in der landesplanerischen Stellungnahme zur zulässigen Verkaufsfläche beziehen sich ausschließlich auf Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel **im Vollsortiment**. Diese Betriebsform ist auch als Festsetzung durch Text zu normieren.
- Laut der im BPI hinterlegten Detailplanung erscheint die betrieblich-funktionale Eigenständigkeit der beiden Ladeneinheiten Vollsortimenter und Getränke fraglich. Es ist durch die Festsetzungen sicherzustellen, dass diese bei der Umsetzung gewährleistet ist.
- Der angeführte Backshop muss mangels baulicher Eigenständigkeit nach aktueller Rechtsprechung unter die zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes subsummiert werden.

Bei Fragen können Sie mich gerne kontaktieren.

Stellungnahme vom 12.09.2024:

Mit der E-Mail vom 09.08.2024 haben Sie die Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Sondergebiet Einzelhandel Schierling Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan“ um eine Stellungnahme gebeten.

Das Plangebiet umfasst insgesamt 1,5 ha und befindet sich im östlichen Teil des Marktes Schierling. Das Plangebiet umfasst die Flächen der Flurnummern 428 (TF), 429 (TF), 429/12 (TF), 467 (TF) und 467/1 (TF) jeweils Gemarkung Schierling. Im Westen grenzt ein Edekamarkt 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.

Im Zuge der Projektrealisierung soll der bestehende Edeka-Markt an der Eggmühler Straße abgerissen und in rückversetzter Lage neu gebaut werden (ca. 1450 m² Verkaufsfläche). Der bislang in der Verkaufsfläche integrierte Edeka-Getränkemarkt soll dabei herausgelöst und innerhalb des Gebäudes auf einer eigenständigen Fläche westlich des Supermarktes Platz finden (ca. 700 m² Verkaufsfläche).

Zugänge und Kassenbereiche der beiden Märkte sollen dabei getrennt sein.

Prüfmaßstab

Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2023 formuliert.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 sind für das vorliegende Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO insbesondere die folgenden Ziele einschlägig:

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig.

- für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen

sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,

- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...]

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) 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.

Prüfergebnis

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.

Begründung

Lage im Raum

Der Markt Schierling ist gemäß Regionalplan Regensburg als Grundzentrum festgelegt und somit grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet (vgl. RP11 Zielkarte 1 und LEP 5.3.1).

Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat gemäß LEP 5.3.2 (Z) an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Der Vorhabenstandort befindet sich am Hauptort, an einen verdichteten Siedlungszusammenhang angrenzend, und verfügt über einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich von Wohngebieten (Spitzwegstraße). Die gemäß LEP ebenfalls erforderliche ortsbüliche Anbindung an den ÖPNV ist durch die ca. 230 m südwestlich des Planungsareals gelegene Haltestelle „Schierling BayWa“ gegeben. Insgesamt kann der Vorhabenstandort im Lichte der o. g. LEP-Vorgaben noch als städtebaulich integrierte Lage bewertet werden.

Zulässige Verkaufsflächen

Gemäß LEP 5.3.3 dürfen Nahversorgungsbetriebe max. 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. Letzterer umfasst den im Regionalplan Regensburg gemäß Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereiche“ festgelegten Nahbereich mit 8532 Einwohnern (Stand: 31.12.2023).

Vom Umsatzpotenzial im Nahbereich und den landesweit einheitlichen Datengrundlagen zum Pro-Kopf-Verbrauch (3125 €) und zur Flächenleistung (4600 €/m²) im Lebensmittelsortiment (siehe „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“) ausgehend, ergibt sich demnach für einen Supermarkt eine maximal zulässige Verkaufsfläche von insgesamt 1475 m², sodass der geplante Lebensmittelmarkt durch die Begrenzung der

Verkaufsfläche auf 1450 m² (vgl. textliche Festsetzung) daher in Einklang mit den Einzelhandelszielen des LEP steht.

In diesem Zusammenhang wird auf das Urteil des BayVGH vom 07.02.2023 – 1 N 21.22 hingewiesen, wonach zu der Verkaufsfläche eines großflächigen Lebensmittelmarktes auch die im Eingangsbereich liegende Fläche für einen Backshop mit Sitz-/Verzehrbereich gehört. [...]

Hinweis

Diese Stellungnahme bildet ausschließlich die Belange der Landes- und Regionalplanung ab. Es wird nicht auf die Aspekte der Städtebauförderung eingegangen.

Städtebaulich nachrichtliche Hinweise

- Bezuglich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass die Umwandlung landwirtschaftlich Flächen zu begründen und die Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken oder Nachverdichtung) darzulegen ist.
- Einer flächensparenden Bauweise ist Vorrang einzuräumen.
- Die Errichtung von guter Architektur im gesamten Stadtgebiet ist ein wichtiger Faktor für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt. Gute Beispiele beweisen, dass sich Funktionalität, kostengünstiges Bauen und Baukultur nicht widersprechen müssen. Baustoffe und Energie müssen so eingesetzt werden, dass Gebäude und bauliche Anlagen sowohl baulich als auch ästhetisch nachhaltig sind. Insbesondere der Standort an der Eggmühler Straße als Empfang für den Hauptort Schierling sollte entsprechend ausgestaltet sein. Die vorgesehene städtebauliche Struktur mit einem im rückwärtigen Bereich liegenden Markt und straßenseitig angelegten Parkplätzen kann städtebaulich optimiert werden, indem beispielsweise eine Raumkante an der Eggmühler Straße ausgebildet wird und die Anordnung der Stellplätze in Form eines Parkdecks oder im rückwärtigen Bereich flächenschonender und weniger stadtbildprägend angeordnet wird.
- Der Altstandort des Edeka-Marktes inkl. Bestandsparkplatz sollte in die konzeptionellen Überlegungen integriert werden. Im Sinne des Flächensparens könnte unter Nutzung des Altstandortes des Edeka die Flächeninanspruchnahme, insbesondere der landwirtschaftlichen Flächen, insgesamt gesenkt werden.
- Aus förderrechtlicher Sicht weisen wir darauf hin, dass für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln die Gemeinde gegenüber der Bewilligungsstelle ggf. nachweisen muss, dass neue Projekte den Einzelhandelsstandort Innenstadt und die entsprechenden Ziele der Sanierung nicht beeinträchtigen.
- Eine weitergehende materielle und formelle Prüfung einzelner Belange bzw. Plandarstellungen und Festsetzungen erfolgte nicht; diese Stellungnahme beinhaltet auch keine förderrechtlichen Beurteilungen betroffener Sachverhalte.
- Baurechtliche Belange wurden nicht weiter geprüft.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Bei einem gemeinsamen Termin am 12.02.2025 wurde zwischen dem Vorhabenträger, dem Planungsbüro, der Marktgemeinde sowie der Regierung der Oberpfalz die möglichen zulässigen Verkaufsflächengrößen geklärt.

Hierbei wurde sich auf folgende Inhalte geeinigt und diese in der weiteren Planung berücksichtigt:

- Die maximal zulässige Verkaufsfläche für den Vollsortimenter beträgt 1.475 m².
- Der Backshop, Verzehrbereich und Windfang zählt vollständig zum Vollsortimenter.
- Der Getränkemarkt erhält einen eigenen Zugang.
- Die Leergutannahme zählt zur Verkaufsfläche des Getränkemarkts (diese wird im Getränkemarkt verarbeitet).

Hingegen wird seitens des Architekten an den Betrachtungen festgehalten, dass die Laufwege hinter den Theken (Metzgerei und Backshop) nicht zur Verkaufsfläche gehören. Zudem wird der Eingangsbereich des Getränkemarkts eine „Aktionsfläche“ erhalten. Diese dient der Präsentation von Aktionswaren (Sonderangebote, saisonale Angebote, etc.) und zählt daher zur Verkaufsfläche des Getränkemarkts.

Dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang steht, wird zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt Regensburg, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 27.09.2024

In der Anlage darf ich Ihnen die eingegangenen Stellungnahmen der nachfolgenden Fachstellen zu der im Betreff genannten Bauleitplanung übersenden:

- L 16, Kommunale Abfallentsorgung
- L 18, Fachreferent für Denkmalschutz
- L 31, Verkehrsentwicklung
- S 31, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht und Gewässerschutz
- S 33-2, Natur- und Landschaftsschutz
- S 44, Tiefbau, Kreisbauhof
- S 52, Gesundheitsamt
- Kreisbrandrat

Die Fachstelle L 41, Kreisjugendamt, brachte keine Äußerung vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden. Seitens des Sachgebietes S 41 Bauleitplanung, bestehen nachfolgende Einwände bzw. Anregungen und möchten wir auf die folgenden Punkte hinweisen:

Vorhabenbezogenheit/ Vorhaben- und Erschließungsplan:

Der Markt Schierling entschied sich gemäß § 12 Abs. 1, Satz1, § 30 Abs. 2 BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) aufzustellen. Beim „normalen“ Bebauungsplan geht es darum, dass dieser als Angebotsplanung für jedermann bindend vorgibt, welche baulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Plans zulässig sind, die konkrete Umsetzung und Ausgestaltung der vom Plan ermöglichten Bauvorhaben jedoch grundsätzlich dem freien Entschluss des jeweiligen Grundstückseigentümers überlässt.

Demgegenüber dient der VBP dazu, einem bestimmten Investor (Vorhabenträger) die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen. Da sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten muss und die Gemeinde den VBP aufheben „soll“, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt wird, muss das Vorhaben so konkret umschrieben sein, dass eine Umsetzung der Durchführungspflicht eindeutig feststellbar ist. Dem würde es widersprechen, wenn der VBP „allgemein irgendeine Bebauung des Plangebietes“ zulassen würde. Der VEP legt die Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen fest. **Inhalt des VEP haben damit die Vorgaben zu sein, die das Vorhaben mit all seinen städtebaulich relevanten Parametern zeichnerisch und textlich festlegen.** Der VEP ist Bestandteil des VBP und

somit Gegenstand der Öffentlichkeits- sowie der Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange. Er wird in der Regel die Regelungsdichte eines qualifizierten Bebauungsplans aufweisen. Der VEP ist unabdingbare Voraussetzung eines VBP, sodass die exakte Bestimmung der baulichen Anlagen samt Nebenanlagen im Planteil verbindlich darzustellen bzw. textlich konkret festzusetzen sind und nicht nur als Hinweis darzustellen sind. **Ein VEP fehlt gänzlich bei den vorgelegten Unterlagen. Das Vorliegen eines (hinreichend konkretisierten) VEP ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines VBP (OVG Münster Urt. v. 23.1.2006. 7D60/04.NE-).**

Der textlichen Festsetzung Ziffer 1.1.1 bzw. 1.1.2 kann entnommen werden, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies deutet auf einen vertragsbezogenen Bebauungsplan hin. Wir bitten unter Beachtung der nachfolgenden Punkte um Klarstellung, um welche Art des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB es sich handelt und dies in den Planunterlagen klar darzulegen:

- Für den Fall, dass einem konkreten Investor die Realisierung einer maßgeschneiderten planerischen Lösung eröffnet werden soll und eine einzelfallbezogene Planung durch die exakte Bestimmung der baulichen Anlagen samt Nebenanlagen insbesondere durch die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, VG, Wandhöhe, ...), die Lage, Kubatur samt Wege begründet wird, ist die Zulässigkeit des Vorhabens konkreter abzuhandeln.
- Für den Fall, dass ein vertragsbezogener Bebauungsplan i. S. von § 12 Abs.3a BauGB aufgestellt werden soll, wonach eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein (insbesondere durch Festsetzung eines Baugebiets nach den Bestimmungen der BauNVO) zugelassen wird, muss die Zulässigkeit unter die aufschiebende Bedingung einer entsprechenden Verwirklichungsverpflichtung des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag gestellt werden. Demzufolge können Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan nicht identisch sein, da sich der Bebauungsplan auf ein breiteres Spektrum an Vorhaben bezieht. Die Zulässigkeit sollte dahingehend konkretisiert werden, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Wir bitten um Prüfung, ob alle maßgeblichen Inhalte des Durchführungsvertrages, welche für die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens als auch die planerische Abwägung von Bedeutung sind, in den textlichen Festsetzungen wiedergegeben wurden.

Eine Festsetzung allein durch Höchstmaße genügt unseres Erachtens nicht den Vorgaben eines VEP. Erläuternd sei darauf hingewiesen, dass die Vorhabenbezogenheit nicht von vornherein „eine gewisse Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten“ ausschließt. Es ist jedoch planerisch ein Nutzungsspektrum vorzugeben, welches durch den Vorhabenträger im Kern erhalten bleiben muss und bei Ausschöpfung des Spektrums keine neuen Fragen nach der städtebaulichen Vertretbarkeit der jeweiligen konkreten Ausgestaltung des Vorhabens aufwirft.

Der Durchführungsvertrag ist die maßgebliche Rechtsgrundlage für die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens jedoch selbst nicht Teil des Bebauungsplans oder seiner Begründung. Es müssen allerdings alle Inhalte, die für die planerische Abwägung von Bedeutung sind, in der Begründung wiedergegeben bzw. in Teilen der Bauaufsicht zur Kenntnis gebracht werden. Wir bitten um Prüfung, ob alle maßgeblichen Inhalte des Durchführungsvertrages, welche für die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens als auch die planerische Abwägung von Bedeutung sind, auch in den textlichen Festsetzungen wiedergegeben wurden. Auf

eine Konkordanz von Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und vorhabenbezogenem Bebauungsplan muss zwingend geachtet werden.

Aufgrund des noch nicht beigefügten Vorhabenplans möchten wir darauf hinweisen, dass eine abschließende Beurteilung der Planung noch nicht möglich ist.

Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche:

Gemäß Ziffer 1.3.3 der textlichen Festsetzungen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen „innerhalb des Geltungsbereichs“ 0,2 H und „ansonsten (...) nach Art. 6 BayBO“. Es stellt sich zuallererst also die Frage was mit „innerhalb“ gemeint ist und wo das abweichende Maß konkret gelten soll. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB muss inhaltlich und räumlich dem Bestimmtheitsgebot genügen. Unter dem Aspekt der konkreten Betrachtung der örtlichen Situation bitten wir alle Baufenster (möglichen Gebäude) hinsichtlich ihrer Abstandsflächenpflicht zu prüfen und die Unterschreitung der Abstandsfläche exakt zu beziffern. In einer Anlage zum Bebauungsplan (sog. Abstandsflächenplan) können 0,4 H als auch die Verkürzungen auf 0,2 H graphisch aufzeigt werden. Mittels im Planteil festgesetzten Maßangaben kann ein Rückschluss auf die zwischen den jeweiligen Gebäuden sowie an den Grenzen des Geltungsbereichs ermöglicht werden. Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass Festsetzungen nach Nr. 2 a nur aus städtebaulichen Gründen zulässig sind; sie dürfen nicht aus anderen Gründen getroffen werden, z. B. aus Gründen des Bauordnungsrechts, des Denkmalschutzes oder der Baugestaltung. Die Prüfung der städtebaulichen Erforderlichkeit und Rechtfertigung sowie die Abwägung sind besonders sorgfältig vorzunehmen. Die maßgeblichen städtebaulichen Gründe sind zu konkretisieren und in der Begründung darzulegen. Das Landesrecht mit seinen Abstandsanforderungen tritt nur unter bestimmten Voraussetzungen hinter Festsetzungen im Bebauungsplan zurück, z. B. wenn die Beleuchtung mit Tageslicht, die Lüftung und der Brandschutz gewährleistet sind. Diese Voraussetzungen müssen objektiv gegeben sein und sich ebenfalls in der Begründung wiederfinden.

Randbemerkung:

Die Reduzierung der Abstandsflächentiefe in Gewerbe- und Industriegebieten auf 0,2 H (Abs. 5 S.1) folgt aus dem geringeren Bedarf an Freiflächen und Belichtung in diesen Gebieten. Anwendbar sind die Verkürzungen des Satzes nur, wenn ein Bebauungsplan derartige Gebiete festsetzt (vgl. §§ 8,9 BauNVO), oder wenn die tatsächlich vorhandenen Nutzungen dem Charakter derartiger Gebiete entsprechen (faktisches Baugebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB). Auch in diesen Fällen gebietet der Sinn und Zweck der Abstandsflächenvorschriften eine entsprechende Anwendung des Abs. 5 S.1. In Gemengelagen nach § 34 Abs.1 BauGB ist diese Ausnahmeregelung auch dann nicht anwendbar, wenn sowohl das Baugrundstück als auch das Nachbargrundstück durch gewerbliche Nutzung geprägt sind (vgl. zur Vorgängernorm VGH München Beschl. v. 28.1.1993 – 14 CS 92. 3710, BayVBl. 1993, 278).

(Busse/Kraus/Hahn, 153 EL Januar 2024, BayBO Art. 6 Rn. 273, beck-online)

Ziffer 1.7 „Solarmindestfläche“:

Mit Art. 44a BayBO gibt es bereits eine Regelung für die PV-Pflicht für Eigentümer von Nichtwohngebäuden. Bayern legt eine Modulfläche von mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche fest.

Die Festsetzung in Ziffer 1.7 gibt eine Solarmindestfläche von mindestens 50 % vor, somit mehr als die gesetzliche Regelung.

a) Zur Solarmindestfläche:

Widersprüche zur gesetzlichen Regelung können sich dann ergeben, wenn in gemeindlichen Satzungen Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes gestellt werden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Bei Art. 44a BayBO handelt es sich um eine Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG.

Die Vorschrift stellt sicher, dass die Anforderungen, die von Verfassung wegen an die Verhältnismäßigkeit einer solchen Inhalts- und Schrankenbestimmung gestellt werden,

eingehalten werden. Unseres Erachtens ist es fraglich, ob eine Pflicht, welche über die gesetzliche Regelung hinausgeht, noch verhältnismäßig ist.

Hierzu finden sich keinerlei Ausführungen in der Begründung und wären zwingend zu ergänzen, sofern der Markt an der Festsetzung festhält.

b) Zum Begriff „Nichtwohngebäude“:

Durch Auslegung lässt sich ermitteln, dass der Gesetzgeber diejenigen Gebäude als Wohngebäude ansieht, die entweder ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen. Ohne Kenntnis des Vorhabenplans können wir dies nicht abschließend beurteilen, jedoch scheint das vorliegende Vorhaben überwiegend der gewerblichen Nutzung zu dienen und nur untergeordnet Wohnnutzung zugelassen werden soll. Somit wäre Art. 44a BayBO für das geplante Vorhaben anwendbar.

Wir bitten um Prüfung und Anpassung sowie ausführlicher Abhandlung in der Begründung und legen nahe hinsichtlich der PV-Pflicht auf die Regelung der BayBO zu verweisen. Darüber hinaus verweisen wir auf die in eigener Verantwortung abzuprüfende Checkliste für die Bauleitplanung (Stand September 2024). Wir bitten um entsprechende Ergänzung und stehen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Anlage(n)

8 Stellungnahmen

1 Plansatz mit Anmerkungen (liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei)

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Veröffentlichung (nach § 3 (2), § 4 (2) BauGB) den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Zu den Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen können mit 0,4 H eingehalten werden. Eine Verkürzung der Abstandsflächen ist derzeit nicht vorgesehen. Zudem gilt es zu beachten, dass dort wo die geplante Bebauung am nächsten an die Grundstücksgrenze herantritt, die dahinterliegende Ausgleichsfläche angrenzt. Derzeit ist laut VEP erkennbar, dass die Nordgrenze des Gebäudes eine Höhe von ca. 10,2 m aufweist. Somit wäre bei 0,4 ha ein Abstand von min. 4 m erforderlich. In der Projektplanung liegt dieser mit ca. 6,2 m ausreichend weit entfernt, weshalb eine Darstellung als nicht erforderlich angesehen wird.

Zu Solarmindestfläche:

Der Art. 44 a „Solaranlagen“ der BayBO sieht vor, mindestens ein Drittel der geeigneten Dachfläche als Modulfläche auszustatten. Ferner gilt nach Absatz 2 für Nichtwohngebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung dienen, eine angemessene Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen.

Da es sich im vorliegenden Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, in welchem der Vorhabenträger ohnehin die Ausstattung seiner Dachflächen mit Photovoltaikmodulen vorsieht, ist eine Festsetzung diesbezüglich nicht notwendig.

Die Feststellungen des Planers zu Anmerkungen auf dem Plansatz werden erst in der Sitzung vorgestellt. Der Marktgemeinderat schließt sich diesen Festsetzungen an.

3. Landratsamt Regensburg, Abfallwirtschaft, Stellungnahme vom 10.09.2024

Zum vorgenannten Bauleitplan-Verfahren bzw. zur Befahrbarkeit der im o. g. Bebauungsplan vorgesehenen Straßenzüge durch Entsorgungsfahrzeuge (Restmüll, Altpapier, Sperrmüll usw.) wird nach Rücksprache mit dem derzeit zuständigen Entsorgungsunternehmen wie folgt Stellung genommen:

Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur Vorwärts fahren. Entsprechend dieser Regelungen müssen Sackgassen bzw. Stichstraßen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen.

Der Mindestdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit drei- oder vier Achsen und einer Länge von rd. 11 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt mindestens 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein. Beim Befahren von Straßen muss außerdem sichergestellt sein, dass für die am Fahrzeug befindlichen Personen keine Quetschgefahr besteht. Zu diesem Zweck muss beiderseits des Entsorgungsfahrzeuges ein Freiraum von mindestens 0,5 m Breite vorhanden sein.

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoff-Fraktionen muss gem. §15 ff. Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen.

Privatgrundstücke oder Straßen, die keine öffentlich gewidmeten Straßen im Sinne des Straßen- und Wegerechts (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/die Eigentümer befahren (§ 15 Abs. 7 AWS).

Die Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplanes unter den vorgenannten Gesichtspunkten führt deshalb zu folgendem Ergebnis:

Das Sondergebiet ist mit Entsorgungsfahrzeugen anfahrbar. Beachten Sie bitte, dass Privatgrundstücke von Müllfahrzeugen nicht befahren und Müllwerkern zur Ausübung der Tätigkeiten nicht betreten werden dürfen. Die Entsorgungsbehältnisse und alle dem Holsystem unterliegenden Abfälle müssen also an geeigneter Stelle an der nächsten öffentlichen Straße bereitgestellt werden.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

4. Landratsamt Regensburg, Natur- und Umweltschutz, Stellungnahme vom 11.09.2024

Zur Bauleitplanung insgesamt:

Zu o. g. Flächennutzungs- und Bauleitplan nehmen wir wie folgt Stellung

Wasserrecht:

1. Schutzbereiche

Wasserschutzbereiche, Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer I., II. oder gleichgesetzter Ordnung liegen nicht vor, so dass keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind. In ca. 50 Meter Abstand zum Plangebiet befindet sich der Fendgraben. Dieser Graben und seine wasserwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Fläche des Bebauungsplanes sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich, hier ist zu erwarten, dass hohe Grundwasserstände vorhanden sind und es ggf. zeitweise zu überschwemmten Bereichen kommen kann.

2. Schmutz- und Niederschlagswasser

Zur Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers finden sich keine weiteren Ausführungen. Es erfolgt ein Hinweis, dass die genaue Beschreibung im weiteren Verfahren erfolgen soll.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist ein wichtiger Teil der Erschließung des Plangebietes. Daher kann der Planung erst zugestimmt werden, wenn dargelegt wird, wie die Entsorgung erfolgen soll und dass diese gesichert ist. Bitte im nächsten Verfahrensschritt konkret die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung beschreiben.

Für die Entsorgung des „kommunalen“ Niederschlagswasser (Niederschlagswässer aus öffentlichen Flächen sowie Überwasser aus Privatgrundstücken) sind rechtzeitig Überlegungen anzustellen und ggf. die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

3. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Im Hinblick auf die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse besteht mittlerweile generell eine „Hochwassergefahr“. Die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden.

Die entsprechenden Ausführungen unter den Hinweisen sind ausreichend.

Bodenschutzrecht:

1. Altlasten sind für das Gebiet nicht bekannt.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

2. Auffüllungen und Abgrabungen.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einhält oder als BM-0 oder BG-0 im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert wurde.

Bei dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (insbesondere aufbereiteter Bauschutt und Erdaushub) in ein technisches Bauwerk sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung und dessen zulässige Einbauweisen nach Anlage 2 oder 3 einzuhalten. Als Technisches Bauwerk im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung ist jede mit dem Boden verbundene Anlage oder Einrichtung, die nach einer Einbauweise der Anlage 2 oder 3 errichtet wird, zu verstehen (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung)."

3. Gebäuderückbau

Da ein Gebäude rückgebaut werden soll, übersenden wir folgende zwei Formblätter:

- Gebäuderückbau des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom Oktober 2018
- Merkblatt „Ordnungsgemäße Entsorgung von Baurestmassen bei Abbruch“, Sanierungs- und Umbauarbeiten“.

Wir bitten um Berücksichtigung der Vorgaben und Hinweise dieser beiden Formblätter beim Gebäuderückbau und den darauffolgenden Nacharbeiten.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Im weiteren Verfahren wird im Zuge des Vorhaben- und Erschließungsplans, auch die Thematik Entwässerung behandelt und aufgezeigt.

Regenwasser:

Für den geplanten Neubau des Verbrauchermarktes und den dazugehörigen Außenanlagen und Parkplätzen 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.

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. Landratsamt Regensburg, Wirtschaft, Regionalentwicklung und Tourismus,
Stellungnahme vom 19.09.2024**

Vielen Dank für die Beteiligung des Landratsamtes Regensburg im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Die Mobilität im Großraum Regensburg soll zunehmend nachhaltig gestaltet und der motorisierte Individualverkehr und seine Belastungen für Mensch und Umwelt reduziert werden. Einen großen Beitrag kann dabei eine enge Abstimmung der Siedlungs- mit der Verkehrsentwicklung leisten. Damit die Bürgerinnen und Bürger bereit sind, auf das eigene Auto im Alltag vermehrt zu verzichten, ist es erforderlich, dass alltägliche Wege (bspw. Einkaufen, Arztbesuche, Schule, Arbeit, Vereine) auch ohne eigenes Auto sicher und bequem zurückzulegen sind.

Gemäß dem Leitbild für die Mobilitätswende im Großraum Regensburg, dem der Kreistag des Landkreises Regensburg im März 2023 zustimmte, sollen alle Räume gleichwertig, gut und in Zukunft auch ohne eigenes Verkehrsmittel komfortabel erreichbar sein.

Erreichbarkeit beinhaltet grundsätzlich die Erreichbarkeit mit allen Verkehrsarten gleichermaßen. Dies soll v. a. durch eine vorrangige Umsetzung von Maßnahmen für den flächensparsameren und umweltfreundlicheren Umweltverbund mit Fuß-, Rad- und öffentlichem Nahverkehr sowie dem Teilen und Verknüpfen von klassischen und innovativen Angeboten erfolgen.

Wir bitten um eine Berücksichtigung der Erschließung des Planvorhabens mittels des Umweltverbundes (bspw. Anbindung an das bestehende Radwegenetz, Erreichbarkeit mit dem ÖV). Insbesondere bitten wir um Prüfung der fuß- und radwegeseitigen Zufahrt aus Richtung Süden. Die bestehende Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer mündet direkt in die Ein/Ausfahrt der Tankstelle.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Im Laufe des weiteren Verfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt und daraufhin die gesamte verkehrstechnische Situation rund um die Planungsfläche verbessert. Dies beinhaltet u. a. auch die fußläufige Anbindung und die Änderung der Querungshilfe.

6. Landratsamt Regensburg, Fachtechnik für Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz sowie Wasserwirtschaft vom 13.09.2024

Grundsätzliches:

Der Neubau jenseits des Ortrandes auf der Wiese zur Au hin stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Die geplante Bebauung verursacht einen enormen Flächenverbrauch, dadurch dass der Bestand nicht weiter genutzt wird, sondern erst ein Neubau gebaut wird und im Anschluss der Bestandsbau abgerissen wird, für den es laut Planungsunterlagen keine Folgenutzung gibt. Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wird die Ausweisung eines SO-Gebietes auf der Wiese nördlich des Bestands insofern abgelehnt. (Begründung und Umweltbericht zum Flächennutzungsplan fehlen im Übrigen noch.)

Das in den Unterlagen enthaltene „Zentren- und Sortimentskonzept für den Einzelhandel“ sagt selbst (S. 46): „Aus städtebaulicher Sicht ist eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme in diesem Umfang nicht erforderlich, denn die verbrauchernahe Versorgung (§1 Absatz 6 Nr. 8a BauGB) ist bereits jetzt gewährleistet und könnte alleine mit der marktkonformen Erweiterung des Edeka-Marktes unter Inanspruchnahme von wesentlich weniger Siedlungsfläche gesichert werden. Sofern die Marktgemeinde Schierling die Planungen weiterverfolgen möchte, empfehlen wir grundsätzlich, eine Qualifizierung des städtebaulichen Entwurfs unter Berücksichtigung flächensparender Bauweisen einzufordern“. Inwieweit oder ob überhaupt bei der Planung flächensparende Bauweisen ein Thema waren ist nicht erkennbar. Wenn sowieso ein Untergeschoss geplant ist, könnte etwa eine Parkgarage massiv Fläche einsparen.

Grünordnung:

Nach Norden – zur freien Landschaft hin – ist keinerlei Eingrünung vorgesehen. Von der Au aus, dem beliebtesten Erholungsgebiet in Schierling, hätte man dann den 90 m langen Supermarktbau im Blick. Die bestehende Bebauung dagegen ist durch eine Baumhecke nach Norden hin eingegrünt. Die Aussage, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten seien (Begründung BP 6.2.5) passt also nicht. Eine Eingrünung nach Norden ist zur Einbindung in die Landschaft zwingend erforderlich.

In den Festsetzungen zur Grünordnung/Randeingrünung (1.9.3) ist von einem „abschnittsweise Schnitt der Hecke“ die Rede. Es ist noch klarzustellen, dass es sich bei der Randeingrünung nicht um eine Schnitthecke handeln darf. Es fehlt auch die Angabe einer Mindest-Pflanzqualität. Sollte eine dauerhafte Einfriedung des Supermarktgeländes geplant sein, müsste sich die Hecke auch außerhalb des Zaunes befinden.

Eingriffsregelung (Begründung BP 6.2.4):

Bei dem bestehenden Gehölzbestand kann nach der Planung davon ausgegangen werden, dass dieser großenteils gerodet werden müsste, auch wenn dies nicht thematisiert wird. Demzufolge müsste auch die Eingriffsregelung mit einbezogen werden. Die Baum-Strauch-Hecke fällt allerdings nicht unter die „Biotopnutzungstypen mit geringer Bedeutung“, kann also nicht mit diesen subsummiert werden. Hier ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich.

Die Anrechnung des Planungsfaktors (Begründung BP S. 20) auf den Ausgleichsbedarf benötigt festsetzbare und quantifizierbare Maßnahmen. Naturnah gestaltete Niederschlagswasserrückhaltungen sind aber zumindest derzeit nicht geplant/festgesetzt, können also so auch nicht angerechnet werden (in den textlichen Hinweisen dagegen ist sowieso von einer Entwässerung über den Kanal die Rede). Auch „insektenfreundliche Leuchtmittel“ sind keine klare Festsetzung.

Eine externe Ausgleichsfläche wurde noch nicht angegeben.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Zu Grünordnung:

Die Klarstellungen, zur Vermeidung einer Schnitthecke und des Festlegens einer Mindest-Pflanzqualität, werden in den Textlichen Festsetzungen ergänzt.

Zu Eingriffsregelung:

Die Rodung der Baum-Strauch-Hecke wird in der Berechnung des Ausgleichsumfangs berücksichtigt. Auch wird die Eingriffsregelung dahingehend angepasst, dass die Flächen, welche als Heckenstruktur festgesetzt sind, nicht in den auszugleichenden Umfang zuaddiert werden.

Als Ausgleichsfläche wird das nördlich angrenzende Flurstück (Flur Nr. 466 und 429 (TF), Gemarkung Schierling) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (Extensivgrünland inkl. Strukturanreicherungen, Anlage eines Feldgehölzes u. a. zur Eingrünung) werden in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt.

Zu flächensparendem Bauen/ Parkgarage:

Eine Parkgarage ist u. a. aufgrund wirtschaftlicher Gesichtspunkte derzeit nicht vorgesehen. Flächensparendes Bauen war sehr wohl ein Thema, weshalb die Einzelhandelsnutzung gleichzeitig durch Wohn- sowie Gewerbenutzungen im UG bzw. OG ergänzt wurde.

7. Landratsamt Regensburg, Tiefbau, Kreisbauhof vom 04.09.2024

Die Belange des Sachgebietes S 44 sind von der Planung nicht berührt.

Stellungnahme:

- Die innere Erschließung und die Anbindung an das vorhandene Straßennetz ist gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen RAST 06 und den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen RStO 12/24 zu planen und auszubilden. Wir verweisen dabei auf die richtlinienkonforme Ausbildung von Gehwegen, die schleppkurvenbezogene Ausbildung von Eckausrundungen (Schleppkurve für Bemessungsfahrzeug 3-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr etc.).
- Die Sichtdreiecke an Kreuzungsbereichen und Zufahrten sind dauerhaft von jeglichen Hindernissen freizuhalten (auch z. B. künftige Hecken/Zaunhöhe auf Privatgrund beachten).
- Der Bebauungsplan liegt entlang des Verknüpfungsbereiches der St2144. Es ist eine Stellungnahme bei Staatlichen Bauamt Regensburg einzuholen.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und leitet Sie weiter zum Erschließungsplaner.

Die im Verfahren erarbeitete Erschließungsplanung wurde bereits mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.

8. Wasserwirtschaftsamt Regensburg vom 27.09.2024

Zu o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

1 Fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen,

s.

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Gemäß der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzfluten stellen sich bei Starkregen entlang des Fendtgrabens und seiner Nebengewässer starke Abflüsse ein.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Gemäß §37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.2 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Aufgrund der Lage zum Fendtgraben, dessen Zuläufen und einer ca. 250 m östlich kartierten Quelle ist mit sehr oberflächennahmen Grundwasser zurechnen.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund-/Schicht- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Benutzungen (auch Bauwasserhaltung) sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Bezüglich des Rückbaus weisen wir auf die Arbeitshilfe „Rückbau schadstoffbelasteter Bausubstanz - Arbeitshilfe Rückbau: Erkundung, Planung, Ausführung“ und Hinweise zu dem Thema des Bayerisches Landesamt für Umwelt hin.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“ (Hinweis: ggf. von der Kommune an die Formulierung in der gemeindlichen Entwässerungssatzung anzupassen)

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

1.3 Altlasten und Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

1.4 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die Wasserversorgungsanlagen im Planungsgebiet entsprechen den heutigen Anforderungen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

1.5 Abwasserentsorgung

1.5.1 Schmutzwasser

Zur geplanten Entsorgung des Schmutzwassers konnten wir keine Ausführungen in den vorgelegten Unterlagen finden (vgl. 17, Punkt 5.1.2).

1.5.2 Niederschlagswasser

Ebenso soll der Umgang mit Niederschlagswasser in einem getrennten Verfahren geregelt werden.

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Allerdings gehören zur gesicherten Erschließung in jedem Falle die Regelung zum Umgang mit Abwasser. Diese fehlt noch. Wir bitten Sie, diese nachzureichen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und leitet sie an den Entwässerungsplaner weiter.

Die Hinweise bezüglich des starken Abflusses entlang des Fendtgrabens werden in der Begründung mit aufgenommen.

Im weiteren Verfahren wurde ein Bodengutachten erstellt und anhand dessen ein Entwässerungskonzept für das Plangrundstück erarbeitet.

Der Entwässerungsplan wird im weiteren Verfahren Bestandteil der Vorhabenplanung.

9. Landratsamt Regensburg, Tiefbau, Staatliches Bauamt Regensburg vom 19.08.2024

Zum o. g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Erschließung:

Der neue Einkaufsmarkt soll über die vorhandene Zufahrt zur Tankstelle an die St 2144 angeschlossen werden. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um eine Nutzungsänderung einer bestehenden Zufahrt. Diese ist in ihrer Größe nur für die Aufnahme des „Tankstellenverkehrs“ dimensioniert. Für eine zusätzliche Nutzung des Einkaufsmarktes ist die Länge der Linksabbiegespur zu kurz. Diese kann jedoch aufgrund der Örtlichkeit nicht verlängert werden, da das Linksabbiegen in die „Dürerstraße“ gewährleistet sein muss. Aus den o. g. Gründen ist die geplante Erschließung in dieser Form nicht möglich.

Bauverbotszone:

Die Anbauverbotszone zum Fahrbahnrand der St 2144 beträgt 20 m.

Innerhalb dieser Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Lediglich die Stellplätze, die über den Stellplatzbedarf hinausgehen, können auch innerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden. Diese Stellplätze sind jedoch bei Ausbauabsicht der St 2144 auf Kosten des Grundstückseigentümers zu entfernen bzw. anderweitig zu erstellen.

Werbeanlagen:

Innerhalb der Anbauverbotszone der St 2144 dürfen Anlagen der Außenwerbung und Lichtwerbeanlagen nicht angebracht werden. Außerhalb dieses Bereiches sind sie mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg abzustimmen.

Lärmschutz:

Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm- und andere von der St 2144 ausgehende Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen übernimmt das Staatl. Bauamt Regensburg keine Kosten.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und gibt sie an den Erschließungsplaner weiter.

Im weiteren Verfahren wurde ein Verkehrsgutachter beauftragt die verkehrstechnische Situation zu beurteilen und daraufhin ein neues, mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmtes, Erschließungskonzept für das Umfeld des Planbereichs zu erarbeiten.

Erläuterung neues Erschließungskonzept:

Das neue Erschließungskonzept beinhaltet neben der Verlängerung des Linksabbiegestreifens, auch eine Optimierung der Lage der Fußwegüberquerung sowie eine Verlängerung des bestehenden Fußwegs bis zur Einfahrt in das Sondergebiet (nördlich der Eggmühler Straße).

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.

Innerhalb der Anbauverbotszone sind lediglich Fahnenmasten sowie zwei Pylone vorgesehen.

10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Regensburg - Schwandorf vom 06.09.2024

Zu oben genannten Maßnahme nehmen wir Stellung.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Marktes Schierling.

An die Planungsfläche grenzt im Südwesten ein Edekamarkt sowie Bebauung mit gemischter Nutzung an. Südlich verläuft die Eggmühler Straße, im Anschluss daran befindet sich Wohnnutzung und ein Getränkemarkt. Im Osten und Norden liegen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Innerhalb des Planbereichs befindet sich zudem eine bestehende Tankstelle.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Ungefähr 0,93 ha des Planungsbereichs werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Nach Bodenschätzung liegen im Planungsgebiet die Bodenarten lehmiger Sand, stark lehmiger Sand und anlehmiger Sand mit Ackerzahlen von 35, 37 und 45 vor.

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche, die zur Erzeugung von hochwertigen Futtermitteln genutzt werden und bei der Durchführung des Vorhabens diesem Zweck dauerhaft nicht mehr zur Verfügung stehen.

Zudem weisen wir darauf hin, dass mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Beeinträchtigungen zu rechnen ist und diese ebenfalls zu dulden sind:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Wir bitten dies so ebenfalls in Unterlagen des Bebauungsplans mit aufzunehmen.

Des Weiteren verweisen wir auf die aktuelle gültige BBodSchV vom 09.07.2021. Die Anforderungen aus §12 der „alten“ BBodSchV sind mittlerweile neu in den §6 – 8 der „neuen“ BBodSchV geregelt. (vgl. S.9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Textliche Festsetzung; Vorsorgender Bodenschutz“).

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die angesprochenen Hinweise werden in die Planunterlagen übernommen.

11. Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 13.09.2024

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Laut vorliegenden Planunterlagen beabsichtigt der Markt Schierling mit dem Verfahren u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung verschiedener (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe (Nahrungsmittel) neben anderen Nutzungen zu schaffen.

Wir begrüßen generell Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse vor Ort, auch in Bezug auf die Grundversorgung, grundlegend zu erhalten bzw. auch zu verbessern.

Grundsätzlich sprechen wir uns für eine Stärkung der Zentralen-Orte, dem Erhalt traditionell gewachsener zentraler Versorgungsbereiche sowie eine bedarfsgerechte Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung aus. Dabei sollte die Versorgung verbrauchernahe und möglichst ohne weitreichende Beeinträchtigungen bereits bestehender Versorgungsstrukturen erfolgen.

Die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten sollte gleichzeitig grundsätzlich nicht den Erhalt flächendeckender Strukturen für eine verbrauchernahe Versorgung, insbesondere auch im Bereich der Nahversorgung, sowie lebendige Zentren – sowohl im Gemeindegebiet als auch in umliegenden Gemeinden und Ortszentren – gefährden.

Bei der Entwicklung von sogenannten Einzelhandelsgroßprojekten ist somit grundsätzlich auch den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zu folgen.

Den Planungen liegen keine betreffenden erheblichen Bedenken vor, insofern für das geplante Vorhaben die landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden und keine negativen Folgen für bereits bestehende Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

12. Industrie- und Handelskammer Regensburg für Oberpfalz / Kelheim vom 13.09.2024

Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zum o.g. Planverfahren, zu welchem wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung nehmen.

Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass der Markt Schierling die planerischen Grundlagen schaffen will, die Lebensmittelversorgung am Ort zeitgemäß zu sichern. Wir begrüßen das Vorhaben grundsätzlich, wollen aber im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgende Hinweise geben.

Landesplanung

Nach Ziel 5.3.1. des LEP Bayern sind Nahversorgungsbetriebe ab 1.200 m² nur in zentralen Orten anzusiedeln. Der Markt Schierling wird als Grundzentrum ausgewiesen, womit eine Ansiedlung zulässig wäre. Gleichwohl sind in Kombination mit Ziel 5.3.2 Betriebe wie in der geplanten Größenordnung (1.450 qm Edeka + 700 qm Getränkemarkt)

an das Integrationsgebot gebunden. Der vorliegende Planstandort kann als integriert angesehen werden, womit eine Ansiedlung aus landesplanerischer Sicht zulässig wäre.

Städtebau

Aus städtebaulicher Sicht liegt ab 800 m² ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vor und nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind hierbei städtebauliche und raumplanerische Auswirkungen zu erwarten bzw. zu prüfen. Gemäß der Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH sind keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen bei der geplanten Variante (Erweiterung Edeka-Markt mit Getränkemarkt, ohne Discounter) zu erwarten. Diese Einschätzung teilen wir und begrüßen ausdrücklich, dass in der angestrebten Planung - mit Blick auf die Auswirkungen im Ortszentrum - auf eine Ansiedlung eines Discounters verzichtet wird.

Fazit

Wir begrüßen das Bestreben des Markt Schierling mit dem Vorhaben die Nahversorgung am Ort zeitgemäß zu sichern, allerdings sollten die genannten landesplanerischen und städtebaulichen Anmerkungen im weiteren Verfahren berücksichtigt sowie mit der Regierung der Oberpfalz abgestimmt werden.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

13. Deutsche Telekom GmbH, Süd PTI 12, Regensburg, Stellungnahme ohne Datum

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberichtige i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Ihr Schreiben ist am 09.08.2024 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberichtige i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend

die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs.1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitzonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz

anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebauten Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir beantragen sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs.1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

WICHTIG:

Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen.

Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Folgende Behörden sind mit der Planung einverstanden, meldeten keine Bedenken an oder gaben keine Stellungnahme ab:

- Amt für Ländliche Entwicklung
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz
- Bayernwerk
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Gemeinde Laberweinting
- Stromversorgung Schierling eG
- Gemeinde Neufahrn i. NB
- Gemeinde Thalmassing
- Gemeinde Hagelstadt
- Markt Langquaid
- Markt Bad Abbach
- Landesbund für Vogelschutz
- Markt Mallersdorf-Pfaffenberg
- Regionaler Planungsverband
- Landratsamt Regensburg, Denkmalschutz
- Landratsamt Regensburg, Verkehrsentwicklung
- Landratsamt Regensburg, Kreisbrandrat
- Landratsamt Regensburg, Kreisjugendamt
- Landratsamt Regensburg, Gesundheitsamt

Von Seiten der Bürgerschaft kam es zu folgenden Stellungnahmen:

Die Niederschrift der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 10. Oktober 2024 liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei. Im Zuge der weiteren Planung wurden die Anregungen der Bürger mit aufgenommen.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Niederschrift der frühzeitigen Bürgerversammlung zur Kenntnis.

Schreiben eines Bürgers vom 10.11.2024 an das Landratsamt Regensburg

Ich wende mich heute an Sie persönlich, weil ich die Unterstützung und Einordnung des Landratsamtes in einer Bauangelegenheit des Marktes Schierling benötige.

Konkret geht es um die Bauleitplanung zur Errichtung eines neuen EDEKA Marktes (Bebauungsplan Nr. 61 „Sondergebiet Einzelhandel Schierling Ost“), der unmittelbar vom Osten her an unser Grundstück anschließen soll. Dies betrifft sowohl mein Einfamilienhaus, als auch die Mieter meines Mehrfamilienhauses.

Ungeachtet dessen, dass dies zu einer erheblichen Minderung des Verkehrswertes meiner Gebäude sowie unseres Grundstückes führt, erscheint mir das Vorhaben auch in baurechtlicher Hinsicht in einigen Punkten nicht ganz nachvollziehbar.

So ist die Errichtung des neuen Marktes durch das „abfallende“ Gelände mit einer zum Teil massiven „Erdaufschüttung“ bis zu 4 Metern verbunden.

Genau dies wurde aber bereits in einem früheren Vorbescheid Ihres Hauses zum Neubau einer Tankstelle vom 24.08.1995 ausdrücklich untersagt (Nr. 1 der Nebenbestimmungen, s. Anlage).

Mir ist nicht klar, was sich an diesen Rahmenbedingungen im Vergleich zum damaligen Zeitpunkt geändert haben soll.

Des Weiteren bestehen - auch in Folge dieser erheblichen Aufschüttungen und der damit verbundenen großflächigen Bodenversiegelung - massive Bedenken, was die gesamte Entwässerung angeht. Dies betrifft sowohl das Niederschlagswasser bei größeren Regenereignissen als auch die unmittelbaren Auswirkungen auf das Grundwasser. Die vorhandenen Abwasserkanäle kommen bereits jetzt an ihre Kapazitätsgrenzen. Bei ggf. auftretenden Problemen wäre ich hier als direkter Nachbar unmittelbar betroffen und einem großen Risiko ausgesetzt.

Weiterhin ist durch die unmittelbare Angrenzung der Parkplatzsituation (bei einer Verdoppelung der Parkplätze zum Status quo) mit einer enormen Lärmbelästigung durch überhöhtes Verkehrsaufkommen zu rechnen.

*Sehr geehrte Frau Landrätin Schweiger,
ich verkenne nicht, dass der bestehende EDEKA Markt durch ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum des Marktes Schierling an seine Kapazitätsgrenzen geraten ist und hier eine entsprechende Erweiterung geboten ist.*

Moderne und zukunftsweisende Einkaufsmöglichkeiten für viele Bürgerinnen und Bürger des Marktes Schierling erfordern aber auch eine vorausschauende Planung und eine zukunftsfähige Infrastruktur.

Dies könnte dem Beispiel vieler anderer Gemeinden im Landkreis Regensburg folgend eine mögliche Zentralisierung verschiedener Einkaufsmöglichkeiten (z.B. im „Schierlinger Norden“) oder aber bei einer bewussten Dezentralisierungsstrategie der Einkaufsmärkte die Einhaltung eines gebührenden Abstandes zur Wohnbebauung sein (was in Richtung Eggmühl jederzeit möglich wäre).

Gerne würde ich Ihnen sowie maßgeblichen Mitarbeitern Ihres Hauses die wesentlichen Punkte in einem persönlichen Gespräch erläutern und auch Lösungsvorschläge aufzeigen.

Ich freue mich auf Ihre Rückmeldung. Es geht um die Interessen vieler besorgter Anwohner (auch entlang der Eggmühler Straße), aber auch um eine nachhaltige und stabile Zukunftsplanung des Marktes Schierling.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

Eine erhebliche Minderung der Grundstücke und Gebäude wird nicht erkannt, da auch bisher der bestehende Edeka-Markt, im direkten Umfeld der genannten Nutzungen liegt.

Im weiteren Verfahren wurde ein Bodengutachten erstellt und anhand dessen ein Entwässerungskonzept für das Plangrundstück erarbeitet. Dieses wurde vor der öffentlichen Auslegung bei einem gemeinsamen Termin, dem Einwänder erläutert.

Der Entwässerungsplan wird im weiteren Verfahren Bestandteil der Vorhabenplanung.

Das erhöhte Verkehrsaufkommen im Zuge der Erhöhung des Parkplatzangebots wurde vom Schallgutachter entsprechend berücksichtigt. Durch die Anpassung der Festsetzungen im weiteren Verfahren können erhebliche Auswirkungen auf die umliegenden, schutzwürdigen Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

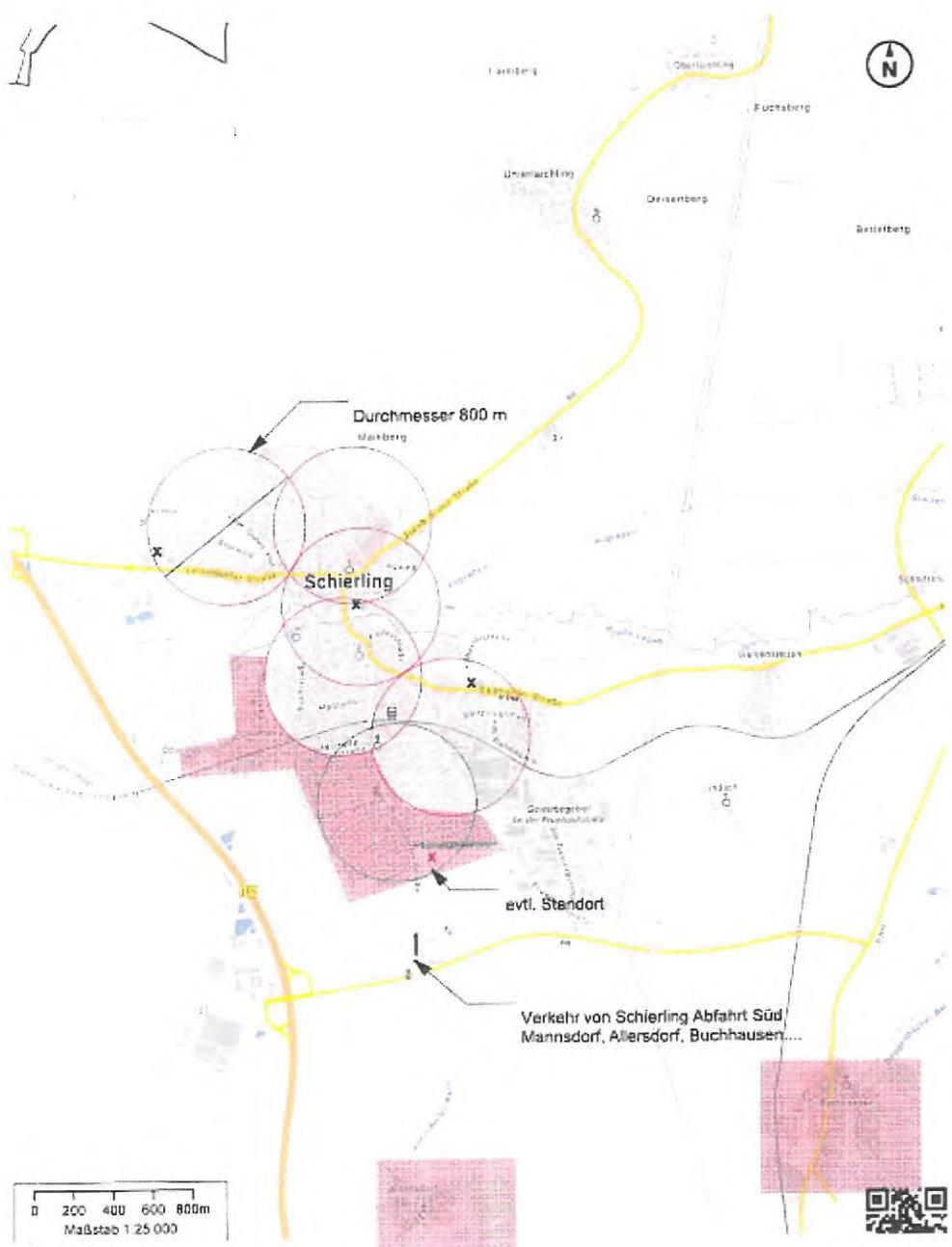
Schreiben einer Bürgerin vom 10.10.2024 an das Landratsamt Regensburg

Bürgerbeteiligung Kleingewerbegebiet

10.10.2024



- Standort liegt im Überschwemmungsgebiet
Besser:
 - Tausch mit Grundstück
(altes Erdbeerfeld gegenüber Holzhaussiedlung)
(Anregung durch Vortrag Schlagregen; Herr Bgm. Kiendl: er verhandelt auch über tausch von Grundstücken)
 - **Der Süd-Westen Schierlings ist mit Einkaufsmöglichkeiten nicht erschlossen!!! Siehe Karte**
 - teilweise mehr als 1,7 km zur nächsten Einkaufsmöglichkeit
 - ohne Auto für viel nicht mehr machbar
 - komplettes Gebiet ist von der Altersgruppe eher höhe anzusetzen; daher für viele Autofahren sehr schwierig



Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Bernhard Bartsch erläuterte anhand einer Powerpoint-Präsentation die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Behörden.

Nach der Darstellung der wesentlichen Stellungnahmen präsentierte Architekt Bartsch die Situation im Ein- und Ausfahrtsbereich des Vorhabens.

Eingeplant sei ein Geh- und Radweg in die überplante Fläche.

Er stellte ebenso die geplanten Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vor.

Verzehrbereiche seien nur im Gebäude zulässig, auf den Außenflächen seien keine Verzehrbereiche möglich.

Architekt Michael Icking erläuterte detailliert den aktuellen Planungsstand. Er ging dabei auf den Innenbereich und den Außenbereich einschließlich der Anlieferungen ein.

Bürgermeister Kiendl sprach den anwesenden Nachbarn Ben Kellerer an. Die Verwaltung habe alles getan, die Zufahrt so verträglich wie möglich zu gestalten. Mehr sei an dieser Stelle leider nicht möglich.

Dritte Bürgermeisterin Buchner fragte nach, ob im Planungsprozess die Geräusche der Warenanlieferung beim Rückwärtsfahren auch berücksichtigt worden seien.

Verkehrsgutachter Horst Pressler erläuterte, dass im Gutachten das Rückwärtsfahren der Lkws mit der entsprechenden Lautstärke mit berechnet worden sei. Die Anlieferung sei erst nach 06.00 Uhr möglich.

Architekt Icking erläuterte die vorgesehene Anlieferung einschließlich der Fahrwege. Die Entladung der Lkws erfolge mit geschlossenen Toren. Das bringe sehr viel.

Marktgemeinderatsmitglied Schinhani fragte nach, was passiere, wenn sich die Lkw-Fahrer nicht an die im Bebauungsplan vorgegebenen Zeiten hielten und welche Möglichkeiten hier bestünden, dies zu verhindern.

Verkehrsgutachter Pressler antwortete, dass Beschwerden hierzu bei der unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Regensburg möglich seien. Diese Behörde sei zuständig.

Marktgemeinderatsmitglied Schinhani stellte weiter fest, dass das Abladen von Getränkekisten größtenteils an den seitlichen Bereichen des Lkws erfolge.

Architekt Icking bestätigte, dass hier ausreichend Platz für das seitliche Abladen vorhanden sei. Bei Sattelzügen sei die Entladung ohnehin nur auf der hinteren Seite möglich.

Marktgemeinderatsmitglied Diermeier wollte wissen, wie viele Wohnungen im Untergeschoss geplant seien.

Planer Bernhard Bartsch sagte, es handle sich um sechs Wohnungen.

Marktgemeinderatsmitglied Diermeier fragte weiter, welche Auswirkungen die anfahrbaren Lagerräume im UG auf die Anwohner haben.

Architekt Icking verwies darauf, dass es sich hier um eine Fläche einer kleineren Garage handle.

Beschluss:

Nach Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 61 „Sondergebiet Einzelhandel Schierling Ost“ nimmt der Marktgemeinderat Kenntnis von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB und von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die jeweiligen Feststellungen zu den Stellungnahmen werden hiermit zum Beschluss erhoben.

Der Marktgemeinderat billigt den vom Stadtplaner und Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Bartsch aus Sinzing ausgearbeiteten Entwurf, inklusive Begründung und Anlagen in der bei der Sitzung vorgestellten Fassung vom 21. Oktober 2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 „Sondergebiet Einzelhandel Schierling Ost“.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung bzw. Veröffentlichung) und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 19 Nein 1 Anwesend 20

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Schierling, 10.12.2025


Kiendl
Erster Bürgermeister

Markt Schierling

Niederschrift

Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
zum Bebauungsplan

Nr. 61 „Sonergebiet Einzelhandel Schierling Ost“
und zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

am Donnerstag, 10. Oktober 2024
in der Aula der Placidus-Heinrich-Grund- und Mittelschule in Schierling

Beginn: 18.30 Uhr
Ende: 20.00 Uhr

Insgesamt waren 35 Personen anwesend.

Darunter waren anwesend:

- Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Bartsch
- Architekt Michael Iking
- Erster Bürgermeister Christian Kiendl
- Zweite Bürgermeisterin Maria Feigl
- Marktgemeinderäte Max Heindl, Josef Röhrl, Markus Schinhani, Josef Diermeier, Florian Paulik
- Investorenfamilie Heitzer
- Geschäftsleiter Manuel Kammermeier
- Bauamt Reiner Daller

Erster Bürgermeister Christian Kiendl begrüßte alle Anwesenden und ging dabei auch auf den bisherigen zeitlichen Ablauf des vorliegenden Verfahrens ein.

Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Bartsch stellte nach der Begrüßung den Entwurf des Bebauungsplanes und der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes detailliert vor. Er gab dabei auch einen Einblick, wie es zur aktuellen Planung kam. Entscheidend war hier auch das Ergebnis der Auswirkungsanalyse zum Lebensmittelhandel im Markt Schierling. Es soll ein moderner „Vollsortimenter“ mit Parkplätzen aufgrund des angestrebten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen.

Architekt Michael Iking präsentierte daraufhin das geplante Vorhaben anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans. Dabei zeigte er auch die angedachten Nutzungen auf.

Im Anschluss an die Vorstellungen gab es folgende Wortmeldungen:

1. Zum Einstieg der Diskussion meldete sich Herr Bartsch. Er findet es sehr positiv, dass auf dem Parkplatz auch Bäume geplant sind, die Schatten spenden, damit der Platz nicht so schnell erhitzten kann.

2. [REDACTED] teilte mit, dass er als direkter Nachbar sehr viele Fragen habe.
- Die ersten Fragen betrafen das Thema Aufschüttungen und die Ableitung des Regen- und Abwassers.

In einem Gespräch zwischen [REDACTED] und dem Investor wurde vereinbart, dass versucht wird, Aufschüttungen so gut wie möglich zu vermeiden. Laut Plan sind nun großflächige Aufschüttungen mit einer Höhe von 4 Meter nötig. Wie ist dies rechtlich möglich?

Herr Iking antwortete hierzu, dass bei einem Gebäude dieser Größe eine gewisse Aufschüttung nötig ist. Sie wurde im Unterschied zu den ersten Planungen so weit wie möglich reduziert. Für die Aufschüttung muss voraussichtlich kein Material zugefahren werden, da im ersten Schritt die alten Stellplätze zurückgebaut und wieder neu aufgebaut werden. Das herausgebaute Material wird dann gleich in der Aufschüttung und in der Gründung verarbeitet. Natürlich wird das Material zuvor beprobt. So wie die Aufschüttung derzeit geplant ist, ist sie auch rechtlich zulässig.

- [REDACTED] hat auch Bedenken aufgrund der Niederschlags- und Schmutzwasserableitung. Es ist fraglich, ob die vorhandenen Kanäle die Niederschlagsmengen bei größeren Regenereignissen aufnehmen können. Es wird zukünftig mehr Regenereignisse geben, außerdem steht in diesem Bereich das Grundwasser sehr hoch. [REDACTED] wohnt hier seit 25 Jahren und hatte noch nie Probleme mit Rückstau oder dem Niederschlagswasser. Die Frage ist, wie es in Zukunft ausschauen wird.

Herr Iking erklärte hierzu, dass die genaue Erschließungsplanung noch bevorsteht. Geplant wäre, dass vom begrünten Flachdach bereits einiges an Regenwasser zurückgehalten wird. Das Wasser läuft dann Richtung Rigole, wo ein Großteil des Wassers versickern soll. Es ist noch offen, wieviel Wasser hier versickern kann. Herr Iking geht davon aus, dass der Niederschlags- und Schmutzwasserabfluss ohne Probleme gemeistert wird.

Herr Bartsch ergänzte hierzu noch, dass auf Grundlage des Bebauungsplanes auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt wird. Es muss auch ein Durchführungsvertrag geschlossen werden, in dem alle Details genau abgeklärt werden. Im Laufe der weiteren Planung findet sich die optimale Lösung für den Wasserabfluss. Bei den Planungen ist auch das Wasserwirtschaftsamt mit zu beteiligen. Das Ziel ist, dass kein Anwohner geschädigt oder benachteiligt wird. Das überplante Grundstück befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet und auch nicht im wassersensiblen Bereich.

3. [REDACTED] hatte aufgrund der Gründung und der Aufschüttung folgende Frage: Welch ein Abraum soll für die Aufschüttung verwendet werden? Wird der neue Parkplatz um 0,5 Meter tiefer als der alte Parkplatz?

Laut Herrn Iking stammt der Abraum weitestgehend direkt vom alten Parkplatz. Für den neuen Parkplatz müssen ca. 75 cm neu aufgebaut werden. Das „alte“ Material kommt dann direkt in die Gründung und in die Aufschüttung. Dies ist sehr wirtschaftlich. Es erfolgt natürlich auch eine Beprobung des Materials.

4. [REDACTED] wollte wissen, wie der zukünftige Zufahrtsverkehr verlaufen wird und wie die Zugangsmöglichkeiten für die Fußgänger geregelt werden.

Herr Bartsch erklärte hierzu, dass die Zufahrt für den neuen Einkaufsmarkt komplett über die bestehende Zufahrt bei der Tankstelle erfolgen soll. Diese Einfahrt reicht aller Voraussicht nach nicht aus, sodass hier noch Umbauarbeiten nötig sind. An der Eggmühler Straße muss dann auch der Bürgersteig verlängert werden und es kann auch sein, dass die Querung der Eggmühler Straße an eine andere Stelle versetzt wird. Hier stehen allerdings die Verkehrs- und Erschließungsplanungen noch aus. Im Entwurf des Bebauungsplanes ist bisher noch kein Geh- und Radweg eingezeichnet, was aber noch folgt.

5. [REDACTED] fragte, warum bisher keine Auflagen für die Niederschlagsentwässerung im Bebauungsplan festgesetzt sind. Architekt Bartsch entgegnete, dass die Entwässerungsplanung noch nicht fertig ist. Es ist z. B. noch offen, ob der Boden versickerungsfähig ist. Es sind noch einige Details offen. Die Träger der öffentlichen Belange haben dem Markt hierzu auch viele „Hausaufgaben“ in den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gegeben.

6. [REDACTED] direkter Anwohner, beschwerte sich, dass seit ca. 33 Jahren ständig sein Zaun an der Labertalstraße durch vorbeifahrende LKWs beschädigt wird. Dies sind vor allem LKWs die Richtung EDEKA zur Anlieferung unterwegs sind.

Dipl.-Ing. (FH) Bartsch ging hier auf die neue Zufahrt bei der Tankstelle ein. Der komplette Anlieferverkehr wird über die neue Zufahrt bei der Tankstelle über die Eggmühler Straße erfolgen. Wenn der neue EDEKA-Markt gebaut ist, wird das alte Supermarktgebäude abgerissen. Spätestens dann reduziert sich der Verkehr an der Labertalstraße sehr stark.

[REDACTED] fragte hierzu noch, wie man in Zukunft verhindern kann, dass manche Verkehrsteilnehmer dann über den Platz des alten Einkaufmarktes zum neuen Markt zufahren.

Die Sachverständigen Herr Bartsch und Herr Iking teilten mit, dass eine Zufahrt zum neuen EDEKA hier wohl nicht mehr möglich ist. Es ist aber noch zu klären, wie man das verhindern kann. Wahrscheinlich wird eine Einfriedung zum neuen Parkplatz entstehen.

7. Der Anwohner [REDACTED] stellte die Frage, wohin die Zufahrt genau kommt. Er wohnt direkt gegenüber und hat Bedenken, dass es durch die Zufahrt und die Anlieferung zu sehr vielen Geräuschen kommt. Außerdem fragte er, ob auch Fahnenmasten geplant sind, da diese ständig „scheppern“ und ob für den Backshop auch ein Außenbereich zum Sitzen zulässig ist.

Herr Bartsch zeigte auf dem Plan nochmals die geplante Zufahrt auf. Die derzeitige Linksabbiegespur wird wohl nicht ausreichend sein und muss noch umgebaut werden.

Zudem muss noch ein Immissions- und Schallgutachten erstellt werden, das sich mit Begebenheiten wie z. B. die naheliegende Wohnbebauung, die Zulieferzeiten und das vermehrte Verkehrsaufkommen beschäftigt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan richten sich dann ebenfalls nach diesem Gutachten.

Den Einwand mit den Fahnen nimmt Herr Iking für die weitere Planung mit.

Laut Herrn Bartsch schließt der Entwurf des Bebauungsplans derzeit einen Außenbereich für den Backshop aus. Er kann sich grundsätzlich auch nicht vorstellen, dass ein solcher Außenbereich kommen wird.

Herr Iking hängte noch an, dass seines Erachtens die Geräuschkulisse während der Öffnungszeiten nicht sehr hoch sein würde. Der Investor wird sich natürlich auch an die Festsetzungen im Bebauungsplan halten.

8. [REDACTED] interessierte noch, wie der Schallschutz zur aktuellen Wohnbebauung geregt wird.

Dipl.-Ing. (FH) Bartsch erklärte hierzu, dass der Schallschutzgutachter alle Gegebenheiten vor Ort genau anschaut und diese entsprechend bewertet. Aus dieser Bewertung ergeben sich dann die nötigen Regelungen.

[REDACTED] warf hierzu ein, dass der normale „EDEKA-Betrieb“ beim Lärm wohl nicht das Problem ist. Er sieht eher große Probleme bei der Zu- und Abfahrt und bei den Anlieferzeiten.

Herr Bartsch erklärte, dass die Anlieferzeiten aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes z. B. im Durchführungsvertrag geregelt werden könnten. Dies muss mit dem Betreiber noch genau abgestimmt werden. Der Vorteil ist, dass die Anlieferung ganz im Osten des Grundstücks erfolgt.

Herr Iking teilte mit, dass der Betreiber sehr darum bemüht ist, den Lärm zu minimieren. Es ist z.B. auch geplant, die Anlieferung einzuhauen. Das Schallschutzgutachten bringt hierzu genaue Informationen.

9. [REDACTED] ging auf den Wegfall der Parkplätze während der Bauphase ein. Gibt es dann alternative Parkplätze?

Herrn Iking ist bewusst, dass die Parksituation schwierig wird und er hofft, dass nicht so viele Parkplätze wegfallen werden. Der Betreiber ist diesbezüglich sehr bemüht.

10. [REDACTED] sagte, dass er die Vergrößerung des EDEKA-Marktes sehr begrüßt. Es stellt sich für ihn die Frage, ob die geplante Größe bei steigenden Einwohnzahlen in Zukunft auch ausreicht.

Herr Bartsch sagte, dass hier ein topmoderner Einkaufsmarkt entsteht. Die Einkaufsmöglichkeiten für die Bürger des Marktes Schierling reichen in den nächsten Jahren auf jeden Fall aus. Wie bereits zur Einleitung erwähnt, ist die Auswirkungsanalyse zum Lebensmittelhandel in Schierling zu dem Ergebnis bekommen, dass derzeit kein zusätzlicher Discounter in der Eggmühler Straße entstehen kann. Dies wird sich auch nicht ändern, wenn sich die Bevölkerungszahl in Schierling z.B. um 300 Einwohner erhöht. Man muss abwarten, was die Zukunft bringt.

11. [REDACTED] fragte, wann mit dem Baubeginn gerechnet wird.
Dipl.-Ing. (FH) Bartsch konnte diese Frage nicht genau beantworten. Es sind noch viele Gutachten und sehr viel Vorarbeit nötig. Wahrscheinlich wird nächstes Jahr noch nicht mit dem Bau begonnen.
Herr Iking fügte hinzu, dass der Investor so schnell wie möglich beginnen möchte. Vielleicht ist es möglich, dass im Sommer 2025 der Bebauungsplan rechtskräftig ist. Dies ist aber auch abhängig von den vielen beteiligten Ämtern und Behörden. Wenn der Bebauungsplan im Sommer rechtskräftig wäre, könnte Ende nächsten Jahres langsam ausgeschrieben werden.
12. Eine Zuhörerin wollte gerne wissen, ob die Postfiliale weiterhin im EDEKA-Markt zu finden ist und welche Nutzung im Obergeschoß geplant ist.
Architekt Iking teilte mit, dass die Post auch weiterhin vorhanden sein wird. Für das Obergeschoß gibt es noch keine Verträge. Hier ist die Nutzung noch völlig offen. Es ist eine flexible Nutzung möglich, da die Räume auch barrierefrei sein werden.
Laut Herrn Bartsch wird es sich um eine „leises“ Gewerbe handeln. Er könnte sich z. B. einen Dienstleistungsbetrieb vorstellen. Im Bebauungsplan ist hier eine allgemeine Gewerbenutzung festgesetzt.
13. [REDACTED] stellte die Frage, auf welchem Höhenniveau die Parkplätze und der Einkaufsmarkt geplant sind. Außerdem meldete er nochmals Bedenken an, dass es Schwierigkeiten mit der Ableitung des Niederschlagswassers geben kann.
Herr Iking erklärte, dass der Parkplatz und der Einkaufsmarkt auf das gleiche Niveau gebaut wird wie die Tankstelle.
Die Niederschlagswasserleitung muss noch genau geprüft und überrechnet werden. Vielleicht verbessert sich der gesamte Wasserablauf aufgrund der neuen Technik und den geplanten Rigo- len.
14. [REDACTED] fragte, ob das Oberflächenwasser in die Kläranlage eingeleitet wird.
Architekt Iking antwortete, dass grundsätzlich eine Versickerung auf dem eigenen Gelände geplant ist und natürlich ein Notüberlauf geplant ist. Dies wird über die Erschließungsplanung geregelt werden.
Die Zielvorstellung von Dipl.-Ing. (FH) Bartsch wäre, das Oberflächenwasser über einen Vorfluter in die Große Laber einzuleiten.
15. [REDACTED] findet die Zufahrt im Nordwesten zu den geplanten Wohnungen nicht sehr optimal.
Herr Iking antwortete, dass das Verkehrsaufkommen an dieser Zufahrt eher gering sein wird, da man über diese Zufahrt nur die geplante Wohnnutzung erreicht. Die Lagerräume im nördlichen Bereich sind über diese Zufahrt nicht erreichbar. Diese sind über die östliche Seite bei der Anlieferung anzufahren. Es stellt sich auch noch die Frage, an welchen Zeiten die Lagerräume angefahren werden dürfen. Dies wird Herr Iking in der weiteren Planung noch klären.
- Am Ende bedankte sich Geschäftsführer Manuel Kammermeier bei den Zuhörern für das Kommen und fürs mitdiskutieren, sowie bei den Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Bartsch und Architekt Iking für die Vorstellung der Planung und die Beantwortung der Fragen. Er bat die Zuhörer, sich auch weiterhin an der Planung zu beteiligen und wünschte allen einen guten Nachhauseweg.

MARKT SCHIERLING
Schierling, 18. Oktober 2024
Im Auftrag

Reiner Daller