

Verbindlicher Bauleitplan

mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 51 „Allersdorf Süd“

Begründung (Teil D)



Markt Schierling

1. Bürgermeister Christian Kiendl

Rathausplatz 1

84069 Schierling



Fassung: 27.11.2018

Verfahren nach § 13b BauGB

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Inhalt

1	Ausgangssituation	3
1.1	Lage und Dimension	3
1.1.1	Nutzungen.....	4
1.1.2	Verkehrliche Erschließung	4
1.1.3	Orts- und Landschaftsbild.....	4
1.1.4	Naturhaushalt.....	4
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
1.3	Verfahrenswahl.....	5
2	Ziel und Zweck der Planung, Erforderlichkeit.....	5
2.1	Planungsanlass	6
2.1.1	Kommunalpolitische Gründe.....	6
2.1.2	Stadtplanerische Gründe.....	6
2.1.3	Bedarfsanmeldung Dritter	6
2.1.4	Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre.....	6
2.2	Bedarfsdarlegung	7
2.2.1	Bevölkerungszuwachs	8
2.2.2	Haushaltstrukturveränderung	11
2.2.3	Baulückenpotentiale.....	13
2.2.4	Berechnung des Wohnbauflächenbedarfes für den Ort Allersdorf	14
2.2.5	Zusammenfassung.....	14
2.3	Planungsalternativen.....	14
2.4	Konzeption und Gestaltungsvorschriften	15
3	Ziele der Raumordnung	16
3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	16
3.2	Regionalplan	16
4	Wesentliche Auswirkungen.....	19
4.1	Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur	19
4.1.1	Entwässerung.....	19
4.1.2	Weitere Sparten	19
4.1.3	Brand- und Katastrophenschutz.....	19
4.2	Denkmalschutz	19

4.3	Bodenordnerische Maßnahmen.....	20
4.4	Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	20
4.4.1	Schutzgut Mensch.....	20
4.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt.....	20
4.4.3	Schutzgut Boden und Fläche.....	21
4.4.4	Schutzgut Wasser.....	21
4.4.5	Schutzgut Klima/ Luft.....	22
4.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	22
4.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
4.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen.....	23
4.6	Europäischer Gebietsschutz	23
5	Grünordnungsplanung.....	23
5.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....	23
5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	23
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	23
5.3.1	Zusammenfassendes Ergebnis.....	25
6	Quellenangaben.....	26

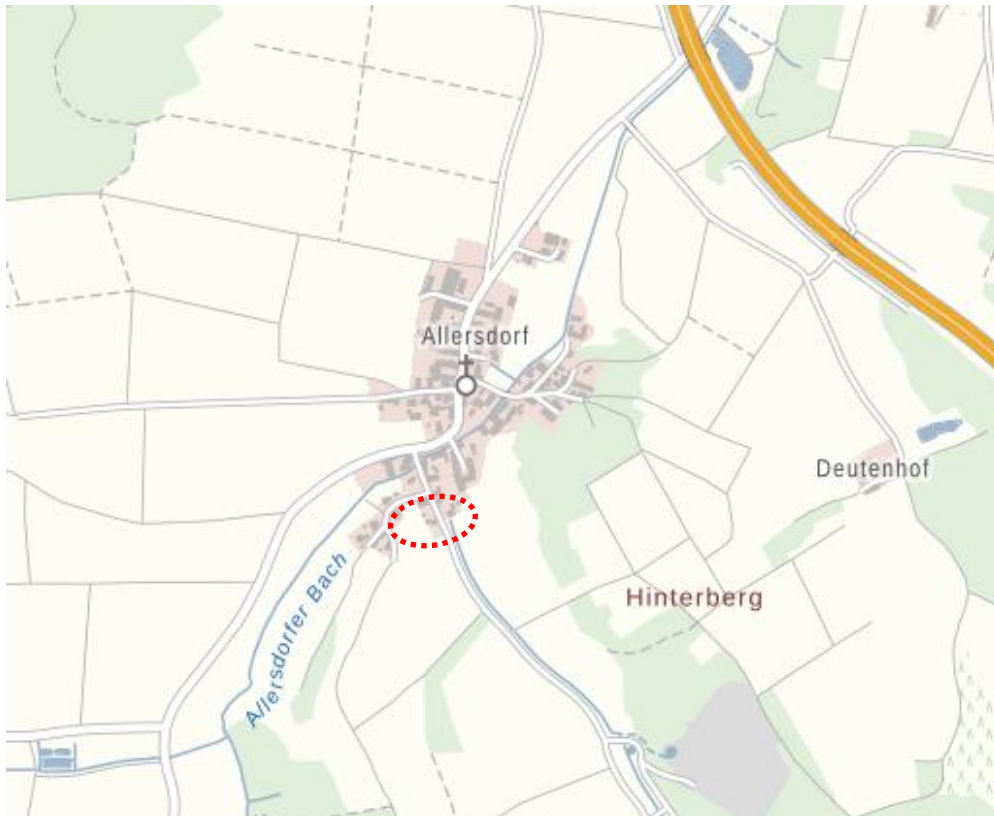
Entwurf i. d. Fassung vom 27.11.2018

1 Ausgangssituation

1.1 Lage und Dimension

Die Planungsfläche liegt am südlichen Ortsrand von Allersdorf.

Im Norden und Westen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes schließen sich Wohnbauflächen mit Einzelhausbebauung an. Im Süden und Osten wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Ackerflächen begrenzt.



Lage des Planungsgebietes im Ort Allersdorf, o.M. (Quelle: BayernAtlasPlus)

Der Geltungsbereich umfasst etwa 1,1 ha und unterteilt sich in folgende Flächen:

Nutzung	Fläche	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	8.131 m ²	Ca. 77%
Öffentliche Grünflächen	474 m ²	Ca. 4%
Öffentliche Verkehrsflächen	1.957 m ²	Ca. 19%
gesamt	10.562 m²	100%

1.1.1 Nutzungen

Der Geltungsbereich ist bislang größtenteils unbebaut. Ein Teil der Planungsfläche wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Flurnummern 148/3 und 148/5 wurden bislang als intensive Grünflächen genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Stromfreileitung.

1.1.2 Verkehrliche Erschließung

Das neue Wohnbaugebiet knüpft an drei Stellen an die bestehenden verkehrlichen Erschließungsanlagen an. Im Westen führt eine Stichstraße mit ausreichend dimensioniertem Wendehammer in das Plangebiet. Über diese Anbindung wird der Großteil der Parzellen erschlossen. Die Parzellen 1 und 2 können direkt an die bestehende Erschließungsstraße angebunden werden, ebenso wie die drei östlichen Parzellen 5, 9 und 10.

1.1.3 Orts- und Landschaftsbild

Allersdorf befindet sich im südlichen Teil des Gemeindegebiets Schierling, in einer Muldenlage des Donau-Isar-Hügellandes. Die Planungsfläche neigt sich Richtung Ortskern. Eine Fernwirkung ist somit kaum gegeben. Nördlich ist das Ortsbild geprägt von landwirtschaftlichen Nutzungen und Strukturen, Richtung Süden finden sich überwiegend wohnbauliche Nutzungen. Die Umgebung Allersdorfs ist geprägt durch die hügelige Topographie der großflächigen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der zusammenhängenden Forstflächen im Süden und Norden des Ortes. Östlich führt die Bundesstraße B15 neu an Allersdorf vorbei.

1.1.4 Naturhaushalt

Bei der Planungsfläche handelt es sich zum überwiegenden Teil um landwirtschaftliche Nutzflächen im direkten Anschluss an bestehende Wohnnutzungen. Ein Teil der Fläche wird als intensives Grünland bewirtschaftet. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich eine amtlich kartierte Biotopfläche.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Allersdorf. Der Geltungsbereich stellt eine Arrondierung des bisher lückigen und ungegliederten südlichen Ortsrandes dar. Im FNP aus dem Jahr 2005 ist die Fläche bereits als MD/NB enthalten. Der Markt Schierling hat im Jahr 2017 eine Entwicklungsstudie zur wohnbaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet des Marktes Schierling erarbeitet. Für Allersdorf sieht dieses Konzept aufgrund der landwirtschaftlich – bäuerlichen Struktur, eine kleinere städtebauliche Entwicklung in südlicher Richtung vor. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplanes sowie des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.



Entwicklungsrichtung Allersdorf

Ausschnitt Allersdorf – städtebauliches Entwicklungskonzept Markt Schierling (2017)

1.3 Verfahrenswahl

Zur Erleichterung des Wohnungsbaus hat die Bundesregierung im Mai 2017 im nicht beplanten Innenbereich bei Nutzungsänderungen baulicher Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abgesehen und des Weiteren befristet bis 31. Dezember 2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren ermöglicht.

Ziel ist es, der erheblich gestiegenen Wohnbauflächennachfrage, insbesondere in den prosperierenden Ballungszentren und den angrenzenden Einzugsbereichen zu entsprechen. Insbesondere im Einzugsbereich des Oberzentrums Regensburgs übersteigt seit einigen Jahren die Nachfrage das bestehende Angebot. Auch im Markt Schierling ist dieser Nachfragedruck zuletzt deutlich gestiegen, was den Markt zu vermehrten Bemühungen zur Schaffung von Wohnraum veranlasst.

Das Plangebiet ist im FNP derzeit als MD/NB, dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von weniger als 10.000 m² festgelegt. Der Bereich des allgemeinen Wohngebiets umfasst ca. 9.641 m². Bei einer zulässigen GRZ von 0,4 ergibt dies eine überbaubare Fläche von ca. 3.860 m².

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet.

2 Ziel und Zweck der Planung, Erforderlichkeit

Primäres Ziel des Bebauungsplanes ist es, gem. den Zielen der Innenentwicklung eine bisher größtenteils von drei Seiten mit Bebauung umgebene (Innenentwicklungs-)Fläche entsprechend

dem konkreten Bedarf zu entwickeln und eine städtebauliche Ordnung zu sichern. Die Bauleitplanung mit 10 Parzellen entspricht einer moderaten Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen.

2.1 Planungsanlass

Anlass der Planung ist der zuletzt erheblich angestiegene Bedarf an Wohnbauflächen im Marktgemeindegebiet. Die gute infrastrukturelle Anbindung des Marktes - auch des Ortsteiles Allersdorf - durch die Bundesstraße B 15n an die Autobahn A 93 (Regensburg - München) sowie die A 92 (Deggendorf - München, noch nicht komplett fertiggestellt), die gute Versorgungssituation in Schierling, die Gewerbegebietserweiterungen der vergangenen Jahre und damit steigende Zahl an Arbeitsplätzen sowie die attraktive Lage im Donau-Isar-Hügelland bedingen die hohe Nachfrage.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Schierling hat hierzu bereits eine Flächendarstellung als MD/NB vorgesehen.

2.1.1 Kommunalpolitische Gründe

Die Freigabe der B15neu und die damit entstandene sehr gute Anbindung an wichtige regionale und überregionale Verkehrsachsen, führte zu einem erheblichen Anstieg der Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Schierling. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Ortsteil Allersdorf, möchte die Marktgemeinde der Nachfrage überwiegend ortsansässiger Bauinteressenten begegnen.

2.1.2 Stadtplanerische Gründe

Die gute verkehrstechnische Anbindung des Ortsteils Allersdorf an das überörtliche Straßennetz, spricht für eine städtebaulich, moderate Entwicklung des Ortsteils. Das Baugebiet entspricht zudem einer Arrondierung des lückigen Ortsrandes und durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung Richtung Süden einer Aufwertung des Ortsbildes.

2.1.3 Bedarfsanmeldung Dritter

Das Planungserfordernis ergibt sich aufgrund konkreter Anfragen nach Wohnbauflächen von ortsansässigen Bauinteressenten.

2.1.4 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen insbesondere auch im Rahmen interkommunaler Kooperationsformen (z.B. regionale Gewerbeflächenpools) sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegenwirken werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u. a. den Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie. (vgl. LEP 2018, Zu 3.1 (B)).

Der Markt Schierling ist bemüht, Innenentwicklungspotenziale zu nutzen, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Gemäß den Zielen der Innenentwicklung und nachhaltigen Stadtentwicklung sollen im Wesentlichen Innenpotenziale genutzt sowie einzelne Ortsrandarrondierungen in Anknüpfung an vorhandene Siedlungseinheiten entwickelt werden.

Aus diesem Grund verfolgt die Marktgemeinde das Ziel, gemäß der Flächenausweisung des wirksamen Flächennutzungsplans, am derzeit lückigen, südlichen Ortsrand von Allersdorf im Anschluss an vorhandene Nutzungen eine unbebaute Fläche im Rahmen der Innenentwicklung einer bedarfsgerechten, baulichen Nutzung zuzuführen und zu entwickeln.

Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von Baulücken oder Nachverdichtungspotenzialen, ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen unumgänglich.

2.2 Bedarfsdarlegung

Im Marktgemeindegebiet, sind kaum freie Parzellen für Wohnbebauung vorhanden.

Die geplanten Flächen liegen im direkten südlichen Anschluss an die bestehende Ortschaft Allersdorf.

Der Ort wird durch die Ausweisung der Planungsfläche sinnvoll abgerundet.

Entsprechend der Intention des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 11.06.2013 sollen neue Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Siedlungseinheiten und mit „einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel“ (Nachhaltige Siedlungsentwicklung, Ziele und Grundsätze, S. 56) entwickelt werden. Die vorliegende Bauleitplanung entwickelt Wohnbauflächen im direkten Anschluss an ein bestehendes Dorfgebiet und in Anbindung an den motorisierten Individualverkehr.

Innerhalb des Ortes Allersdorf sind größere freie Bauflächen und damit Baulücken vorhanden. Diese befinden sich ausschließlich in Privateigentum und sind größtenteils Bestandteil einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Deren Eigentümer sind entweder nicht abgabebereit oder wollen selbst demnächst mit einer Bebauung beginnen. Damit stehen den ortsansässigen Bauinteressenten aktuell kaum freie Bauparzellen zur Verfügung. Um dennoch der wachsenden Nachfrage zu begegnen, und die Infrastruktureinrichtungen auch langfristig sicherzustellen und auszulasten, ist der Markt gefordert, neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung beabsichtigt der Markt, auf der Planungsfläche Wohnbauflächen zu entwickeln. Somit besteht ein Planerfordernis.

Die Planungsfläche stellt eine Möglichkeit dar, um in Allersdorf in städtebaulich sinnvoller Lage neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, im Anschluss an bestehende Infrastruktureinrichtungen, gesichert. Damit sind die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und bodenschonende Erschließung sowie eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben.

Ziel ist es, den lückigen südlichen Ortsrand durch eine Bebauung zu ergänzen. Durch eine niedrige und geländefolgende Bebauung sowie gestalterische, ortstypische Festsetzungen soll der Siedlungscharakter erhalten bleiben.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

2.2.1 Bevölkerungszuwachs

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Regensburg¹ des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung geht von einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung von 7,5 bis unter 12,5 Prozent bis zum Jahr 2036 aus.

Aufgrund der Lage Schierlings an regionalen und überregionalen Verkehrsachsen und der damit einhergehenden sehr guten infrastrukturellen Anbindung an Regensburg, Ingolstadt und Landshut und der landschaftlich attraktiven Lage ergibt sich ein Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere für ortsansässige Bauinteressenten. Im Durchschnitt werden jährlich etwa 12 Bauanfragen (laut Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Berechnung) an die Gemeinde gerichtet.

Zur Auswertung wichtiger Indikatoren stehen Daten des Bayer. Landesamtes für Statistik aktuell als Demographie-Spiegel für den Markt Schierling, mit Berechnungen bis zum Jahr 2034 mit Stand April 2016 zur Verfügung.²

Die Bevölkerungsentwicklung wird dabei bis zum Jahr 2034 mit einem Anstieg von ca. 7.500 Einwohnern (EW) auf insgesamt ca. 8100 EW prognostiziert:

¹ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2036, Beiträge zur Statistik Bayerns, Demographisches Profil für den Landkreis Regensburg., Hrsg. im Mai 2018

² Bayer. Landesamt für Statistik, April 2016; Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für den Markt Schierling bis 2034

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	7 490	1 266	4 763	1 461
2015	7 500	1 200	4 800	1 500
2016	7 600	1 200	4 900	1 500
2017	7 600	1 200	4 900	1 500
2018	7 700	1 200	4 900	1 600
2019	7 700	1 200	5 000	1 600
2020	7 700	1 100	5 000	1 600
2021	7 800	1 100	5 000	1 700
2022	7 800	1 100	5 000	1 700
2023	7 800	1 100	4 900	1 800
2024	7 900	1 100	4 900	1 800
2025	7 900	1 100	4 900	1 800
2026	7 900	1 100	4 900	1 900
2027	7 900	1 100	4 900	2 000
2028	8 000	1 100	4 800	2 000
2029	8 000	1 100	4 800	2 100
2030	8 000	1 100	4 700	2 100
2031	8 000	1 100	4 700	2 200
2032	8 000	1 100	4 600	2 300
2033	8 100	1 100	4 600	2 300
2034	8 100	1 100	4 600	2 400

* Die Werte der Jahre 2015 bis 2034 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

In der vorangegangenen Bevölkerungsprognose bestand noch eine vollständig andere Prognose:³ Hier wurde für das Jahr 2029 ein Anstieg auf lediglich 7100 EW prognostiziert.

Hieraus wird ersichtlich, dass die statistischen Prognosen durch stattfindende, dynamische Entwicklungen starken Schwankungen unterliegen können. Es ist anzunehmen, dass die Prognosen aus dem Jahr 2011 die geänderte verkehrstechnische Lage an der fertig gestellten B15neu sowie die kurzfristigen Bauflächenentwicklungen in Abhängigkeit des schwankenden Angebots an Bauparzellen nicht ausreichend berücksichtigten.

Es erscheint zweifelhaft, ob eine gemeindeweise Betrachtung bei der Prognose des Wohnbauflächenbedarfs sinnvoll ist. Insbesondere bei fehlenden Bauflächen finden zwischen den Gemeinden erhebliche Wechselbeziehungen statt. Zudem wirkt sich das zeitlich unterschiedliche Angebot an Bauland auf die statistischen Prognosen der jeweiligen Gemeinden nicht unerheblich aus. Geht man von einer Siedlungsdichte von 35 EW/ha aus, ließe sich aus dem vom Landesamt prognostizierten Wachstum von ca. 100 - 200 Einwohner ein Wohnbauflächenbedarf von **ca. 3 - 6 ha** in den nächsten 5 - 7 Jahren für das gesamte Marktgemeindegebiet ableiten.

³ Bayer. Landesamt für Statistik, Mai 2011; Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für den Markt Schierling bis 2029

Im Vergleich verschiedener Gemeinden im Landkreis Regensburg konnte der Planverfasser feststellen, dass die Prognosezahlen aus dem Jahr 2016 aufgrund der weiterhin andauernden Niedrigzinsphase sowie dem zunehmenden Wohnflächenbedarf für anerkannte Asylbewerber oft bereits überholt sind und die Bevölkerungsentwicklung zu niedrig prognostiziert wurde.

Den statistischen Prognosen ist die tatsächliche Einwohner Entwicklung gegenüberzustellen.

Den Daten des Marktes Schierling zufolge, liegt der tatsächliche Einwohnerstand (Stand 30.6.2018) im gesamten Gemeindegebiet bei 8.171 Einwohnern (ohne Nebenwohnsitz).

Daraus zeigt sich, dass bereits die aktuellen Prognosezahlen für das Jahr 2018 mit mehr als 450 Einwohnern überschritten sind.

Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von über 9 Prozent innerhalb von dreieinhalb Jahren, jährlich ca. 2,6 Prozent. Die Anzahl der Einwohner am 30.06.2018 lag damit bereits um über 70 Einwohner über dem prognostizierten Bevölkerungsstand von 8.100 EW für das Jahr **2034**. Bei weiter linearem Zuwachs von ca. 2,6 % pro Jahr, wie in den vergangenen Jahren, entspräche dies einem Zuwachs von ca. 1.270 Einwohnern in 6 Jahren, was einem Wohnflächenbedarf von gut **36 ha** bei einer Siedlungsdichte von 35 EW/ha entspricht.

Für eine besser abgesicherte Bevölkerungsprognose wäre es sinnvoll, die nächst größere Einheit eines Landkreises mit heranzuziehen, da der Ort Allersdorf über eine sehr gute verkehrstechnische Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz verfügt und somit funktionell mit der Entwicklung des Oberzentrums Regensburg und der Nachbargemeinden in Verbindung steht.

Auf Ebene des Landkreises besteht eine aktuelle Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2018. Hierbei wird für den Landkreis eine Zunahme von 7,5% unter 12,5% bis zum Jahr 2036 gegenüber dem Jahr 2016 prognostiziert:

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2036 gegenüber 2016 in Prozent



Veränderung 2036 gegenüber 2016 in Prozent		Häufigkeit	
unter -7,5	„stark abnehmend“	6	Größte Abnahme: Lkr Wunsiedel i.Fichtelgebirge -15,3 %
-7,5 bis unter -2,5	„abnehmend“	18	Größte Zunahme: Lkr Dachau +15,5 %
-2,5 bis unter 2,5	„stabil“	28	Bayern: +4,2 %
2,5 bis unter 7,5	„zunehmend“	23	
7,5 bis unter 12,5	„stark zunehmend“	16	
12,5 oder mehr	„sehr stark zunehmend“	5	

Bevölkerungsprognose Landkreis Regensburg (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Stand Mai 2018)

Bei Anwendung der Prognose für den gesamten Landkreis lässt sich für das Marktgemeindegebiet Schierling ein Zuwachs von 613 – 1.021 Einwohnern ansetzen. Für den Zeitraum eines Bebauungsplanes von 6 Jahren entspräche dies, bei einer Siedlungsdichte von 35 EW/ha, einem Wohnbauflächenbedarf von ca. **10,5 – 17,5 ha**.

2.2.2 Haushaltstrukturveränderung

Innerhalb des Planungszeitraums wird ebenfalls mit einer Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen sein. Eine Analyse dieser ergab eine Reduzierung von 2,373 EW/WE im Jahr 2007 auf 2,312 EW/WE im Jahr 2015.

Entwicklung der Belegungsdichte Stand zum 31.12:

Jahr	Einwohner	Wohneinheiten	Belegungsdichte	Veränderung
2007	7.227	3.045	2,373 EW/WE	
2009	7.218	3.162	2,283 EW/WE	- 0,09 EW/WE
2011	7.321	3.198	2,289 EW/WE	+0,006 EW/WE
2014	7.490	3.229	2,320 EW/WE	+0,031 EW/WE
2015	7.709	3.334	2,312 EW/WE	-0,008 EW/WE

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Statistik kommunal, eigene Berechnungen

Die Entwicklung ist im Vergleich zu anderen Kommunen im Landkreis Regensburg auffällig. Üblicherweise nimmt die Belegungsdichte gleichmäßig und in unterschiedlicher Intensität ab. In Schierling ist seit dem Jahr 2009 eine nahezu gleichbleibende bzw. leicht ansteigende Belegungsdichte zu verzeichnen. Im Betrachtungszeitraum von 8 Jahren erfolgte eine Reduzierung um 0,061 Einwohner pro Wohneinheit. Bei einer linearen Weiterentwicklung dieser Abnahme auf dem Planungszeitraum von 15 Jahren würde das eine weitere Reduzierung von ca. 0,114 Einwohnern pro Wohneinheit auf dann ca. **2,2 Einwohner pro Wohneinheit** bedeuten.

Zur Absicherung der Prognose ist ein Vergleich zu einigen Kommunen im Landkreis Regensburg hilfreich: die Marktgemeinden Nittendorf und Regenstauf liegen wie auch Schierling günstig an einer überörtlichen, vierspurigen Autobahn und weisen ein größeres Gemeindegebiet mit Hauptort und ländlichen Orte auf. Auch die Stadt Wörth an der Donau liegt an einer Autobahn. Alle drei Vergleichskommunen liegen in vergleichbarer Entfernung zum Oberzentrum Regensburg. Lediglich die Stadt Wörth an der Donau weist mit 2,29 Einwohner pro Wohneinheit eine vergleichbare Belegungsdichte auf. In den Kommunen Nittendorf und Regenstauf liegt zum Stand 31.12.2014 die Belegungsdichte bereits zwischen 2,15 und 2,2 Einwohner pro Wohneinheit.

Vergleichskommune	Einwohner	Wohneinheiten	Belegungsdichte
Nittendorf	9058	4137	2,197 EW/WE
Regenstauf	15772	7353	2,145 EW/WE
Wörth a. d. Donau	4733	2064	2,293 EW/WE

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Statistik kommunal; eigene Berechnungen

Eine zukünftige Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit für das Marktgemeindegebiet Schierling erscheint plausibel.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von zukünftig ca. 32,5 EW/ha ergibt sich rechnerisch ca. **12 ha** Wohnbauflächenbedarf innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren.⁴ Für den Zeitraum eines Bebauungsplans von 6 Jahren entspräche dies **4,8 ha**.

⁴ = 0,114 x 3.334 WE = 380 EW / 32,5 EW/ha = 11,7 ha Wohnbauflächenbedarf

2.2.3 Baulückenpotentiale

Für das gesamte Gemeindegebiet Schierling besteht kein vollständiges Baulückenkataster.

Im Jahr 2015 erfolgte eine Untersuchung des Hauptortes Schierling im Rahmen des Leerstandsmanagement zur lebendigen Orts- und nachhaltigen Landkreisentwicklung im Landkreis Regensburg.⁵ Im Rahmen dieser Untersuchung wurde zunächst auf rein EDV-technischer Basis die Erfassung von Baulücken, Leerständen und Leerstandsrisiken mit den hierfür zur Verfügung stehenden Softwarelösungen durch die kommunalen Verwaltungen (Leerstände und ggf. Leerstandsrisiken) und das bearbeitende Büro (Baulücken) im Jahr 2014 vorgenommen. Die zweite Phase stellte eine Eigentümerbefragung, differenziert nach den übergeordneten Zielkategorien Baulücke und Leerstände dar. Zu beachten ist hierbei, dass die Baulückenerhebung unabhängig der Gebietseinstufung, also nicht aufgeteilt nach wohnbaulich nutzbaren und gewerblichen Baulücken, erfolgte.

Im Ergebnis wurden 79 klassische Baulücken, 32 leerstehende Wohngebäude sowie 129 Wohngebäude mit zukünftig prognostiziertem Leerstandsrisiko für den Ort Schierling (mit jeweiliger Flächenangabe) ermittelt:

Kommune	Erhebung		Eigentümerbefragung							
	Anzahl	Größe (in m ²)	Angeschriebene Potentiale	Rücklauf	Anteil Rücklauf	Verkaufsbereitschaft	Verkaufsbereitschaft in m ²	Anteil Verkaufsbereitschaft	Tauschbereitschaft	Beratungsbedarf
Schierling										
Baulücke klassisch	79	103.924	78	42	54%	2	1.667	2%	10	6
Hofstelle mit Restnutzung	3	14.654	0	0	-	0	-	-	0	0
Wirtschaftsgebäude am Ortsrand leerstehend	1	3.420	0	0	-	0	-	-	0	0
Wohngebäude leerstehend	32	26.159	31	15	48%	0	-	-	0	2
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	129	113.017	0	0	-	0	-	-	0	0
Summe	244	261.174	109	57	52%	2	1.667	1%	10	8

Abb: Ergebnis Leerstandsanalyse Ort Schierling, 2014

An tatsächlich leerstehenden Gebäuden und Baulücken konnte in Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten ein Flächenpotenzial von ca. 13 ha ermittelt werden.

Die Eigentümerbefragung bei den Baulücken und leer stehenden Wohngebäuden ergab bei einer positiven Rücklaufquote von ca. 50 % eine Verkaufs- bzw. Tauschbereitschaft von lediglich 12 Parzellen, was einen Anteil von gut 10 % entspricht.

Eine Analyse der aktuell bestehenden Baulücken am Hauptort Schierling durch den Planverfasser im Jahr 2016⁶ ergab ca. 115 erschlossene Baulücken und Nachverdichtungspotentiale im Bereich der Wohn- und Mischgebiete. Nimmt man eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 1.170 m² je Grundstück⁷ an, so umfassen die Baulücken zusammen ein Potential von gut **13 ha**. Die Daten des Leerstandsberichtes stimmen mit den Erhebungen 2016 weitgehend überein.

Nimmt man eine Aktivierungsquote von ca. 10 % (entsprechend des Umfrageergebnisses im Rahmen des Leerstandsmanagements) an, entspräche dies einem Potential von ca. **1,3 ha** am Hauptort.

⁵ PLANWERK 2015; Leerstandsmanagement zur lebendigen Orts- und nachhaltigen Landkreisentwicklung Landkreis Regensburg, Auswertung und Bericht Markt Schierling

⁶ Auswertung der digitalen Plangrundlagen

⁷ Leerstandsbericht Schierling, Baulücken und Leerstände: 130.083 m²/(79+32 Parzellen) = 1.172 m²

Bauflächenbedarf	ca. 25 ha
Haushaltsstrukturveränderung	ca. 4,8 ha
<u>Bauflächenpotential Hauptort</u>	ca. <u>1,3 ha</u>
Gesamt Gemeindegebiet / 6 Jahre	ca. 28,5 ha

2.2.4 Berechnung des Wohnbauflächenbedarfes für den Ort Allersdorf

Im nachfolgenden Schritt wird der Bevölkerungsanteil des Planungsortes Allersdorf an der Gesamtbevölkerung auf den ermittelten Wohnbauflächenbedarf übertragen. Dabei ergibt sich folgende Übersicht:

	Einwohnerzahl (Stand 30.06.2018)	Anteil an Gesamt- bevölkerung	Anteil an berechneten Wohnbauflächen- bedarf
Gesamtgemeinde	8.171	100 %	ca. 28,5 ha
Allersdorf	155	1,9%	ca. 0,6 ha

Quelle: Gemeinde Schierling, eigene Berechnung

Damit ergibt sich für einen Planungszeitraum von 6 Jahren für Allersdorf ein Bedarf von ca. **0,6 ha** Bauflächen. Der Bebauungsplan entspricht mit 11 Parzellen und einem Flächenumfang von ca. 1,06 ha in etwa diesem Bedarf.

2.2.5 Zusammenfassung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes konnte festgestellt werden, dass die vorhanden, erschlossene Bauparzellen in Allersdorf für den freien Markt nicht zur Verfügung stehen. Demgegenüber steht eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen von ortsansässigen Bürgern in Allersdorf

Der Bebauungsplan „Allersdorf Süd“ wird mit einem Flächenumfang von ca. 1,06 ha allgemeine Wohngebietsflächen umfassen. Der Bedarf ist somit auch statistisch nachweisbar.

Die Planungsfläche ergänzt städtebaulich sinnvoll den bislang lückigen, südlichen Ortsrand von Allersdorf.

Die Fläche befindet sich als MD/NB bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Das Entwicklungsgebot wird somit beachtet.

2.3 Planungsalternativen

Eine alternative innerhalb des Planungsgebiets wurde aufgrund der ungünstigeren Erschließungsführung und des höheren Versiegelungsgrades verworfen.



Variante 2 ohne Wendeanlage

2.4 Konzeption und Gestaltungsvorschriften

Das Baugebiet wird aufgrund des Bedarfs als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4 um flächensparendes Bauen zu ermöglichen. Der Bebauungsplan lässt Einzel- und Doppelhäuser mit offener Bauweise zu und passt sich damit der dörflichen Struktur und die Nachfrage vor Ort an. Im WA sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Als Dachformen sind ausschließlich Dachneigungen über 20° mit Farbvorgabe zulässig, um das charakteristische Ortsbild von Allersdorf zu erhalten.

Erschlossen werden die Bauparzellen über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Im Westen führt eine Stichstraße mit Wendeanlage in das Plangebiet, die fünf der 9 Parzellen erschließt. Von hier führt eine fußläufige Verbindung nördlich, hangabwärts, um die Niederschlags- und Abwasserentsorgung innerhalb öffentlicher Flächen sicherzustellen.

Zum Schutz vor von außen zufließendem Niederschlagswasser, wird eine 4 m breite Grünfläche mit Entwässerungsgraben vorgesehen. Um die Zugänglichkeit des Grabens zu gewährleisten, ist im nördlichen Anschluss an den Entwässerungsgraben ein öffentlicher Fußweg / Pflegeweg eingeplant.

Eine Ortsrandeingrünung innerhalb der südlichen Bauparzellen, schafft einen Übergang zur freien Landschaft und dient der Aufwertung des Ortsbildes.

Durch die vorhandene 20 kV Stromfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH und der erforderlichen von Bebauung freizuhaltenen Schutzzone von 8 m beidseitig der Leitungsachse, ist eine Bebauung innerhalb der Schutzzone nur nach den Vorgaben des Leitungsbetreibers möglich. In diesem Bereich sind Hauptgebäude durch die Festsetzung der Baugrenzen nicht zulässig.

3 Ziele der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Grundsatz 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) (Stand 2018): die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Grundsatz 3.1 LEP: flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

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

Die Marktgemeinde beabsichtigt am derzeit lückigen, südlichen Ortsrand von Allersdorf im Anschluss an vorhandene Nutzungen eine unbebaute Fläche im Rahmen der Innenentwicklung einer bedarfsgerechten, baulichen Nutzung zuzuführen und zu entwickeln.

Grundsatz 3.3 LEP: eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

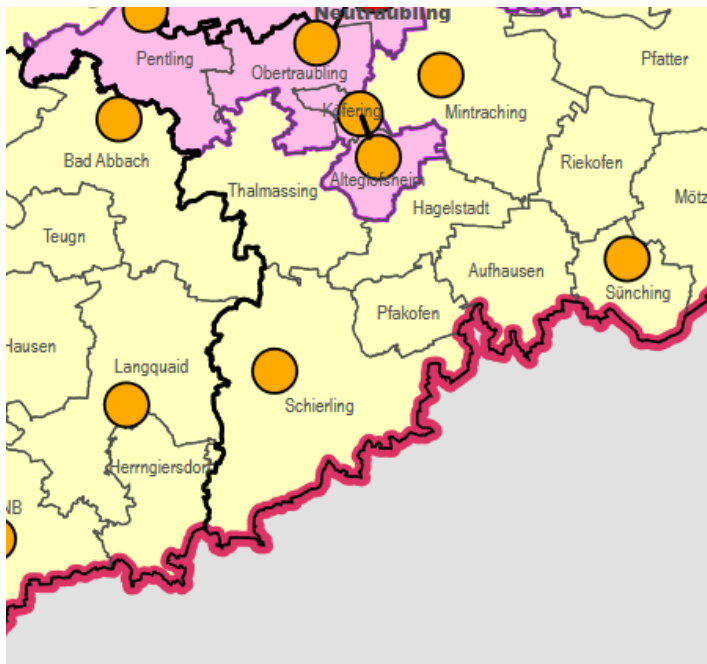
Ziel 3.3 LEP: neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Geltungsbereich schließt im Norden, im Westen und teilweise im Osten an den bisherigen Siedlungsrand des Ortes Allersdorf an. Durch das neue Baugebiet wird der südliche Ortsrand von Allersdorf städtebaulich sinnvoll arrondiert. Das Anbindungsgebot ist beachtet. Die Ausweisung ist aufgrund fehlender Alternativen und des bestehenden Bedarfs notwendig.

3.2 Regionalplan

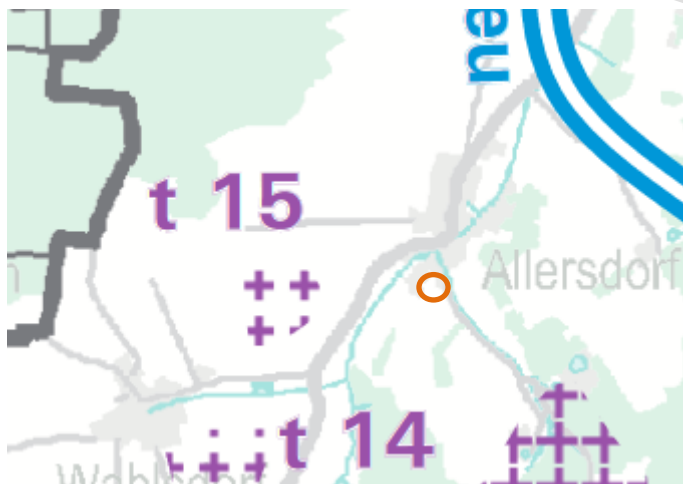
Schierling liegt in der Planungsregion 11 im südlichen Landkreis Regensburg. Sie wird im Regionalplan der Region Regensburg (Stand 2013) dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet und als Grundzentrum eingestuft. Damit übernimmt die Marktgemeinde Versorgungsfunktionen für einen größeren Nahbereich zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs mit Gütern und Dienstleistungen.

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





Regionalplan Region Regensburg, Zielkarte 1: Raumstruktur

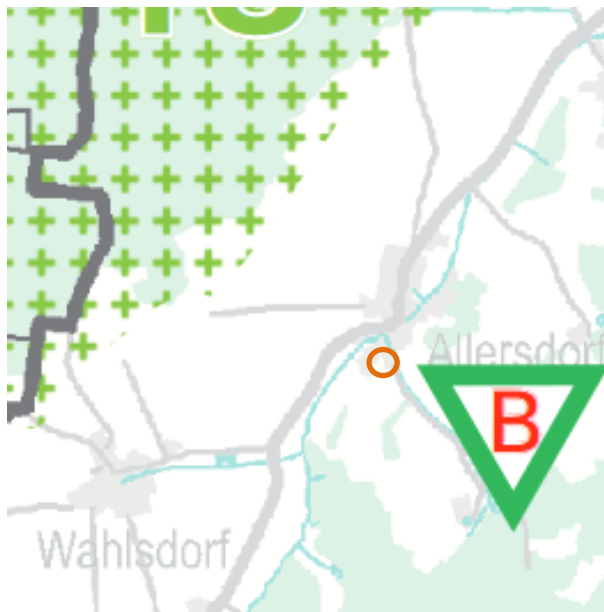
Die Planungsfläche liegt außerhalb von Regionalen Grünzügen und Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.





Ausschnitt Legende

-  Regionaler Grünzug
-  Bundesstraße (2 - / 4 - spurig)

Regionalplan Region Regensburg 2013, Zielkarte 2: Siedlung und Versorgung



Ausschnitt Legende

-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
-  Biotopentwicklung

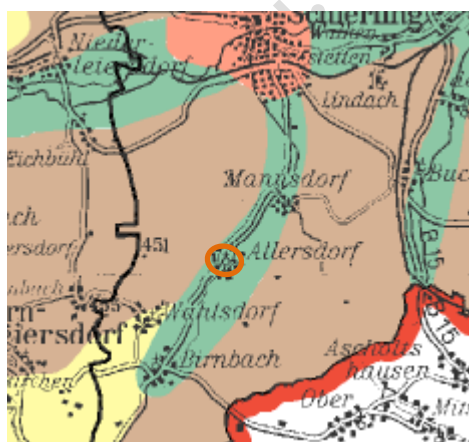
Regionalplan Region Regensburg 2013, Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

Der Regionalplan (Stand Mai 2011) formuliert folgenden Grundsatz 2.3: *Es ist anzustreben, in den Gebieten, welche für eine intensive Landwirtschaft großflächig geeignet sind, insbesondere im Dungau und auf dem anschließenden tertiären Hügelland sowie auf den Jurahochflächen, die ökologische Vielfalt durch landschaftsgliedernde Elemente und naturnahe Biotope zu erhalten und zu verbessern.*







Langfristig ist auf eine Bestandsumwandlung der großen Kiefern- und Fichtenforste in Mischwäldern hinzuwirken.

Durch die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung sowie zur Mindestbegrünung und Erhaltung bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen, berücksichtigt der Bebauungsplan die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Ökologisch-funktionell ist der Geltungsbereich vorwiegend dem Bereich I „Gebiete mit überwiegend naturnahen Lebensgemeinschaften“ zugeordnet.



Ausschnitt Legende

-  Bereich I Gebiete mit überwiegend naturnahen Lebensgemeinschaften
-  Bereich II Gebiete mit kleinräumiger und sich überlagernder Nutzungsstruktur
-  Bereich III Gebiete mit überwiegend agrarisch-forstwirtschaftlicher Nutzung
-  Bereich IV Gebiete mit städtisch-industrieller Nutzung
-  Regionsgrenze
-  Landkreisgrenze bzw. Grenze einer kreisfr. Stadt

Regionalplan Region Regensburg 2013, Begründungskarte: Ökologisch-funktionelle Raumgliederung

4 Wesentliche Auswirkungen

4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

In der Marktgemeinde Schierling besteht im Ort Eggmühl ein Anschluss an eine Bahnlinie.

Allersdorf ist mit mehreren Buslinien an den Hauptort Schierling angeschlossen.

Die Parzellen werden direkt bzw. über eine Stichstraße mit Wendeanlage an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche angebunden.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung ist über die bestehenden Straßen sowie die festgesetzten Verkehrsflächen im vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Sie verfügen über eine ausreichende Breite.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes, welche von der Gemeinde selbst vorgenommen wird, werden die Richtwerte zum barrierefreien Bauen, sofern sie durch die bestehende Topografie umsetzbar sind, beachtet.

4.1.1 Entwässerung

Die Entwässerung ist über die bestehenden Anlagen in den bestehenden Straßen möglich. Durch die Festsetzung eines gedrosselten Ablaufes für Niederschlagswasser aus den Bauparzellen ist die Funktionsfähigkeit der bestehenden Entwässerungsanlagen gesichert. Zum Schutz vor von außen zufließendem Hangwassers wurde am Südrand des Baugebiets eine Fläche für einen Entwässerungsgraben festgesetzt. Die Erschließungsplanung wird derzeit erstellt, die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gesichert.

4.1.2 Weitere Sparten

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze des Marktes gesichert.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden Straßen aus möglich.

4.1.3 Brand- und Katastrophenschutz

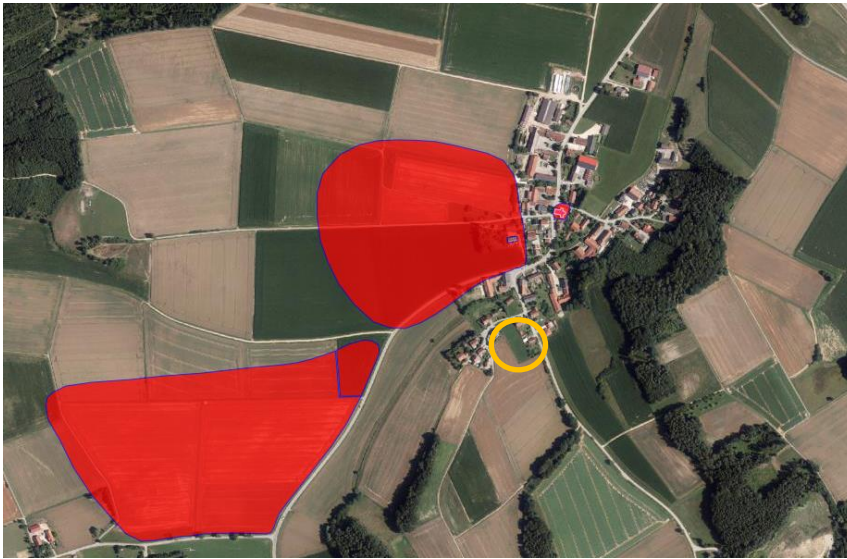
Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird frühestmöglich mit dem Kreisbrandrat abgestimmt. Die Feuerwehr Schierling ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

4.2 Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gem. dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor.

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.



Lage des Geltungsbereichs (orange) in der Denkmalkulisse (Quelle: BayernAtlas Plus)

4.3 Bodenordnerische Maßnahmen

4.4 Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Das Planungsgebiet wurde bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Südlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen, nördlich, östlich und westlich befinden sich wohnbaulich genutzte Flächen.

4.4.1 Schutzgut Mensch

Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende. Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten.

4.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Die Planungsfläche wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Anthropogene Einflüsse bestehen bereits durch die angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen. Es sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Die Flächen lassen auf keine Flächen nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG schließen. Wertvolle Arten- und Lebensräume sind durch den zukünftigen Eingriff nicht betroffen.

An den südlichen Geltungsbereich grenzt eine 2-5 m breite Strauchhecke, die als amtlich kartiertes Biotop festgesetzt ist. Da die Hecke Nord-Süd gerichtet ist und lediglich in einem kleinen Teilbereich an den Geltungsbereich grenzt, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Biotops nicht zu erwarten.

Durch die zu erwartende Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Gegenüber den bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Aufgrund von Ausweichlebensräume im Umfeld des Planungsbereiches (Grünland-, Wald- und Gartenflächen) ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Aktuelle Vorkommen im Planungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor. In den Randzonen bestehen Wohnbebauung, Verkehrseinrichtungen und intensive landwirtschaftliche Nutzungen. Diese unmittelbare Nähe lässt auf ein eingeschränktes Artenspektrum schließen (siehe Kap. 5.3).

4.4.3 Schutzgut Boden und Fläche

Die Fläche des Planungsgebietes beträgt ca. 1,0 ha.

Die Flächen sind überwiegend unversiegelt mit Dauerbewuchs - gegenwärtig Grünland bzw. Ackerflächen, sowie Verkehrsflächen. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb der bebaubaren Flächen und Stellplätze. Der versiegelte Boden wird seine bisherige Funktionen (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum, Nutzung als Produktionsfläche etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Angaben zu möglichen Altlasten oder Kampfmittelreste liegen dem Planverfasser nicht vor.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine geringere Teilversiegelung des Bodens gewährleistet werden. Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

4.4.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene oberirdische Gewässer ist der Allersdorfer Bach im Westen in einer Entfernung von ca. 60 m.

Das Plangebiet liegt außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten. Die Fläche befindet sich teilweise innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zu Pflanzbindungen und Mindestbegrünung minimiert werden. Auswirkungen auf die Vorfluter sind nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend dimensionierte Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt bzw. eine schadlose Beseitigung von Abwasser etc. vorgesehen sind.

4.4.5 Schutzgut Klima/ Luft

Der Planungsbereich hat nur eine sehr geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Allersdorf. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen und landwirtschaftlichen Nutzungen. Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) sowie Emissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung in Frage. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das neue Baugebiet nicht wesentlich erhöhen.

Das Planungsgebiet besitzt als Kaltluftproduktionsfläche für die angrenzende Wohnbausiedlung keine erhöhte Bedeutung. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete bleiben erhalten.

Durch die zu erwartende Versiegelungen können sich zusätzliche Erwärmungen sowie Veränderungen der Flurwinde ergeben. Durch Schaffung von klimafördernden Strukturen (Pflanzbindungen) können die Eingriffe minimiert werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

4.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Allersdorf, im Übergang zur freien Landschaft.

Umliegend grenzen ansonsten landwirtschaftliche Flächen und Wohnbauflächen an. Die Planungsfläche ist von Südwest nach Nordost geneigt. Eine Fernwirksamkeit liegt nicht vor. Der Geltungsbereich wird stets im Zusammenhang mit der Siedlung wahrgenommen. Grundsätzlich sind im weiten und nahen Umfeld Einrichtungen wie Wohngebäude, Gewerbe, Straßen, Gehölze, Stromfreileitungen, Wald- und Ackerflächen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortes und des derzeitigen Ortsrandes wird durch das Volumen und die Höhe der entstehenden baulichen Anlagen verändert. Es wird ein neuer Siedlungsrand südlichen Ortsrand von Allersdorf entstehen. Ästhetische Verluste des Orts- und Landschaftsbildes können durch Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen und Pflanzpflichten vermieden werden.

4.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf Kultur- oder sonstige Sachgüter, bei einer rechtzeitigen Sondierung und Meldung, vor. Grundsätzlich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Eine wesentliche und beachtenswerte Blickachse vom Plangebiet zu Baudenkmälern besteht nicht.

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

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen möglich.

Genauere Angaben über mögliche Abfälle können nicht gemacht werden. Es ist mit haushaltsüblichen Abfallmengen zu rechnen, da es sich um ein Wohngebiet handelt.

Ein Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan integriert.

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

Weitere Fachplanungen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz-) sind nicht bekannt bzw. dem Planverfasser nicht bekannt.

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung Richtung Süden
- Beschränkungen von Werbeanlagen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen

4.6 Europäischer Gebietsschutz

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

5 Grünordnungsplanung

5.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Planungsflächen hin zur freien Landschaft einzugrünen, Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den Festsetzungen zur Versiegelung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nicht anzuwenden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich. Vermeidungsmaßnahmen sind unter Ziffer 4.5 genannt.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Zur Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Planungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feldgebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungs- und Wirkungsbereiches auf den landwirtschaftlichen Flächen, in der angrenzenden Strauchhecke und den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung ist aber mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Ein Vorkommen der Feldlerche, als Vertreter der feldgebundenen Flur, ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Häusern im direkten Umfeld des Planungsbereiches auch nicht anzunehmen, da diese Arten zu solchen Sichthindernissen einen ausreichenden Abstand einhalten.

Bei der Realisierung der neuen Bauflächen mit Erschließung können aber dennoch bei einer worst-case-Betrachtung Brutplätze der feldgebundenen Arten oder zu mindestens ein Teil davon verloren gehen. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (offene landwirtschaftliche Flächen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand die lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Letztendlich kann auch unterstellt werden, dass sich ein möglicher Brutplatzverlust durch die Umwidmung der Agrarfläche vermutlich in dem Schwankungsbereich bewegt, der durch die jährlich wechselnde Verteilung und Dichte der angebauten Feldfrüchte im Umfeld entsteht.

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung bzw. Berücksichtigung der bundes- (§ 15 Abs. 5 BNatSchG: 1. März bis zum 30 September) und landesrechtlich (Art. 16 BayNatSchG) vorgeschriebenen Fristen für Eingriffe z.B. in Hecken vermieden werden.

Erhebliche Störungen von feldgebundenen Arten und der Siedlungsbereiche wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftige Bebauung (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Eine Beeinträchtigung des vorhandenen, amtlich kartierten Biotops, ist durch die geplante Bebauung nicht auszuschließen. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem

ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits an eine Straße und Siedlungseinheiten angrenzt und einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, so dass bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ bereits vorhanden ist.

5.3.1 Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

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

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

Entwurf i. d. Fassung vom 27.11.2018

6 Quellenangaben

- **Baugesetzbuch (BauGB)** „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2007 (BGBl. I S. 3634)“
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** „Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November (BGBl. I S. 3786)“
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** "Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist"
- **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie** RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7)
- **BayNatSchG** „Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist“
- **UVPG** „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist“
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** "Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist"
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** "Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist"
- **Raumordnungsgesetz** "Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist"
- **BayDSchG** „Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist“
- **Bayerische Bauordnung** „Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist“
- **Regionalplan Region 11 Regensburg**
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 01.05.2018**
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **BayernAtlasPlus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung**, Bay. Landesamt für Steuern, 02/2009
- **Arten- und Biotopschutzprogramm Regensburg**, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand 1999