

Flächennutzungsplan

3. Änderung

Teilbereich gewerbliche Bauflächen Schierling-Süd

Markt Schierling

Landkreis Regensburg

Regierungsbezirk Oberpfalz

Vorentwurf

in der Fassung vom 01.12.2010

Stand: 18.08.2011



Inhaltsverzeichnis Begründung

1.	AUSGANGSSITUATION	4
1.1	Landes- und Regionalplanung/Raumordnung	4
1.2	Lage und Dimension des Planungsgebiets	6
2.	städtebauliche Zielvorstellung, Erfordernis der Änderung, Zweckbestimmung.....	7
2.1	Städtebauliche Rahmenbedingungen, Planerfordernis.....	7
2.2	Standörtliche Rahmenbedingungen, Planungsvorgaben.....	9
	2.2.1 Planungsrechtliche Vorgaben.....	9
	2.2.2 Nachnutzungskonzept des ehem. Gelände der MUNA	10
2.3	Gesamtörtliches, städtebauliches Entwicklungskonzept für den Bereich der gewerblichen Entwicklung	13
2.4	Integriertes, städtebauliches Entwicklungskonzept für den Kernort Schierling	21
2.5	Zweckbestimmung der Deckblattänderung	21
2.6	Bedarfsprognose.....	22
	2.6.1 „worst-case-Szenario“	24
	2.6.2 „real-case-Szenario“	24
	2.6.3 „best-case-Szenario“	24
	2.6.4 Bestehende Entwicklungspotentiale.....	25
	2.6.5 Prognosebedarf.....	25
	2.6.6 Nachfragebedarf.....	25
3.	Planungskonzeption.....	26
3.1	Harmonisierungsgebot	26
3.2	Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur	26
3.3	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung	26
3.4	Immissionsschutz.....	27
3.5	Denkmalschutz	27
3.6	Belange des Umweltschutzes	27
3.7	Spezielle artenschutzrechtliche Belange	27
	3.7.1 Bestand und Betroffenheit der Arten, Vermeidungsmaßnahmen, Alternativen.....	27
	3.7.2 Prognose zum Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Ziff.1 und 3 BNatSchG.....	28
	3.7.3 Prognose zum Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Ziff.2 BNatSchG.....	28
	3.7.4 Zusammenfassendes Ergebnis	29
3.8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	29
	3.8.1 Bedeutung für den Naturhaushalt	29
	3.8.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs	29
	3.8.3 Ausgleichsmaßnahmen	29

4.	Anlage: Umweltbericht.....	30
4.1	Beschreibung der Planung, Inhalt und Ziele des Bebauleitplanverfahrens	30
4.2	Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	30
4.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	31
4.3.1	Schutzgut Mensch	31
4.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	31
4.3.3	Schutzgut Boden.....	31
4.3.4	Schutzgut Wasser	31
4.3.5	Schutzgut Klima/Luft	31
4.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	31
4.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
4.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	32
4.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....	32
4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
4.5.1	Alternativenprüfung - Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	34
4.5.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	37
4.6	Zusätzliche Angaben.....	37
4.6.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	37
4.6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	37
4.6.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	37
4.7	Zusammenfassung	37

■

Begründung

1. AUSGANGSSITUATION

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Schierling, genehmigt am 12.01.2005, bekannt gemacht und wirksam seit 29.09.2005, sind gewerbliche Bauflächen für die Entwicklung innerhalb des üblichen Zeithorizonts von ca. 15 Jahren beinhaltet.

Seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes haben sich einige wesentliche, neue Entwicklungen ergeben. Einerseits sind Teile der gewerblichen Entwicklungspotenziale umgesetzt und bebaut, zum anderen besteht mit der Verkehrsfreigabe der B 15neu und der Konversion des ehemaligen Munitionshauptdepots westlich von Schierling eine für die städtebauliche Entwicklung bedeutende, neue Situation. Die Anpassung der städtebaulichen Ziele im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung ist notwendig.

Der Markt hat darüber hinaus im Rahmen der innerörtlichen Entwicklung im Rahmen des Bundesländer-Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ein gesamtörtliches Entwicklungskonzept erarbeitet.

1.1 Landes- und Regionalplanung/Raumordnung

Schierling liegt in der Planungsregion 11 im südlichen Landkreis Regensburg im allgemein ländlichen Raum an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Der Markt ist als Unterzentrum eingestuft.

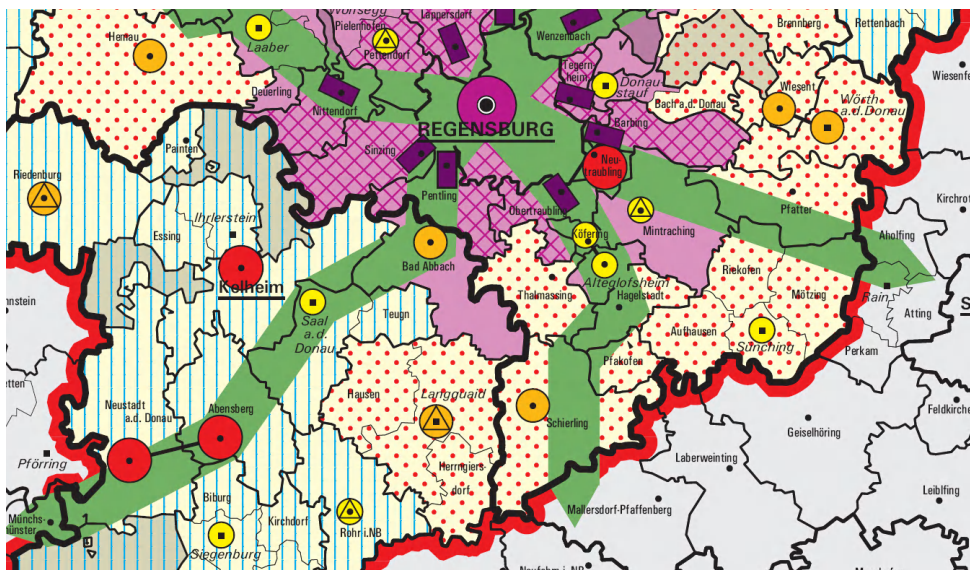


Abb. 1 Regionalplan Regensburg, Raumstruktur

Zur Anpassung an die Ziele der Landesplanung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

„Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.“ (LEP Bayern 2006, B VI [G] 1)

„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“

„Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“ (LEP Bayern 2006, B VI [Z] 1.1)

Großflächige Gewerbegebiete sollen in der Regel nur in geeigneten, zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung ausgewiesen werden (LEP Bayern 2006, B VI [Z] 2.4). Ausnahmen hiervon sind vor allem dort zulässig, wo es um die Sicherung von Arbeitsplätzen regionalwirtschaftlich bedeutender Betriebe geht, insbesondere bei der Erweiterung des produzierenden Gewerbes.

Der Bestand einer breiten Schicht leistungsfähiger kleiner und mittlerer Unternehmen sowie der freien Berufe soll gesichert werden. Unternehmensgründungen, Unternehmensnachfolge und Kooperationen sollen erleichtert werden (LEP Bayern 2006, B II [Z] 2.1).

In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu (LEP Bayern 2006, B II [Z] 4.1).

„In den einzelnen Teilräumen des Landes ist eine ausgewogene Branchenstruktur im produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen anzustreben, ohne die Bildung und Weiterentwicklung von Clustern zu behindern. Die Anpassung an die durch die EU-Osterweiterung veränderten Marktbedingungen der Unternehmen in den östlichen und nordöstlichen Grenzregionen ist zu erleichtern.“ (LEP Bayern 2006, B II [G] 1)

„Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, ist der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland und gewerblichem Bauland möglichst Rechnung zu tragen. Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.“ (LEP Bayern 2006, B VI [G] 2.1)

„In allen Gemeinden ist eine ausreichende Versorgung mit handwerklichen Leistungen des örtlichen Bedarfs anzustreben. Der Schaffung der Voraussetzungen einer dem überörtlichen Bedarf entsprechenden handwerklichen Versorgung kommt bevorzugt in zentralen Orten und geeigneten Siedlungsschwerpunkten besondere Bedeutung zu:

- In Gewerbegebieten sowie in neu zu schaffenden Industrie- und Gewerbe Parks kommt ausreichenden und bezahlbaren Flächen für Handwerksbetriebe besondere Bedeutung zu.
- In geeigneten zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten ist die Errichtung von Handwerkerhöfen und Gewerbezentren anzustreben, die besonders an den jeweiligen Bedürfnissen der Existenzgründer und kleiner und mittlerer Betriebe orientiert sind.
- Es ist von besonderer Bedeutung, vorhandene Standorte von Betrieben soweit wie möglich zu sichern.“ (LEP Bayern 2006, B II [G] 1.1.3.2)

Schierling verfügt als Unterzentrum über eine ausreichende zentralörtliche Bedeutung an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Nordostbayern – Regensburg – Flughafen München – München.

Die Planungsflächen liegen gemäß der Sachdatenbank des Auskunftssystems zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung in Bayern (RIS) außerhalb von landschaftlichen Schutz- oder Vorranggebieten.

1.2 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die beiden Änderungsflächen liegen im Süden bzw. Südwesten des Ortes Schierling:

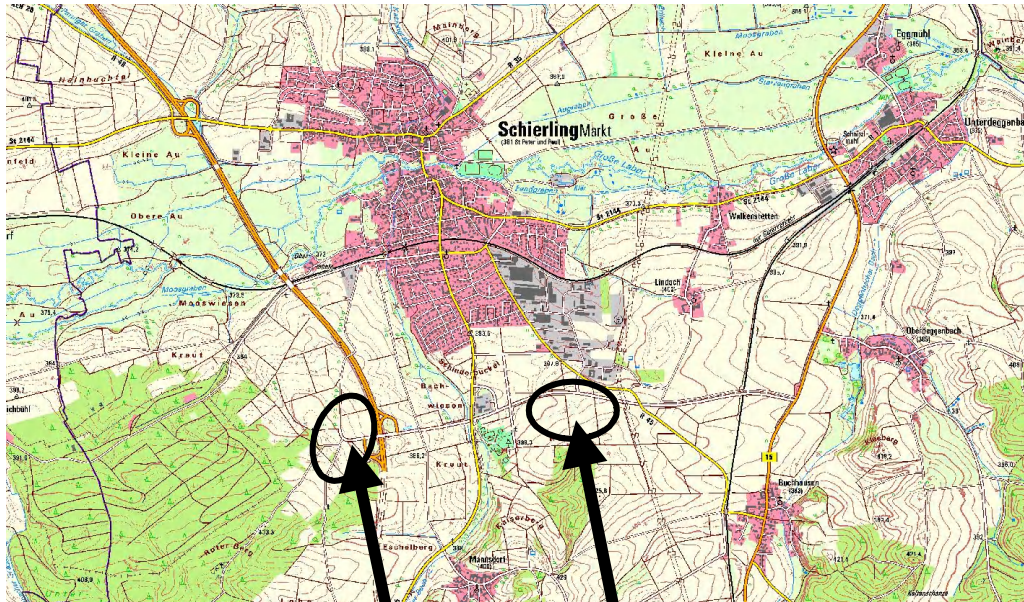


Abb. 2 Lageplan

neue Fläche

Rücknahmefläche

Die **von GI zu Fläche für Landwirtschaft** geänderte Rücknahmefläche liegt direkt südlich der neu entstehenden Kreisstraßenverbindung zwischen B15 und B 15neu, der sogenannten Südumgehung von Schierling. Der Flächenumfang beträgt **15,2 ha**.

Die neu dargestellte **GE-Fläche** liegt direkt westlich der B 15neu zwischen der Anschlussstelle Schierling-Süd und der Konversionsfläche des ehem. militärischen Munitionshauptdepots (im weiteren MUNA).

Die dargestellten Flächen, bisher Flächen für die Landwirtschaft, gliedern sich wie folgt:

Flächenbilanz:				
Gewerbegebiete		ca.	22,8	ha
Verkehrsflächen		ca.	0,3	ha
Versorgungsflächen		ca.	3,2	ha
Gliedernde Grünflächen		ca.	6,4	ha
Änderungsbereich gesamt			ca.	32,7 ha

2. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG, ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG, ZWECKBESTIMMUNG

2.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen, Planerfordernis

Die Notwendigkeit der städtebaulichen Neuorientierung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist dann gegeben, wenn die beabsichtigte oder die zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führt oder wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche räumliche Entwicklung zu ordnen.

Auch wenn zu erwarten ist, dass Maßnahmen des überörtlichen Straßen- und Verkehrsbaus, des Bildungswesens, der Wasserwirtschaft, zur Verbesserung der Agrarstruktur oder sonstige Maßnahmen anderer Aufgabenträger zu Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets führen, hat die Gemeinde darüber zu befinden, ob Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern sind.¹

Mit der Fertigstellung der autobahnähnlichen B 15neu im Teilstück Saalhaupt-Schierling im Jahr 2011 beträgt die Entfernung zum überregionalen Autobahnkreuz an Oberzentrum Regensburg nur noch 18 km. Schierling wird damit noch im Jahr 2011 an das europäische Fernstraßennetz direkt angebunden sein.

An der Weiterführung Richtung Süden bis zum Zusammenschluss mit der A92 Deggendorf-München wird bereits gebaut. Eine direkte Anbindung an den Flughafen München ist dann für den Markt Schierling erreicht. Für den Bereich des Wirtschaftsraumes Landkreis Regensburg mit der Universitätsstadt Regensburg verfügt Schierling zukünftig über die schnellste Anbindung an die Flughafenregion München.

¹ Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Planungshilfen für die Bauleitplanung p10/11

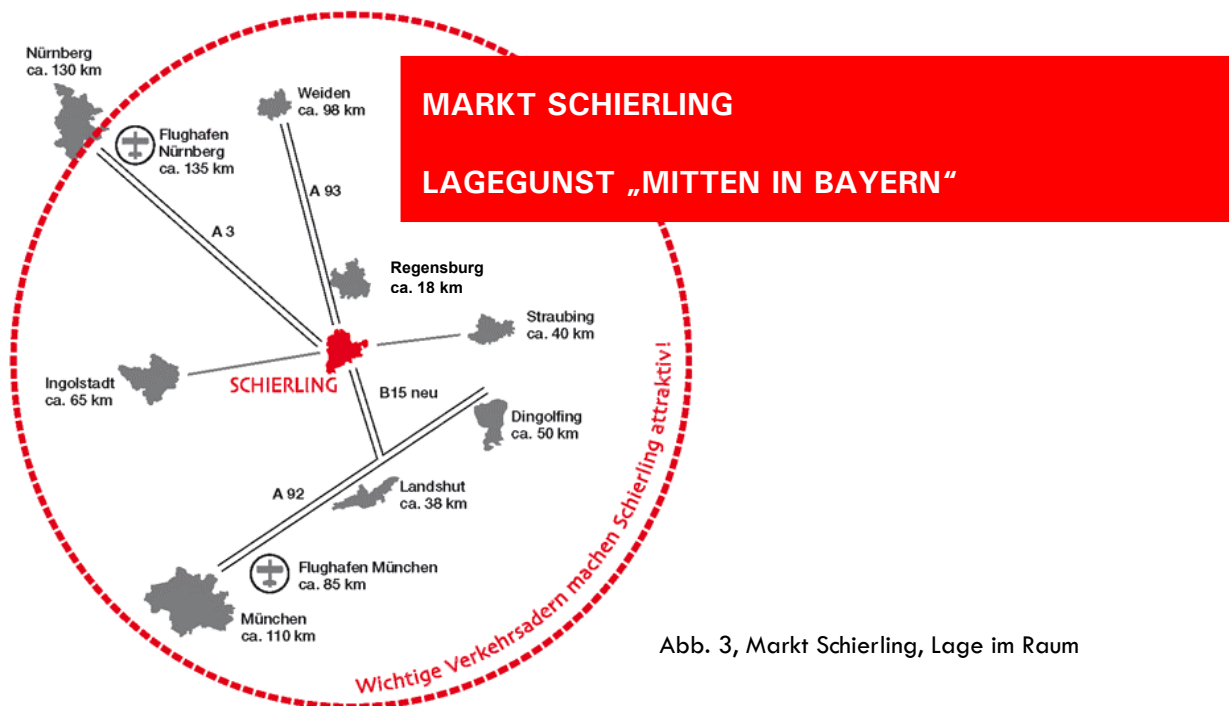


Abb. 3, Markt Schierling, Lage im Raum

Bereits bei der letzten Neuauflage des Flächennutzungsplanes wurde in Erwartung der B15 neu Vorsorge getroffen. Der tatsächliche Realisierungszeitpunkt war zu diesem Zeitpunkt aus einer Vielzahl von Gründen sehr unsicher. Zwischenzeitlich besteht durch die Teilfertigstellung und den Weiterbau Richtung Süden eine geänderte Situation.

Eine weitere Veränderung ist für die zukünftige Entwicklung von sehr hoher Bedeutung. Die Aufgabe der militärischen Nutzung der MUNA westlich von Schierling an der Gemeindegrenze zur Nachbarkommune Langquaid eröffnet völlig neue städtebauliche Anforderungen und Möglichkeiten.

Die Märkte Schierling und Langquaid bilden zwischen den Städten Regensburg und Landshut einen starken Wirtschaftsraum, der in besonderer Weise durch die Hauptverkehrsadern B 15neu und Autobahn A 93 geprägt ist. Beide Gemeinden legen seit geraumer Zeit Wert darauf, dass für Investoren gewerbliche Grundstücke für die weitere Entwicklung in ausreichendem Maße an strategisch günstigen Stellen zur Verfügung stehen.

Für die Nachnutzung der MUNA liegen verschiedene Konzepte vor. All den Konzepten liegt vor Realisierung die Anpassung der kommunalen Bauleitplanung der jeweiligen Kommune, ggf. im Rahmen einer interkommunalen Entwicklung zugrunde. Der Markt Schierling hat bereits in intensiver Zusammenarbeit mit dem Markt Langquaid die Rahmenbedingungen für eine Nachnutzung festgelegt. Konkrete Nachnutzungskonzepte wurden von den Kommunen bereits geprüft, die Chancen auf Realisierung hängen im wesentlichen auch von den städtebaulichen Zielen und den erforderlichen bauleitplanerischen Schritten ab.

Es geht – im Unterschied zu den kommunalen Gewerbegebieten – in der MUNA in erster Linie um die Nutzung bereits bestehender Infrastruktur und zwar sowohl von Gebäuden und Freiflächen, als auch von Straßen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Ein Teil der bestehenden Bausubstanz ist es wert, dass sie instand gesetzt, zum Teil erweitert und damit erhalten bleibt. Ebenfalls im Unterschied zu den kommunalen Gewerbegebieten handelt es sich um Flächen, die vermietet/verpachtet werden und für eine Neubebauung flächenintensiver Betriebe im wesentlichen nicht in Frage kommen. Die Entwicklungsflächen der MUNA ergänzen damit das beste-

hende Angebot und bilden eine zusätzliche Klammer im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit.

Die veränderten gesamträumlichen Rahmenbedingungen schlagen sich in Schierling bereits auch in den zunehmenden und konkreten An- und Umsiedlungsanfragen bei der Marktverwaltung Schierling nieder. Die hohe Standortgunst der im Bau befindlichen B 15neu in Verbindung mit dem Nachnutzungspotenzial der MUNA bedingen eine stärkere Fokussierung auf die Entwicklung westlich des Hauptortes Schierling.

2.2 Standörtliche Rahmenbedingungen, Planungsvorgaben

2.2.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Die landesplanerischen Restriktionen sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB bei der zukünftigen Entwicklung zu beachten. Die folgende Übersicht zeigt die überörtliche, planungsrechtliche Situation im Umfeld von Schierling:

Das gesamte Tal der Großen Laber ist als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz für eine gewerbliche Entwicklung ausgeschlossen (hellblaue Schraffur).

Der gesamte Talraum ist zudem Landschaftsschutzgebiet (hellgrüne Streifenschraffur).

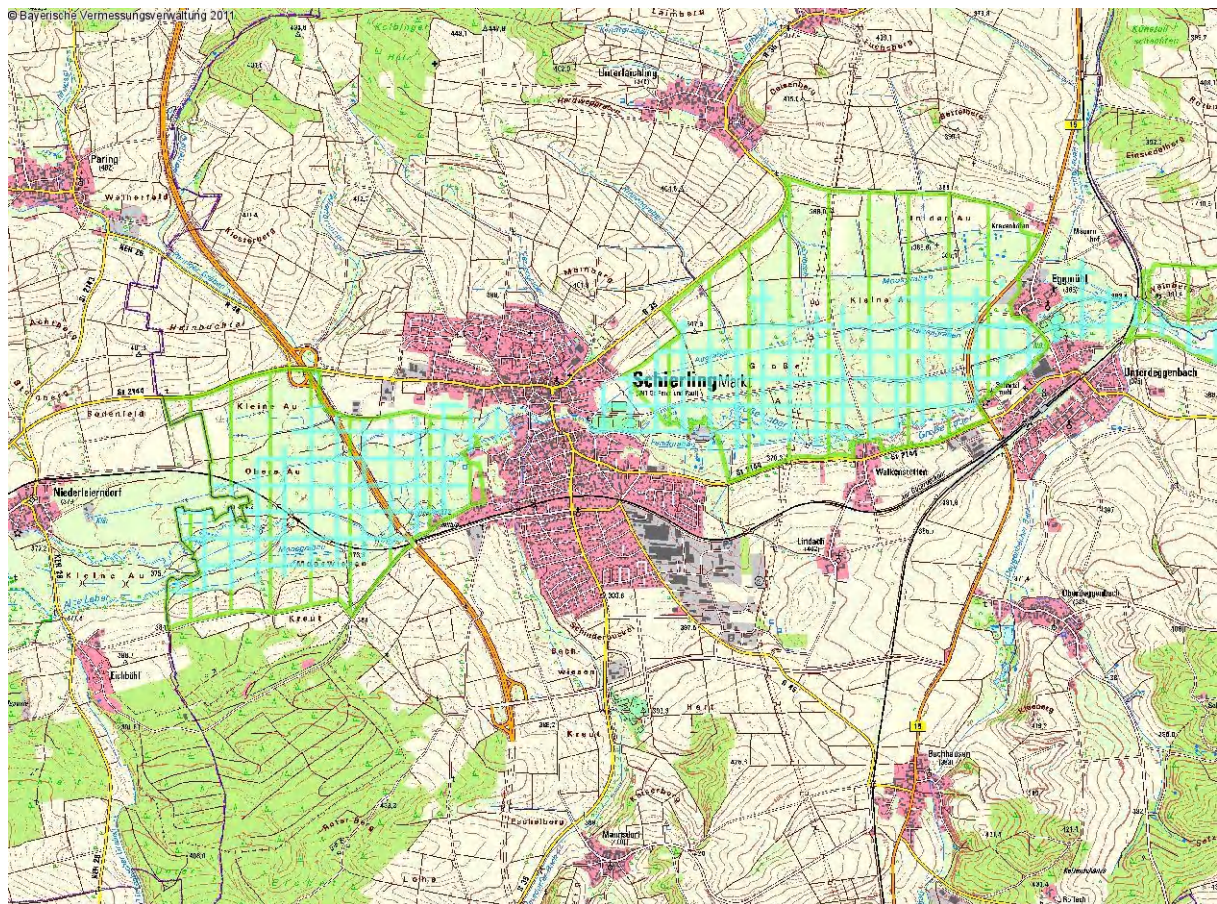


Abb. 4 RIS Online, landesplanerische Vorranggebiete und Landschaftsschutzgebiete

Gewerbegebiete scheiden innerhalb der Talauflage der Großen Laber demnach aus. Entwicklungsbereiche ergeben sich somit im wesentlichen nur nördlich und südlich des Hauptortes Schierling.

Für die gewerbliche Entwicklung ist gemäß der landesplanerischen Vorgaben die Anbindung an eine überregionale, leistungsfähige Verkehrsachse notwendig. Dieses Kriterium erfüllt die im Bau befindliche B 15neu am besten. Nachrangig wären noch die bisherige B 15 mit begleitender Bahnlinie Regensburg – München zu nennen. Durch die nun fertiggestellte Südumgehung wird ein direkter Anschluss an die B 15neu ohne Ortsdurchfahrten sichergestellt.

Die Alternativenprüfung im Anhang der Begründung (Umweltbericht) berücksichtigt auch Entwicklungsvarianten an dieser nachrangigen, jedoch an die B 15neu angebundenen Achse der Kreisstraße R45.

Nach landesplanerischen, städtebaulichen und auch landschaftsplanerisch-ökologischen Gesichtspunkten sollte der zukünftige gewerbliche Entwicklungsschwerpunkt am Hauptort Schierling liegen.

2.2.2 Nachnutzungskonzept des ehem. Gelände der MUNA

Das bisher militärisch als Munitionshauptdepot genutzte Gelände liegt westlich von Schierling zum großen Teil auf dem Gemeindegebiet Schierling, zu einem kleineren Teil auf dem Gebiet der Marktgemeinde Langquaid. Die Flächen sind weitgehend bewaldet. Auf dem Gelände befinden sich erhaltenswerte Gebäude, eine Vielzahl von Munitionsbunkern sowie Infrastruktureinrichtungen wie Straßen, ein Gleisanschluss und diverse Sparten.

Mehrere Interessenten haben Nachnutzungskonzepte den beiden beteiligten Kommunen präsentiert.

Im Wirtschaftsraum Schierling-Langquaid bestehen an unterschiedlichen, städtebaulich und standortstrategisch günstigen Stellen gewerbliche Entwicklungsflächen.

Im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit können die Märkte Schierling und Langquaid – unter Einbeziehung des Geländes der MUNA – durch eine Vielfalt von unterschiedlichen Angeboten ihre jetzt schon beachtliche Bedeutung noch einmal steigern und dabei die verkehrlichen Entwicklungsachsen der A 93 und B 15neu in besonderer Weise nutzen. In diesem Sinne ist die Kooperation bei der Entwicklung der zentralen Konversionsfläche MUNA ein beachtliches Zukunftspotenzial. Dies gilt aber ebenso für die Fortentwicklung der gewerblichen Perspektiven der beiden Gemeinden an unterschiedlichen Stellen.

Auf dem Gebiet der Marktgemeinde Schierling umfasst der Bereich der MUNA gesamt ca. 122 ha. Mit 4 bis 7 % vorhandener Geländeneigung sind die gesamten südlichen Teilflächen des MUNA-Geländes für eine flächenintensive Gewerbeflächenentwicklung kaum geeignet. Wirtschaftlich vertretbare Geländebeziehungen für Betriebe mit erheblichen Neubaubedarf und mit Affinität zu überregionalen Straßen bestehen im nördlichsten Viertel der MUNA in einer Größenordnung von 20-35 ha.

Standortkriterien für eine Nachnutzung sind die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie die erhaltenswerten Gebäude. Die Gebäude konzentrieren sich auf den nördlichsten Teil der Fläche. Das städtebauliche Nachnutzungskonzept sollte die vorhandenen Standortqualitäten berücksichtigen, ohne den Bestand vollständig zu beseitigen. Somit wäre eine gewerbliche Nutzung des nördlichen und nordöstlichen Teils mit geringen Eingriffen möglich. Wertgebend wäre neben den umfangreich vorhandenen Waldflächen auch die Möglichkeit, direkt ohne Ortsdurchfahrten an das überregionale Verkehrssystem, somit auch an die Wirtschaftszentren

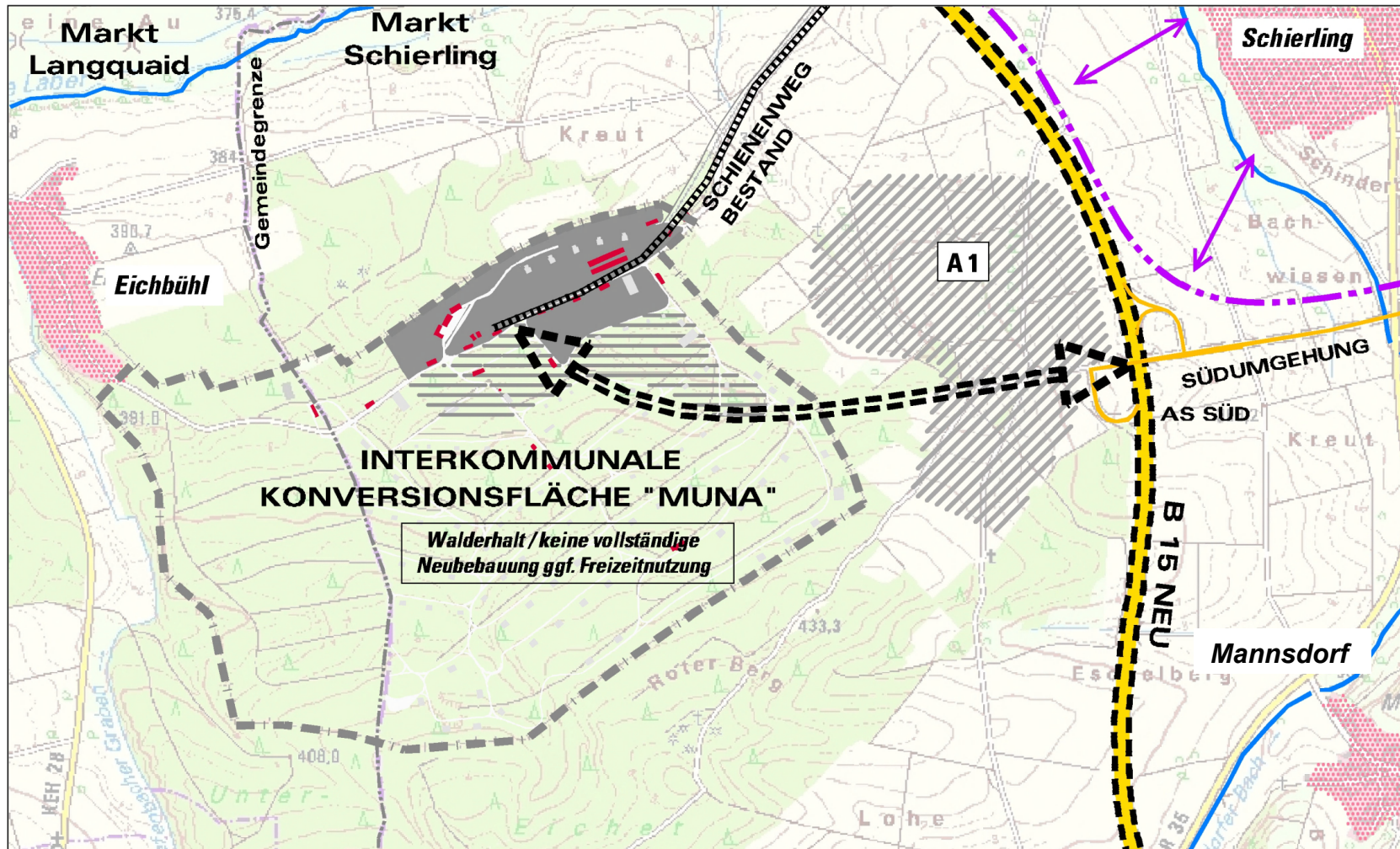
Flughafenumfeld München und die Universitätsstadt Regensburg, anzubinden. Hierzu wäre eine Erschließung von der B 15 neu Anschlussstelle Schierling-Süd in das MUNA-Gelände auf kurzem Weg möglich.

Denkbar wäre eine Nutzung der vorhandenen Qualitäten insbesondere als „Innovationspark“ für Hochtechnologie, Forschung, innovative Entwicklungsarbeit und alle kreativen Entwicklungs- und Wirtschaftsbereiche einschließlich dazu passenden Produktionsgewerbes ohne umfangreichen Flächenbedarf.



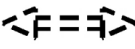





Weniger geeignet ist der Bereich für flächenintensive Logistik, stark kundenorientierte Handwerksbetriebe sowie Einzel- und Großhandel.

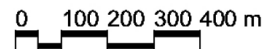
Ein städtebaulich sinnvolles, bestehendes Nachnutzungskonzept (siehe Übersicht folgende Seite) verfolgt genau diese Zielrichtung.

Für das gesamte Gelände wird die Aufstellung eines „gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Schierling und Langquaid“ nach § 204 Abs.1 Satz 4 BauGB sinnvoll sein. Es handelt sich dabei um eine gemeinsame Planung auf freiwilliger Basis.



LEGENDE:

- | | | | |
|---|---|--|---|
|  Muna Nachnutzung gewerbl. Schwerpunkt innovationspark |  Nachnutzung gut erhaltener Gebäudebestand |  Verkehrsanbindung an das überreg. Fernstraßennetz |  best. Waldflächen |
|  Längerfristige Erweiterungsoption - Muna |  Entwicklungsalternative produzierendes/ flächenintensives Gewerbe |  Immissionsschutz Schutzabsatz rd zu Wohnbauflächen |  Wohnschwerpunkt |



Nachnutzungskonzept „MUNA“ im städtebaulichen Zusammenhang

Die städtebaulichen Entwicklungsperspektiven werden für Schierling maßgeblich von den Folgenutzungen der Konversionsfläche beeinflusst. Die Neuschaffung einer direkten Zufahrt von der B 15neu in das MUNA-Gelände wird unumgänglich sein. Die bestehenden Zufahrten führen sowohl in Schierling als auch in Eichbühl direkt durch Wohngebiete. Zur Konfliktbereinigung ist die Verbesserung dieser unzureichenden Erschließung bei allen Nachnutzungen unabdingbar, die Arbeitsplätze oder Besucherverkehr mit sich bringen.

Eine Prüfung des Anpassungsbedarfes der gewerblichen Entwicklung in Schierling an die Entwicklungsperspektiven der Konversionsfläche MUNA und an die teilfertiggestellte überregional bedeutsame B 15neu ist unumgänglich. Zielführend ist dabei nur eine gesamtörtliche Betrachtung unter Berücksichtigung des Wirtschaftsraumes Langquaid-Schierling.

2.3 Gesamtörtliches, städtebauliches Entwicklungskonzept für den Bereich der gewerblichen Entwicklung

Ausgehend vom Planungsgrundsatz, städtebaulich wesentliche, flächenintensive Nutzungen am Hauptort mit bestmöglicher Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten vorzusehen und unter Berücksichtigung der bestehenden Gewerbeflächen, die sich im wesentlichen am Hauptort befinden, ist der Fokus für die künftige Entwicklung auf den Teilraum Schierling – B 15neu zu legen.

Andere Teilräume im Gemeindegebiet sind zumindest bei Beurteilung von Planungsalternativen zu betrachten.

Die städtebaulich-landschaftliche Situation westlich von Schierling an der überregionalen Entwicklungs- und Verkehrsachse ist wie folgt geprägt:

Schierling liegt im Tal der Großen Laber, der Ort hat sich von einem natürlichen Taleingang aus entwickelt. Die überschwemmungsgefährdeten Talauen weiten sich westlich und östlich von Schierling. Diese Auen bilden das landschaftlich verbindende Element im Naturraum, der Talraum ist das größte Natur- und Erholungspotenzial der Marktgemeinde.

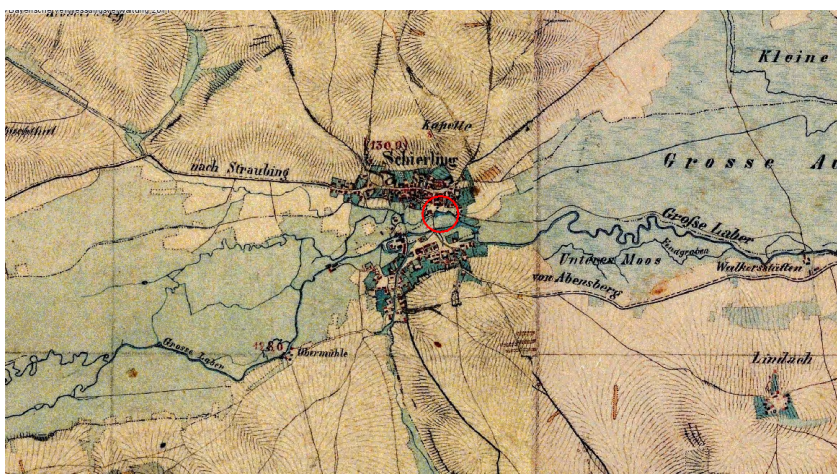


Abb. 6 Naturraum, Urpositionsblätter

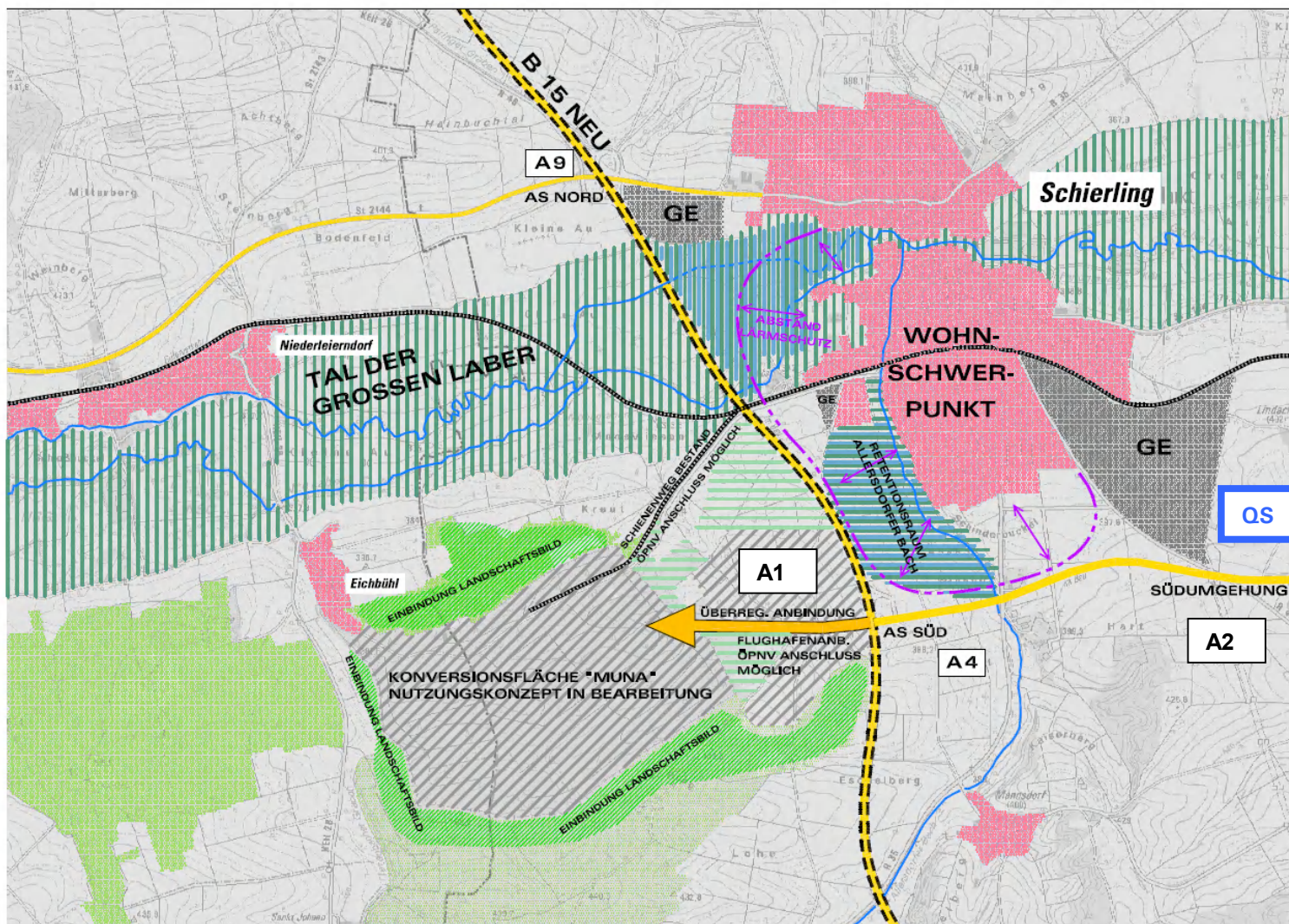
Unmittelbaren am südwestlichen Ortsrand verläuft der Allersdorfer Bach. Der Bach führt im Unterlauf überschwemmungsgefährdend durch weite Teile des Hauptortes. Im Zusammenwirken mit der Großen Laber entstehen für den Hauptort problematische Überflutungssituationen. Zwischen der B 15neu und dem westlichen Ortsrand sind sowohl im Tal der Großen Laber wie auch im Talraum des Allersdorfer Baches Vorrangflächen für den Hochwasserrücklauf primär als Retentionsraum ohne bauliche Nutzung zu entwickeln.

Bei der gewerblichen Entwicklung entlang der Verkehrsachsen sind zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktvermeidung gemäß städtebaulichem Trennungsgrundsatz ausreichend Abstandsflächen zu Wohngebieten zu beachten. Der wohnbauliche Schwerpunkt liegt nördlich und südlich der Großen Laber. Gewerbliche Entwicklungsflächen bestehen in größerem Umfang am südöstlichen Rand von Schierling, eine kleinere Entwicklungsfläche besteht am nordwestlichen Rand an der Staatsstraße 2144.

Eine nachrangige Schienenverbindung (eingleisig) führt von der Bahnlinie Regensburg – München vom Bahnhof Eggmühl aus in die MUNA und nach Langquaid.

Im Westen von Schierling decken sich notwendiger Retentionsraum und notwendiger Immissionschutzabstand. Diese Flächen sind bevorzugt als Grünflächen zur Erholungsnutzung oder als standortangepasste landwirtschaftliche Flächen mit Rückhaltefunktion zu entwickeln. Gewerbliche Entwicklungen könnten direkt anschließend erfolgen, um die städtebauliche und landesplanerische Zuordnung zu vorhandenen Siedlungsflächen weitgehend zu gewährleisten.

Die folgende Strukturkarte zeigt zusammengefasst die städtebaulich-landschaftliche Situation:



- LEGENDE:**
- A1** Entwicklungsalternativen
 - Wohnschwerpunkt
 - gewerbl. Schwerpunkt
 - Grünverbindung der Talräume
 - freizuhaltende Retentionsräume
 - Immissionsschutz Schutzabstand zu Wohnbauflächen
 - best. Waldflächen
 - empfohlene Eingrünungs/ Gehölzflächen
 - QS** Quellschutzgebiet

Landschaftlich-städtebauliche Strukturkarte

Der Alternativenprüfung liegen im wesentlichen folgende Grundbedingungen für die künftigen Gewerbeflächen zugrunde:

- Direkte Anbindung an eine überregionale, leistungsfähige Verkehrsachse,
- primäre Entwicklung am Hauptort Schierling,
- bestmögliche Zuordnung / Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (überwiegend gewerblich genutzte Flächen).

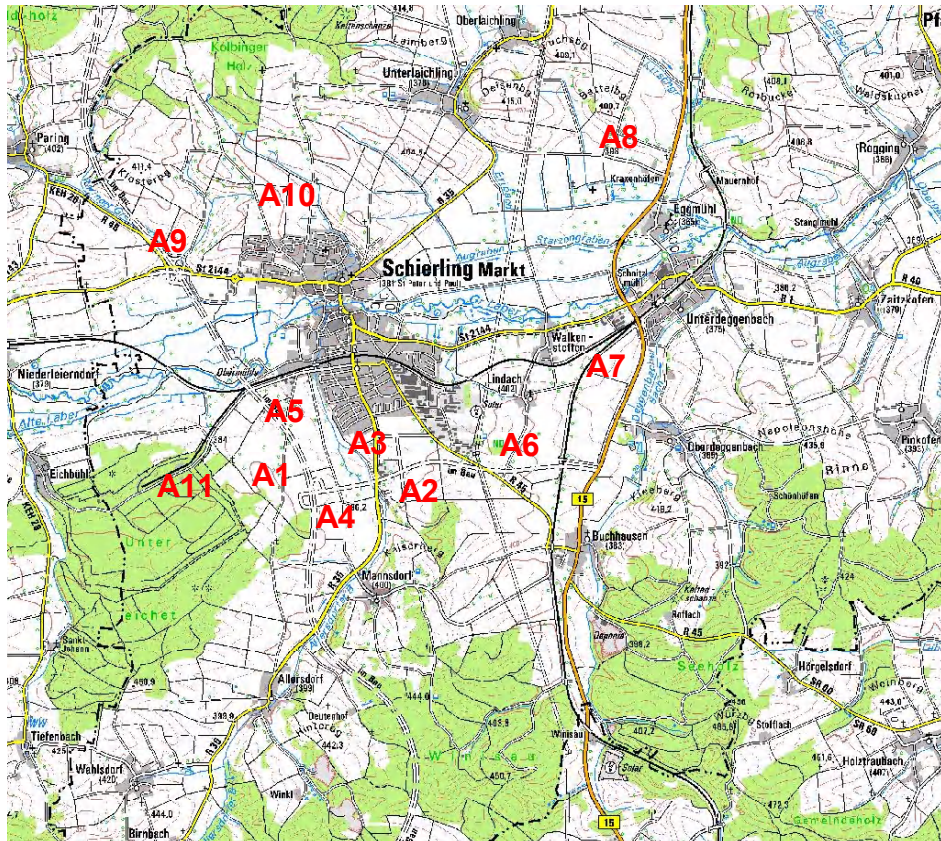


Abb. 8 Gewerbliche Standortalternativen gemäß Alternativenprüfung in der Anlage (Umweltbericht)

Aus der Alternativenprüfung (siehe Anhang Umweltbericht) ergeben sich nach den genannten städtebaulich-landesplanerischen und naturräumlichen Aspekten im wesentlichen drei mögliche Entwicklungsbereiche:

- Bereiche außerhalb des Retentionsbereiches Allersdorfer Bach zwischen B 15neu und ehemaliger MUNA an der B 15neu Anschlussstelle Schierling-Süd (A5, A1, A4, A11)
- Bereiche an der neuen Südumgehung in Fortsetzung der GE Fruehaufstraße (A2, A3, A6)
- Bereiche außerhalb des Talraumes der Großen Laber an der B 15neu Anschlussstelle Schierling-Nord (A9, A10)

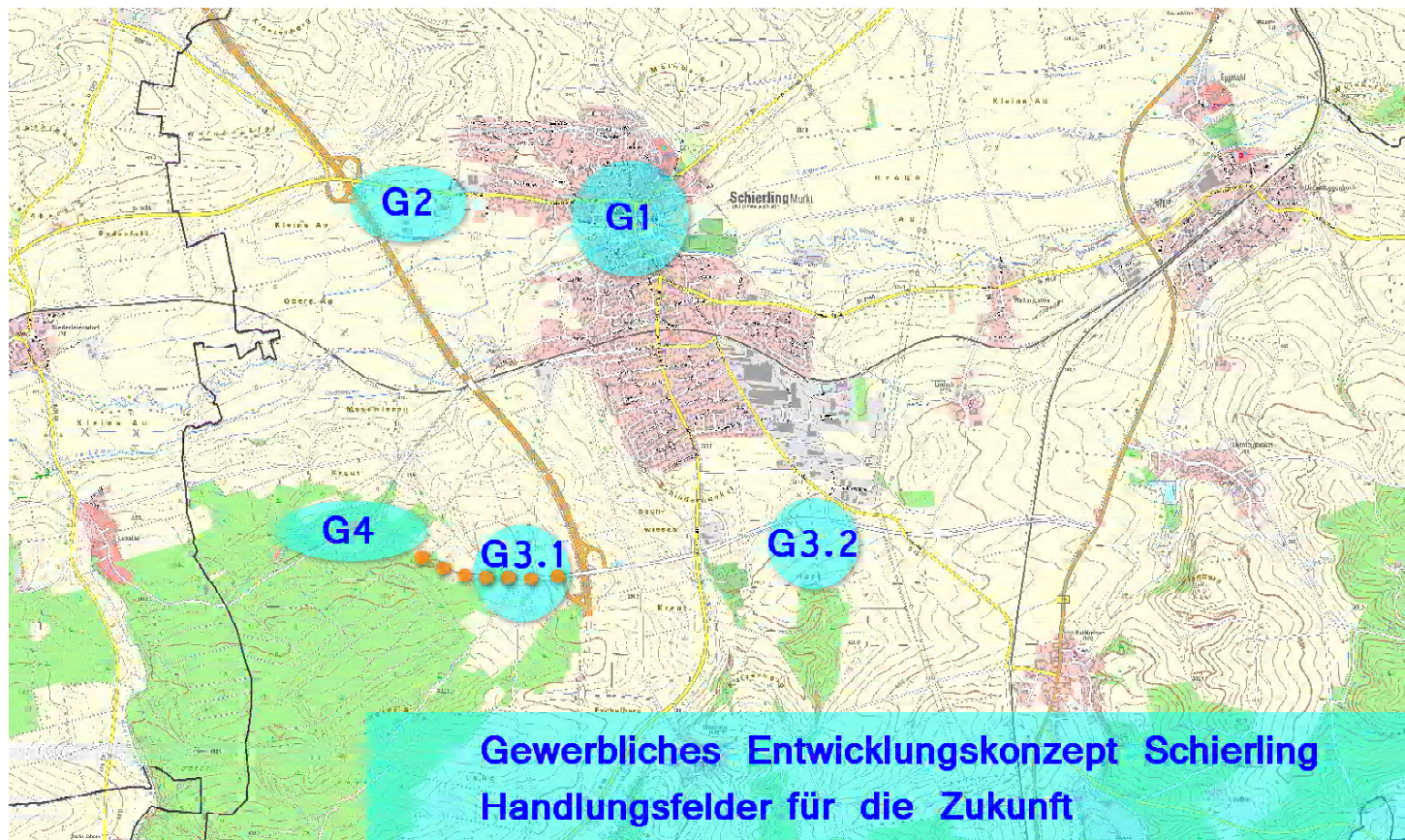
Die Alternativen **A3** und **A10** lassen sich nur im Anschluss an wohnbaulich genutzte Flächen und im Flächennutzungsplan als WA dargestellte Flächen gemäß Anbindungsgebot realisieren. Eine städtebauliche Konfliktlösung ist nicht möglich, die Alternativen scheidet daher aus und werden in der Alternativenprüfung nicht weiter berücksichtigt.

Im Ergebnis ist zu empfehlen, den Standort **A1** an der Anschlussstelle Schierling-Süd im räumlichen und planerischen Zusammenhang mit der MUNA-Nachnutzung zu entwickeln und aufgrund der topografisch ungünstigen Situation auf den bisher im Flächennutzungsplan als GI dargestellten Standort **A2** zu verzichten.

Derzeit wird ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für den Kernort Schierling unter Berücksichtigung der gesamtörtlichen Entwicklung erstellt. In den Expertenbeteiligungen wurde die Bedeutung des Verkehrsknotenpunktes und die herausragende Standortgunst für eine gewerbliche Entwicklung deutlich. Die Empfehlung der beteiligten Planer und Experten lautete ebenfalls, das bisherige Industriegebietspotenzial im Süden von Schierling zugunsten einer an der überregionalen Verkehrsachse direkt angebundenen Entwicklungsfläche mit Weiterentwicklungsmöglichkeit Richtung Konversionsfläche MUNA-Gelände aufzugeben.

Zu berücksichtigen sind bei der Konzentration dieser für den Markt Schierling bedeutenden städtebaulichen Entwicklung die Zielvorstellungen zur Stärkung des zentralen Versorgungsreiches im Ortskern Schierling.

Eine zielgerichtete Steuerung als gesamtörtliches, städtebauliches Entwicklungskonzept umfasst dabei für den Teil gewerbliche Entwicklung folgende Teilziele:



G1 Innenentwicklung Kernort
zentrumfördernde Betriebe

G2 AS Schierling Nord
Gewerbegebiet Esper Au

G3.1 AS Schierling Süd - produzierendes/flächenintensives Gewerbe

G3.2 GE/GI Schierling Süd
Verlagerung der Potentialfläche an Standort 3.1

G4 Konversionsfläche MUNA
Gemeindeübergreifende Entwicklung einer zielgerichteten Nutzung unter Berücksichtigung der besonderen Standortqualität und des Bestandes

Ziel G1

dient dem Erhalt der Funktionsfähigkeit des Ortskerns Schierling. Ziel ist die Attraktivitätssteigerung und Förderung der Innenentwicklung. Gewerbliche Nutzungen sollten im wesentlichen folgenden Betrieben vorbehalten sein:

- Einzelhandelsnutzung, vorwiegend für Güter des täglichen Bedarfs und der zentrumsrelevanten Sortimente,
- gesundheitliche, kulturelle, soziale Einrichtungen und Dienstleistungen und ortsbezogene Dienstleistungen,
- Gastronomie,
- innenstadtverträgliche Freizeiteinrichtungen,
- Büronutzung und freie Berufe.

Ziel G2

Förderung und Schaffung von Entwicklungspotentialen für Kleingewerbe, Handwerk, handwerksnahe und verkehrsentensive überörtliche Dienstleistungen mit möglichst direkter Anbindung an die überörtliche Verkehrsachse B 15neu, zumindest ohne Ortsdurchfahrten. Dies ist an der Anschlussstelle (AS) Schierling-Nord der B 15neu städtebaulich sinnvoll möglich. Mit der Erschließung des Gewerbegebiets „Esper Au“ sind die Vorbereitungen bereits getroffen.

Ziel G3.1

Konzentration der zu erwartenden Nachfrage für produzierendes und flächenintensives Gewerbe, Logistik und Lagerhaltung mit ausreichend Abstand zur Wohnnutzung und direkter Anbindung an die überörtliche Verkehrsachse B 15neu. Das Ziel lässt sich am besten an der Anschlussstelle Schierling-Süd erreichen. Eine Anbindung an den gewerblichen Standort „Esper Au“ (Ziel G2) ist wegen der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten an der „Esper Au“ nicht möglich. Richtung Süden liegt der Überschwemmungsbereich der Talau, Richtung Norden ist die Geländetopographie ungeeignet, Richtung Westen besteht ein Landschaftsschutzgebiet. Es verbleibt demnach bei Berücksichtigung der obligatorischen Anbindung an die B 15neu ohne Ortsdurchfahrten ein Standort im Bereich der AS Schierling-Süd. Ein direkt an der AS liegender Standort ist mit dem bisher im FNP vorgesehenen Standort an der Südumgehung zwischen AS Schierling-Süd und bestehender B15 nach aktuellen städtebaulichen Gesichtspunkten abzuwägen.

Ziel G3.2

Der bisher im FNP enthaltene Standort für ein Industriegebiet ist auf Grund der aktuellen Entwicklung der Konversionsfläche der MUNA (militärisches Munitionsdepot, inzwischen aufgegeben und zum Verkauf vorgesehen) in Frage zu stellen. Standortlich bestehen im Vergleich mit dem Standort direkt westlich der AS Schierling-Süd der B 15neu ungünstigere Voraussetzungen. Nutzungs- und Emissionskonflikte sind durch die Nähe zu den Wohnnutzungen im südlichen Teil von Schierling, durch das ansteigende Gelände zwischen B 15neu und dem Standort (Verkehrsanschluß mit Steigung), und vor allem durch das in größeren Teilen stärker geneigte Gelände zu erwarten. Das Richtung Süden steigende Gelände ist von Schierling aus einsehbar, Nutzungskonflikte und Nutzungseinschränkungen der gewerblich-industriellen Nutzung sind zu erwarten.

Es wird vorgeschlagen, den Standort an die B 15 neu in den städtebaulichen Zusammenhang mit der Nachnutzung der Konversionsfläche MUNA (Ziel G4) zu verlegen. Eine nachhaltige, städtebaulich konzentrierte und wirtschaftlicher Entwicklung wäre am neuen Standort gewährleistet.

Der neue Standort sollte als Gewerbegebiet für produzierendes und flächenintensives Gewerbe vorgesehen werden. Eine Entwicklung als Industriegebiet sollte aufgrund der landschaftlichen Situation sowie der Lage zwischen dem Ortsrand der wohnbaulich genutzten Teile von Schierling und der Nachnutzungsfläche der MUNA nicht weiterverfolgt werden. Das Umfeld des Wohnschwerpunkts Schierlings mit landschaftlichen Qualitäten der Laberaue, des abwechslungsreichen Tertiärhügellandes und der zusammenhängenden Waldflächen westlich von Schierling eignet sich nicht primär für eine Industriegebietsentwicklung.

Ziel G4

Gemeindeübergreifende Entwicklung einer zielgerichteten Nutzung unter Berücksichtigung der besonderen Standortqualität und des Bestandes

Die städtebaulich sinnvollen Entwicklungsperspektiven wurden im Kap. 2.2 dargelegt. Mit einem konkreten Nachnutzungskonzept eines potenziellen Investors bestehen gute Aussichten auf eine zielgerichtete Realisierung. Ein konkreter Zeitplan besteht noch nicht. Insofern ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch kein konkretes Planerfordernis und kein kurzfristiger Handlungsbedarf gegeben.

Eine gemeindeübergreifende, konzeptionelle Steuerung ist dennoch notwendig, um Entwicklungszusammenhänge frühzeitig zu erkennen und vorausschauend zu steuern. Im vorliegenden gesamtörtlichen städtebaulichen Entwicklungskonzept für den Bereich der gewerblichen Entwicklung Schierlings werden die gemeindeübergreifenden Zusammenhänge und die Zielvorstellungen für den gemeinsamen Wirtschaftsraum Langquaid-Schierling berücksichtigt.

Empfohlen wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Marktgemeinde Schierling hinsichtlich der zulässigen Nutzungen das vorliegende Gewerbeentwicklungskonzept weitgehend umzusetzen. Für den Bereich der MUNA-Nachnutzung sind zur Zielerreichung mittelfristig folgende Schritte beabsichtigt:

- Zielgerichtete, auf Ergänzung der vorhandenen Gewerbeentwicklungspotentiale ausgerichtete Nachnutzung im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit,
- Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentrumsrelevanten Sortimenten.

Zusammenfassend ist darauf hinzuweisen, dass die Bedarfprognose im Rahmen der vorliegenden, gesamtörtlichen, gewerblichen Entwicklungsplanung davon ausgeht, dass das prognostizierte Potential üblicher Gewerbeflächenentwicklung weitgehend im Rahmen der Ziele G2 und G3 an den Standorten an der AS Schierling-Nord und Schierling-Süd (unter Berücksichtigung der derzeit noch bestehenden gewerblichen Baulücken) gedeckt wird. Das Potential der MUNA-Nachnutzung ist als gesonderte Gewerbeentwicklungsfläche einzustufen, die im wesentlichen der Deckung eines überörtlichen bis überregionalen Einzelbedarfs dient und für Nutzungen und Betriebe interessant ist, die in anderen Gewerbegebieten keine adäquaten Rahmenbedingungen vorfinden.

2.4 Integriertes, städtebauliches Entwicklungskonzept für den Kernort Schierling

Das vorliegende gesamtörtliche, gewerbliche Entwicklungskonzept ist mit dem integrierten, städtebaulichen Entwicklungskonzept abgestimmt und wird als fachlicher Teil in das gesamtörtliche, integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept einfließen.

Im weiteren Verfahren der Flächennutzungsplan-Deckblattänderung wird das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) ein Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachstellen durchlaufen. Die Berücksichtigung des ISEK in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nach § 1 Abs 6 Nr. 11 BauGB ist gewährleistet.

2.5 Zweckbestimmung der Deckblattänderung

Die Funktionsfähigkeit der zentralörtlich als Unterzentrum eingestuften Marktgemeinde Schierling soll langfristig gesichert werden.

Durch die Bauleitplanung soll der nachweisliche Bedarf an Erweiterungs- und Aussiedlungsmöglichkeiten für örtliche Gewerbebetriebe, die überwiegend als produzierende und z. T. exportierende Gewerbebetriebe strukturiert sind, am neuen, städtebaulich empfohlenen Standort gedeckt werden.

Den vorhandenen, auf Exportlogistik ausgerichteten, produzierenden Gewerbestrukturen mangelt es derzeit durch fehlende Entwicklungsmöglichkeiten an langfristigen Marktperspektiven. Der Erhalt der Arbeitsplätze durch Vermeidung von Auslagerungen aus der Gemeinde ist ein wichtiges städtebauliches Ziel des Marktes Schierling. Ausbildungsplätze sollen gesichert, Unternehmensnachfolgen mit begleitenden Betriebserneuerungen im Gemeindegebiets ermöglicht werden. Rückverlagerungen ausgegliederter Betriebsteile vorhandener Unternehmen sollen ermöglicht werden.

Wohnen und Arbeiten sollen innerhalb der Gemeinde in Einklang gebracht werden, dem Wegzug junger Bürger soll frühzeitig entgegengewirkt werden.

Die hohe Zahl der Auspendler (1.780 täglich²) soll weiter reduziert werden.

Städtebauliche Strukturen und Funktionszusammenhänge am Hauptort sind langfristig bei fehlendem Gleichgewicht zwischen Wohnen und Arbeiten gefährdet. Ziel der Marktgemeinde ist es, unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Aspekte den im zeitlich überschaubaren Rahmen den am besten zu realisierenden Standort für eine gewerbliche Entwicklung zu finden. Die künftige Gewerbeentwicklung soll dabei entsprechend dem gesamtörtlichen städtebaulichen Entwicklungskonzept stärker an der Bedeutung überregionaler Verkehrsachsen ausgerichtet werden.

Die notwendige Deckblattänderung zielt darauf ab, den örtlich bestehenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebiets vorausschauend konzeptionell neu auszurichten und zu steuern. Ein überregionales oder großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet ist nicht beabsichtigt. Die bestehende Möglichkeit, südlich von Schierling ein uneingeschränktes Industriegebiet zu entwickeln, soll im Rahmen der gesamtörtlichen Entwicklungsabsichten nicht weiterverfolgt werden. Eine städtebaulich weniger konfliktgefährdete Nutzung als Gewerbe-

² Gemeindedaten 2010, Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Stand 30.6.2009

Gebiet für produzierendes und flächenintensives Gewerbe ist nunmehr am neuen Standort gemäß den städtebaulichen Teilzielen zur gewerblichen Entwicklung beabsichtigt.

In Abstimmung mit der integrierten städtebaulichen Entwicklungsplanung des Marktes für den Kernort soll die gewerbliche Entwicklung der vorliegenden Bauleitplanung **keine Einzelhandelsnutzungen** mit zentrenrelevanten Sortimenten ermöglichen, die den Zielen der Stärkung des Ortskerns von Schierling entgegenstehen. Die entsprechenden Festsetzungen der zulässigen Nutzungen und ggf. der zulässigen Sortimente ist in der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

Im beabsichtigten und durch Betriebsanfragen dokumentierten Entwicklungszeitraum besteht nicht die Möglichkeit, den örtlichen Bedarf flächenintensiven Gewerbes durch eine interkommunale **Konversionsflächenentwicklung** der MUNA zu decken. Zudem bestehen für die MUNA konkret andere städtebauliche Nachnutzungsziele.

Zur Vermeidung unnötiger Infrastrukturinvestitionen soll der geänderte Gewerbestandort möglichst innerhalb des räumlichen Entwicklungsbereiches Schierling- B15neu – MUNA liegen.

2.6 Bedarfsprognose

Eine Prognose des zukünftigen gewerblichen Flächenbedarfs ist von vielen subjektiven und objektiven Randbedingungen abhängig. Kenntnisse über Einflussfaktoren auf die Nutzung von Gewerbestandorten stellen die Grundvoraussetzung für eine realitätsnahe Bedarfsprognose dar. Einflüsse auf die Flächennutzung gehen von den unterschiedlichen Entwicklungsstadien der Unternehmensentwicklung, vom Ausmaß der Betriebsverlagerung sowie von Aspekten der betrieblichen Leistungserstellung (z.B. unterschiedliche Produktionskonzepte, Art der Lagerhaltung oder neue Formen in der Logistik) aus. Die Vorgehensweise bei der Ermittlung des gewerblichen Flächenbedarfs kann angebotsorientiert oder nachfrageorientiert erfolgen.

Aufgrund der mangelnden Realitätsnähe wird der Methode der angebotsorientierten Ermittlung in der Fachliteratur weniger Bedeutung beigemessen und ist nicht zu empfehlen.

Die nachfrageorientierte Bedarfsbestimmung dagegen setzt an den konkreten Nachfrageursachen, respektive den Betrieben als Nachfrager, an.

Ein anerkanntes Prognosemodell wie z. B. das GIFPRO-Modell anzuwenden setzt eine umfassende und qualifiziert vorbereitete Datenerfassung und Auswertung voraus, die für das Gemeindegebiet Schierling nicht vorliegt.

Zur Orientierung liegen wichtige Daten vor.

Die Entwicklungsdynamik auf Basis der Arbeitsplatzzahlen (sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer am Arbeitsort) entwickelte sich im Bereich des produzierenden Gewerbes wie folgt:

	Beschäftigte am Arbeitsort
2004	1.871
2006	1.918
2008	1.990

Tab., Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik

Die Ableitung einer Flächenprognose ist schwierig. Der Flächenanspruch hängt im wesentlichen von den Betriebszweigen ab. Flächenintensive Logistik- oder Produktionszweige sind mit arbeitsplatzintensiveren Dienstleistungen oder Hightechentwicklungsbranchen nicht vergleichbar.

Für Schierling ist eine nachfrageorientierte Betrachtung unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung im Untersuchungszeitraum nur bedingt sinnvoll. Mit der Fertigstellung der B 15neu und der Schnellstraßenverbindung bis zum Oberzentrum Regensburg sowie der Chancen auf eine direkte Flughafenbindung, und die sich abzeichnende Nachnutzung der MUNA-Konversionsfläche, wird eine bisher in Schierling nicht bekannte Entwicklungsdynamik eintreten. Der zu erwartende „Quantensprung“ lässt eine retrospektive Bedarfsanalyse als „real-case-Szenario“ für die Prognose als ungeeignet erscheinen.

Mittel- bis langfristig kann sich die Prognose nur dergestalt an den bisherigen Entwicklungszahlen orientieren, als dass sich daraus mit einem prognostizierten dynamischen Zuwachsfaktor eine ungefähre Richtgröße ergibt, die mit den vorhandenen Potentialen und den konkreten Anfragen verschnitten wird.

Die statistischen Daten, die Marktindizes und die derzeitige gesamtwirtschaftliche Lage in der Bundesrepublik deuten darauf hin, dass mit einem gleichbleibenden Wirtschaftswachstum und einem gleichbleibenden Flächenbedarf an gewerblichen Bauflächen zu rechnen ist.

Die Analyse der gewerblichen Entwicklung im Zeitraum von 2005 bis 2010 seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes ergab:

Esper Au und westlicher Ortseingang	0,9+1,7+0,5= 3,1 ha
Fruehaufstraße und Schierling Süd	1,6 ha
Gesamt	ca. 4,7 ha

2.6.1 „worst-case-Szenario“

Im ungünstigsten Fall setzt durch die strukturellen Veränderungen bei entgegen verlaufendem Trend der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung (Wirtschaftsabschwung) keine zusätzliche Dynamik ein, die Entwicklung setzt sich wie bisher fort:

Bei einem mittleren Planungszeitraum von ca. 15-20 Jahren entspräche dies einem zusätzlich notwendigen Potential von ca. **15-20 ha** gewerblichen Flächen entsprechend der bisherigen Entwicklungsdynamik

2.6.2 „real-case-Szenario“

Im realistischen Fall ist bei gleichbleibender Wirtschaftslage von einer bis zu 50 %-igen Zunahme der Gewerbeentwicklung auszugehen. Statt bisher durchschnittlich 1 ha/Jahr bei 1-2 Betriebsneuan siedlungen werden realistisch 2-3 Neuan siedlungen (Schwerpunkt Produktion und Logistik-Lagerhaltung-Warenumschlag) mit einer durchschnittlicher Flächenbedarfsgröße von produzierendem Gewerbe³ angesetzt.

Ca. 3 Neuan siedlungen mit hoher Produktivität, hohem F&E-Aufwand oder hohem Logistikanteil x 5.000 m² Flächenbedarf/Betrieb ergibt ca. 1,5 ha/Jahr.

Im Ergebnis wären **23 bis 30 ha** Potentialflächen notwendig.

2.6.3 „best-case-Szenario“

Im günstigsten Fall treffen weiter steigende, positive Wirtschaftsentwicklung und die geänderten strukturellen Bedingungen zusammen. Summarisch von einer geschätzten (50)-100 %-igen Zunahme der Gewerbeentwicklung auszugehen. Statt bisher durchschnittlich 1 ha/Jahr bei 1-2 Betriebsneuan siedlungen werden realistisch 2-4 Neuan siedlungen (Schwerpunkt Produktion und Logistik-Lagerhaltung-Warenumschlag) mit einer durchschnittlicher Flächenbedarfsgröße von produzierendem Gewerbe⁴ angesetzt.

Ca. 4 Neuan siedlungen mit hoher Produktivität, hohem F&E-Aufwand oder hohem Logistikanteil x 5.000 m² Flächenbedarf/Betrieb ergibt ca. 2 ha/Jahr.

Im Ergebnis wären **30 bis 40 ha** Potentialflächen notwendig.

³ iS 2002, Aktuelle Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf, Abb. 24

⁴ iS 2002, Aktuelle Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf, Abb. 24

2.6.4 Bestehende Entwicklungspotentiale

Nach der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan verfügt die Gemeinde über folgende gewerbliche Entwicklungspotential:

Gebiet	Fläche	Anmerkung
Schierling Nord, GE Esper Au	6 ha	Grundstücksgrößen ca. 1.000 bis 3.000 m ² , nicht für flächenintensive Betriebe geeignet
Schierling Fruehaufstraße	0,5 ha	<i>Alle restlichen Flächen sind Betriebserweiterungsflächen, also nicht verfügbar.</i>
Walkenstetten	2 ha	
Gesamt:	8,5 ha	

2.6.5 Prognosebedarf

Berücksichtigt und addiert man die geplante Rücknahmefläche von ca. 15 ha GI-Flächen im Bereich Schierling Süd wären im Planungszeitraum je nach Szenario folgende Gewerbeflächenpotentiale notwendig:

„worst-case-Szenario“	6,5 – 11,5 ha	
„real-case-Szenario“	14,5 – 21,5 ha	
„best-case-Szenario“	21,5 – 31,5 ha	

Im Ergebnis scheint eine maßvolle Aufrundung der Verlagerungsfläche GI Schierling Süd von 15 ha auf ca. 20 ha angemessen.

Die Darstellung von knapp 23 ha neuen Entwicklungsflächen durch die Deckblattänderung liegt geringfügig über dieser Bedarfsprognose.

2.6.6 Nachfragebedarf

Derzeit liegen für den Standort Schierling mehrere Anfragen für Betriebsneuan siedlungen sowie ein Umsiedlungs- und Erweiterungswunsch eines bestehenden, örtlich bedeutsamen Betriebs vor. Dieser Betrieb hat am bestehenden Standort keine Erweiterungsoptionen. Die erforderlichen Flächen bewegen sich inklusive Erweiterungsoptionen im Bereich von 5-7 ha. Kurzfristig besteht somit der Bedarf von mindestens 10 ha. Die Neuentwicklung von gut 20 ha am neuen Standort im Bereich der B 15neu AS Schierling-Süd ist unter Berücksichtigung des kurzfristigen Bedarfs gerechtfertigt.

Eine Nachnutzung der Flächen des Erweiterungsbetriebes/Umsiedlers ergibt sich nicht, da Teile des Betriebs verbleiben und die Fläche für eine andere Nutzung nicht zur Verfügung steht.

3. PLANUNGSKONZEPTION

Die Nutzung der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Fläche an der B 15neu Anschlussstelle Schierling-Süd wird nunmehr als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO vorgesehen. Die bisher als Industriegebiet dargestellte Fläche südlich von Schierling an der Kreisstraße R45 zwischen B 15 und B 15neu wird nunmehr als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.1 Harmonisierungsgebot

Es besteht derzeit genügend Potential im Bereich der wohnbaulichen Entwicklung. Aufgrund der vorliegenden Änderung entsteht kein zusätzlicher Anpassungsbedarf.

3.2 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

Die neue Planungsfläche ist über öffentliche Straßen und Wege ohne Ortsdurchfahrten erschließbar. Sie liegt verkehrstechnisch günstig. Die notwendige, künftige Anbindung der MUNA-Nachnutzung an die B 15neu verläuft unmittelbar durch den gewählten Gewerbestandort. Der Straßenführung ist mit Fertigstellung der B 15neu Anschlussstelle Schierling-Süd bereits vorbereitet.

Eine fuß- und radläufige Verbindung zum Siedlungskern ist über den Flurweg mit B 15neu – Überquerungsbrücke gegeben.

Die Stromversorgung kann über das bestehende Netz angebinden und ausgebaut werden.

Die Wasserver- und Entsorgung ist über das bestehende Netz bzw. dessen Erweiterung möglich. Nicht verunreinigtes bzw. vorgereinigtes Niederschlagswasser wird über geeignete Maßnahmen vor Ort zurück gehalten, z. T. verdunstet und zur Versickerung gebracht. Eine Querung der B 15neu durch die Niederschlagswasserableitung wurde im Vorfeld geprüft und durch den Straßenbaulastträger abgelehnt.

Zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurden technische Voruntersuchungen veranlasst. Die Bodenuntersuchungen und die Versickerungsberechnungen zeigen, dass im nordöstlichen Teil der Planungsfläche GE eine vollständige Versickerung der zusätzlich zu erwartenden Niederschlagswassermehrung durch Überbauung und Versiegelung gegenüber dem bisherigen Abflusswert möglich ist.

Die Löschwasserversorgung wird nach den Erfordernissen ausgebaut. Die Hinzuziehung der örtlichen, gut ausgestatteten Feuerwehr, des Kreisbrandrates und der Abt. Brand- und Katastrophenschutz an der Regierung der Oberpfalz ist im Rahmen der Beteiligungen vorgesehen und wird auch in den nachfolgenden Planungsschritten weiter beabsichtigt.

3.3 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

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

Die vorhandenen öffentlichen Wege können weiter genutzt werden.

3.4 Immissionsschutz

Der Abstand des GE-Gebiets zur nächstgelegenen bestehenden Wohnnutzung beträgt mindestens 550 m. Auf Flächennutzungsplanebene ist hinsichtlich einer künftigen Nutzungsverträglichkeit (Trennungsgrundsatz) keine Einschränkung des GE-Gebiets hinsichtlich einer Lärmkontingentierung erforderlich.

3.5 Denkmalschutz

Informationen über Bodendenkmäler liegen gem. der Sachdatenbank der Bayerischen Vermessungsverwaltung BayernViewer innerhalb des Änderungsbereiches für das neue GE-Gebiet nicht vor. Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG wird an dieser Stelle hingewiesen. Im Bereich des bisherigen GI-Gebiets liegt eine größere Bodendenkmalverdachtsfläche.

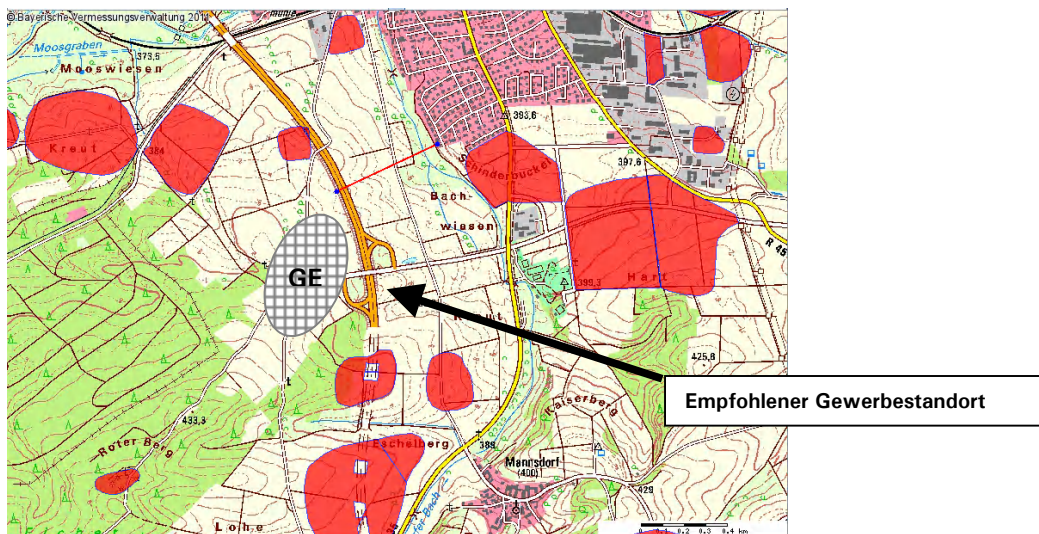


Abb. 10, Bodendenkmale, BayernViewer Plus

3.6 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist im Vorentwurf gesonderter Teil der Begründung und berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen und wird im Bauleitplanverfahren fortgeschrieben, soweit neue Erkenntnisse vorliegen.

3.7 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

3.7.1 Bestand und Betroffenheit der Arten, Vermeidungsmaßnahmen, Alternativen

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

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

Zur Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen. Der Prüfung müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abge-

schichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

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

Nach Auswertung der bekannten Daten der Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung sind keine artenschutzrechtlich besonders beachtenswerten Arten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Nach derzeitiger Auswertung der verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie durch die Bauleitplanung betroffen. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde der Wald- und Heckenbewohner.

Konkrete Vorkehrungen zur Vermeidung sind nur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Die Notwendigkeit der Bauleitplanung und eine Alternativenprüfung ist im Umweltbericht enthalten.

3.7.2 Prognose zum Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Ziff.1 und 3 BNatSchG

Vogelbrutplätze innerhalb des Änderungsbereiches sind in den vorhandenen Gehölzstrukturen und in vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht auszuschließen. Das Vorkommen der Feldlerche wurde bisher nicht festgestellt. Heckenbrütende Arten beschränken sich auf weit verbreitete Arten, im Umfeld des Änderungsbereiches sind vergleichbare Lebensräume ausreichend vorhanden.

Bei Realisierung der Gewerbeflächen können Brutplätze oder ein Teil davon verloren gehen. Im Sinne einer ‚worst-case Betrachtung‘ muß auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auch das Szenario geprüft werden, dass Reviere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare Bruthabitate (Hecken, Waldränder und Grünlandflächen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Auch ist es möglich, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen wie z. B. die Festsetzung zum Erhalt von Gehölzbeständen getroffen werden können, um Reviere zu halten.

Auch ein Ersatz für den Verlust von Lebensräumen ist innerhalb der Aktionsräume z. B. im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenplanung denkbar.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes sich nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt.

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern können durch die Rodung bzw. Umsetzung von Hecke außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

3.7.3 Prognose zum Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Ziff.2 BNatSchG

Brutplätze der heckengebundenen, waldbewohnenden oder bodenbrütenden Arten im näheren Umfeld des Änderungsbereiches können nicht ausgeschlossen werden.

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Gewerbeflächen (durch die Nutzungseinflüsse) denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, so dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

3.7.4 Zusammenfassendes Ergebnis

Bei allen vom Bauleitplanverfahren betroffenen Arten kann unter Einbeziehung der möglichen Maßnahmen auf Bebauungsplanebene derzeit konstatiert werden, dass der derzeitige gute Erhaltungszustand gewahrt bleiben bzw. jetzige ungünstige Erhaltungszustände nicht weiter verschlechtert werden und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Die Notwendigkeit der Erteilung einer Befreiung gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG wird für die Eingriffsvorhaben nicht in Aussicht zu stellen sein.

3.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.8.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der neu dargestellten GE-Fläche wird folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Acker, z.T. Grünlandflächen, z.T. Hecken/Gehölzgruppen	gering bis mittel
Boden	anthropogen überprägter Boden, z.T. Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	gering bis mittel
Wasser	mittlerer Grundwasserflurabstand, mit durchschnittlicher Versickerungsleistung, dauerhafte Oberflächengewässer nicht vorhanden	gering
Klima/Luft	Fläche ohne nennenswerte Klimaausgleichs- und Kaltluftproduktion für besiedelte Bereiche, keine wesentliche Bedeutung für das Lokalklima	gering
Landschaftsbild	Keine exponierte Lage oder Kuppenlage, keine nennenswerte Fernwirkung. Erhöhte Bedeutung nur durch die Hecken / Gehölzbestände. Vorbelastungen im Umfeld durch Straßen und Brückenbauwerke	gering bis mittel
Zusammengefasst:		gering, Gehölzfläche mittel

3.8.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	gesamter Ausgleichsflächenumfang
ca. 20,7 ha	0,3*	ca. 6 ha
ca. 1,3 ha	1,0*	ca. 1,3 ha
		Gesamt ca. 7,3 ha

* hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad mit möglichen Vermeidungsmaßnahmen.

3.8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen können durch den Markt Schierling bereitgestellt werden. Im Ökokonto bestehen noch gut 7 ha aufwertungsfähige Flächen.

4. ANLAGE: UMWELTBERICHT

4.1 Beschreibung der Planung, Inhalt und Ziele des Bebauleitplanverfahrens

Die vorliegende Bauleitplanung dient dazu, den im gesamtörtlichen, städtebaulichen Entwicklungskonzept zur gewerblichen Entwicklung in Schierling ermittelten Bedarf an der empfohlenen Stelle im Gemeindegebiet als Gewerbegebiet für vorwiegend produzierendes und flächenintensives Gewerbe zu decken. Konkrete Anfragen und Ansiedlungsvorhaben bedingen eine Bauleitplanung. An einer bisher als Industriegebiet geplanten Stelle entfällt die Darstellung, es werden nunmehr Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Gesamtumfang des neuen Gewerbegebiets umfasst einschließlich Versorgungsflächen, Straßen und Grünflächen knapp 33 ha, die gewerblichen Bauflächen umfassen knapp 23 ha.

Die Rücknahme des bisherigen Industriegebiets umfasst eine Fläche von 15,2 ha.

4.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

Die Änderung des Bauleitplanes erfolgt unter Berücksichtigung der verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Ein Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan besteht.

Regionale Grünzüge, landschaftliche Vorbehaltsgebiete des Regionalplanes und Schwerpunktgebiete des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Regensburg sind nicht betroffen.

Weitere verbindliche Fachplanungen mit Zielen zum Umweltschutz sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Die europarechtlichen Artenschutzbestimmungen werden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Verfahren und der Abwägung (gesonderter Bestandteil der Begründung) berücksichtigt.

Die allgemeinen Ziele des Umweltschutzes sind im Regionalplan Regensburg für den Planungsbereich formuliert:

Schutzgut	Ziele und deren Berücksichtigung
Ziel II, 2.3	<p>In den Gebieten, welche für eine intensive Landbewirtschaftung großflächig geeignet sind, insbesondere im Dungau und auf dem anschließenden tertiären Hügelland sowie auf den Jurahochflächen, soll die ökologische Vielfalt durch landschaftsgliedernde Elemente und naturnahe Biotope erhalten und verbessert werden. Langfristig soll auf eine Bestandsumwandlung der großen Kiefern- und Fichtenforste in Mischwälder hingewirkt werden.</p> <p>Die <u>Berücksichtigung</u> kann bei den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durch die Festsetzungen von Neupflanzungen ausschließlich mit standortheimischen Laubgehölzen oder der Umwandlung von Nadelholzmonokulturen im Bebauungsplan erfolgen.</p>

4.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

4.3.1 Schutzgut Mensch

Der Planungsbereich ist bisher im wesentlichen durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und den derzeitigen Bau der B 15neu geprägt.

Derzeit befinden sich keine Wohnnutzungen im Planungsbereich. Im Untersuchungsbereich liegen die nächstgelegenen Wohnnutzungen nordöstlich und südöstlich des Planungsbereiches für den neuen Gewerbestandort. Die Entfernung beträgt Luftlinie minimal 550 m zu Schierling und knapp 1.000 m zu Manssdorf. Das bisherige Industriegebiet liegt minimal ca. 500 m vom Ortsrand Schierling Süd entfernt.

Der Planungsbereich hat etwas Bedeutung für die Erholungsnutzung. Naherholungssuchende nutzen zum Teil die landwirtschaftlichen Wege bis zu den Waldflächen im Bereich „Roter Berg“. Vorbelastungen liegen derzeit durch die Baustellentätigkeit der B 15neu, künftig durch die neue überregionale Verkehrsachse vor. Messwerte über die Belastung der Luft liegen nicht vor. Die weiter westlich liegenden Waldflächen waren bisher durch die ehemalige militärische Nutzung als Munitionshauptdepot geprägt. Der Planungsbereich selbst ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

4.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es erfolgte eine Auswertung der bekannten Daten aus der Artenschutzkartierung, ergänzt durch Geländeerhebungen. Gesonderte Kartierungen einzelner Arten oder Bestandserhebung einzelner Tiergruppen oder Einzelpflanzen sind nicht vorgesehen. Eine Bestandserhebung der Lebensraum- und Nutzungstypen liegt vor.

4.3.3 Schutzgut Boden

Es wurden an einzelnen Stellen des neuen Standorts Erkundungen im Rahmen einer Erschließungsvoruntersuchung und der Baumaßnahme B 15neu durchgeführt. Geologisch liegt das Planungsgebiet im Verbreitungsgebiet von Sedimenten des Tertiärs. Es liegen unregelmäßige Wechsellagerungen von Sanden, Schluffen, Tonen und Kiesen vor.

4.3.4 Schutzgut Wasser

Bis in eine Tiefe von 6-8 m unter Gelände wurde am neuen Standort kein Grundwasser festgestellt. Es ist von einem mittleren bis eher hohen Grundwasserabstand auszugehen. Entlang eines Flurweges besteht ein nicht dauerhaft wasserführender Graben am neuen Standort.

4.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Die wenig dicht besiedelten Teile des Tertiärhügellandes bieten einen guten Luftaustausch. Die mit Wald bestandenen Teile sind Frischluftentstehungsort. Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für Schierling nicht vor. Im Wirkungsbereich bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe.

4.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet des neuen Standorts ist weitgehend durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünlandnutzung) geprägt. In kleineren Teilbereichen bestehen Gehölzflächen und wegebegleitende Hecken. Es besteht keine exponierte Lage mit Fernwirkung. Das Gelände ist leicht Richtung Nordosten geneigt. Die südwestliche Teilfläche liegt von drei Seiten durch Wald umgeben kaum einsehbar auf etwas erhöhter Geländelage.

Die derzeit im Bau befindliche B 15neu ist auffälliger Bestandteil der Wahrnehmung. Auch nach Fertigstellung wird das Planungsgebiet durch diese lineare Infrastruktureinrichtung mit dem Brückenbauwerk an der Anschlussstelle Schierling-Süd das bisher wenig vorbelastete Landschaftsbild nachhaltig verändern. Ein naturfernes, technisches Element wird den Untersuchungsraum maßgeblich prägen. Der bisherige GI-Standort ist etwas stärker Richtung Norden zum Ort hin geneigt. Die Flächen sind bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

4.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Angaben über Bau- oder Bodendenkmäler liegen gemäß Sachdatenbank BayernViewer Plus am neuen Standort nicht vor. Im Bereich des bisherigen GI-Gebiets liegt eine größere Bodendenkmal-Verdachtsfläche.

4.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Besondere Wechselwirkungen zwischen Lebensraumtypen, Grundwasserbelangen und Klimaschutz sind nicht vorhanden.

4.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf nach die nach Vorentwurf der Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Schutzgut	zu erwartende, erhebliche Auswirkungen
Mensch	<p><u>Lärm:</u> Die Abstände der vorgesehenen Gewerbegebietsflächen zu den nächsten Wohnnutzungen liegen bei minimal 550 m , sodass erhebliche Auswirkungen unwahrscheinlich sind.</p> <p><u>Sonstige Emissionen:</u> Auswirkungen durch Gerüche, Stäube und Dämpfe sind unwahrscheinlich, da kein Industriegebiet mehr am neuen Standort dargestellt ist und randliche Eingrünungen als Gehölzflächen im Bebauungsplan vorgesehen sind.</p> <p><u>Erholung:</u> Die Flächen am neuen Standort haben etwas erhöhte Bedeutung gegenüber dem bisherigen Standort. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch bauliche Anlagen zu erwarten, durch die Vorbelastung der B 15neu wird der Eingriff jedoch nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung eines unbelasteten Naturraumes führen.</p>

Schutzgut	zu erwartende, erhebliche Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	Auswirkungen sind durch die Veränderung der Lebensraumsituation zu erwarten. Die Eingriffe werden auch unter Berücksichtigung spezieller artenschutzrechtlicher Belange im Hinblick auf die europarechtlich und national bedeutsamen Tierarten derzeit als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im wesentlichen Intensivlandwirtschaft (mit Ausnahme von Gräben, Hecken und Waldrandbereichen) nur von geringerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist und die Ausgleichsmaßnahmen auf die Entwicklung naturnaher, höherwertiger Lebensraumtypen abstellen kann.
Boden	Auf den bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend verändert. Der versiegelte Boden wird seine bisherige Funktion verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Angaben zu möglichen Altlasten liegen dem Planverfasser nicht vor.
Wasser	Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei unfallfreiem Betrieb der Anlagen unwahrscheinlich. Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt könnten durch Festsetzungen zur Art der unversiegelten Zufahrten und Stellplätze sowie der zulässigen Nutzung im Bebauungsplan minimiert werden.
Luft	Im Bebauungsplan erfolgt eine konkrete und detaillierte Regelung zu den Grundflächen für bauliche Anlagen. Die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen kompensieren einen großen Teil der zur Beseitigung zulässiger Gehölzflächen. Außerhalb des Änderungsbereiches sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Mögliche Geruchsbelastungen sind abhängig von den zukünftigen Betrieben und auch außerhalb des Geltungsbereiches nicht auszuschließen. Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung) in Frage. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich. Im Untersuchungsgebiet (Planungs- und Einwirkungsbereich) bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.
Landschafts- und Ortsbild	Auswirkungen sind durch die möglichen Baukörper im Planungsgebiet zu erwarten. Die bauliche Entwicklung wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen und der Höhe der baulichen Anlagen verändern. Durch die grünordnerischen Maßnahmen kann im Bebauungsplan eine negative Auswirkung durch erhöhte Versiegelungsgrade der gewerblichen Bebauung minimiert werden. Durch im Bebauungsplan mögliche Randbegrünung, Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzbeständen und die Gestaltung von nicht überbaubaren Flächen mit standortheimischen Gehölzpflanzung im bisherigen, nicht zum Ausgleich vorgesehenen Umfang können Auswirkungen minimiert werden.
Kultur und Sachgüter	Es ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen, da die bisherige Fläche im Bereich eines vermuteten Bodendenkmals für eine gewerbliche Nutzung entfällt.

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt im wesentlichen eine Standortentscheidung. Im Rahmen der städtebaulichen Überlegungen zur gesamtörtlichen Entwicklung sind naturschutzfachliche Belange in die Abwägung einzustellen. Konfliktbehaftete Standorte wurden frühzeitig ausgeschieden. Die Konzentration auf einen Standort mit Vorbelastung und Zerschneidungseffekt durch die B 15neu soll mögliche, erheblichere Auswirkungen an anderen, nicht vorbelasteten Standorten vermeiden. Die gewählte Lage an der vorgesehenen Zufahrt

zur Konversionsfläche der MUNA vermeidet durch die Bündelung unnötige Infrastrukturmaßnahmen mit zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Überbauung und Versiegelung sind in einem nicht unerheblichen Umfang durch das neue GE-Gebiet zu erwarten. Auf Bebauungsebene können Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen vorgesehen bzw. festgesetzt werden wie z. B.

- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung bei privaten Verkehrsflächen/Stellplätzen
- Festsetzung von Dachformen und Höhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Maßnahmen zur Bewirtschaftung von nicht verunreinigtem Regenwasser

4.5.1 Alternativenprüfung - Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Es ist im Rahmen der Alternativenprüfung zu untersuchen, ob die gesetzten Planungsziele durch andere Planungsinhalte, insbesondere durch Aufwertung anderer Standorte bzw. anderer Standortkonzepte verwirklicht werden können. Neben alternativen Standorten sind auch alternative Entwicklungen zu beschreiben.

Der Alternativenprüfung liegen im wesentlichen folgende Grundbedingungen für die künftigen Gewerbeflächen zugrunde:

- Direkte Anbindung an eine überregionale, leistungsfähige Verkehrsachse
- Primäre Entwicklung am Hauptort Schierling
- Bestmögliche Zuordnung / Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (überwiegend gewerblich genutzte Flächen)

Entsprechend dieser Grundbedingungen ergeben sich im Planungsbereich der Marktgemeinde Schierling 10 Alternativstandorte zuzüglich der Konversionsfläche der MUNA:

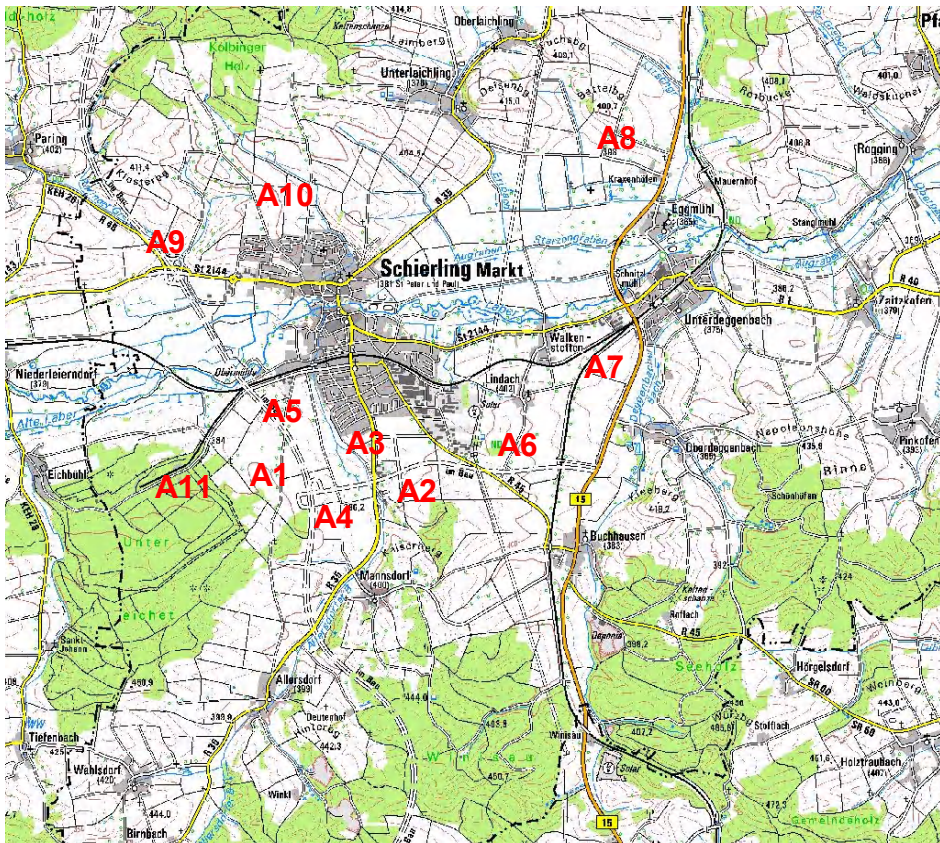


Abb. 11 Gewerbliche Standortalternativen

Aus der vorläufigen Alternativenprüfung ergeben sich nach den genannten städtebaulich-landesplanerischen und naturräumlichen Aspekten im wesentlichen drei mögliche Entwicklungsbereiche:

- Bereiche außerhalb des Retentionsbereiches Allersdorfer Bach zwischen B 15neu und MUNA an der B 15neu Anschlussstelle Schierling-Süd (A1, A4, A5)
- Bereich südlich der neuen Südumgehung in Fortsetzung der GE Fruehaufstraße (A2, A3)
- Bereiche außerhalb des Talraumes der Großen Laber an der B 15neu Anschlussstelle Schierling-Nord. (A9)

Die Alternativen **A3** und **A10** lassen sich nur im Anschluss an wohnbaulich genutzte Flächen und im Flächennutzungsplan als WA dargestellte Flächen gemäß Anbindungsgebot realisieren. Eine städtebauliche Konfliktlösung ist nicht möglich, die Alternativen scheidet daher aus und werden in der Alternativenprüfung nicht weiter berücksichtigt.

Die Fläche **A7** bei Unterdeggenbach läge ohne Ortsdurchfahrten angebunden an die B 15neu. Die Entfernung ist jedoch nicht unerheblich. Gegen diese Alternative spricht die Geländeneigung von 3,2 bis 4,7 % sowie die fehlende Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit. Diese Alternative wäre wenig erweiterungsfähig, die entwicklungsfähige Fläche wäre eher zu klein.

Die Fläche **A6** bei Lindach wäre mit 2,3 bis 4 % Neigung topografisch besser geeignet. Die Lage am Wasserschutzgebiet und ohne direkte Siedlungsanbindung mit nicht unerheblicher Entfernung zur B 15neu spricht gegen diese Fläche.

Die Fläche **A8** läge ohne Anbindung in freier Landschaft, dieser Bereich ist bisher wenig vorbelastet und scheidet daher aus.

Die Fläche **A9** im Bereich des Gewerbegebiets Esper Au ist für eine Weiterentwicklung nicht geeignet. Richtung Norden steigt das Gelände stark an, Richtung Süden befindet sich die Laberaue mit Überschwemmungsbereich, Richtung Westen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet, eine bandartige Entwicklung vom Ort aus in die freie Landschaft wäre zudem sehr ungünstig.

Die Fläche **A5** zwischen Ortsrand und B 15neu wäre räumlich an den Ort angebunden. Zu berücksichtigen ist jedoch der Verlauf des Allersdorfer Baches. Im Unterlauf führt der Bach direkt durch den Ort Schierling. Bei Hochwasser führt sowohl der Überschwemmungsbereich des Baches als auch der Rückstau der Großen Laber zu großen Problemen in Schierling. Die Gewässerentwicklungsplanung des Allersdorfer Baches schlägt deshalb größere, von Bebauung frei zu haltende Retentionsbereiche vor dem Ort Schierling vor. Eine gewerbliche Entwicklung ist hier nicht zielführend, neben der Hochwasservorsorge wäre durch die unverträglichen benachbarte Nutzung Wohnen und Gewerbe der städtebauliche Trennungsgrundsatz nicht gewahrt. Die Fläche scheidet aus.

Mit ausreichend Abstand zu den Wohngebieten und außerhalb des Retentionsbereiches des Allersdorfer Baches wäre der Standort **A4** südöstlich der AS Schierling Süd zu prüfen. Der Standort läge günstig an der überregionalen Verkehrsachse. Das vorhandene Gelände ist jedoch mit 2,7-5,5 % Neigung weitgehend für den Flächenbedarf ungeeignet. Eine Doppelentwicklung mehrerer Standorte westlich und östlich der B 15neu wäre städtebaulich und wirtschaftlich weniger sinnvoll. Die Fläche wäre kaum erweiterbar, dieser Standort bietet keine ausreichenden Zukunftsperspektiven.

Es verbleibt die Gegenüberstellung des bisherigen Standorts **A2** mit der neuen Situation der MUNA-Konversion und dem angegliederten Standort A1 als städtebauliche „Verbindungsbrücke“ zwischen der Konversionsfläche und dem Kernort an verkehrstechnisch günstiger Lage. Synergieeffekte einer gemeinsamen Straßenerschließung und weiterer Infrastrukturmaßnahmen lassen diesen Standort als Alternative zum bisherigen GI-Standort A2 südlich von Schierling städtebaulich sinnvoll erscheinen. Zudem bietet das Gelände am Standort A1 mit Neigungen von 2,7-3,5 % gegenüber dem Standort A2 mit 2,9-6 % bessere Voraussetzungen für eine landschaftlich-städtebaulich angemessene Entwicklung. Gegen die Alternative A1 spricht eine räumlich weniger optimierte Anbindung an Siedlungseinheiten. Dieser Aspekt stellt sich vor Ort jedoch als nicht wesentlich heraus, da auch der Standort A2 eine städtebaulich ungünstige, eher als spornartig zu bezeichnende Entwicklung in das ansteigende Gelände des Tertiärhügels „Hart“ vorbereiten würde. Insofern ist der bisher gewählte Standort A2 unter Berücksichtigung der Nachnutzung der MUNA und der damit verbundenen, langfristig zu erwartenden Auswirkungen neu zu überdenken. Am Standort A1 sind die vorhandenen Lebensraumstrukturen nur geringfügig reichhaltiger als am Standort A2. Die landschaftliche Situation bedingt am Standort A1 eine ähnliche, ungünstige spornartige Entwicklung in die „Waldnische“ am „Roter Berg“. Insofern sind die beiden Standorte A1 und A2 gleichermaßen als suboptimale Entwicklungsalternativen zu bewerten.

Es verbliebe die Alternative **A11** einer bedarfsorientierten Entwicklung im ehem. MUNA-Gelände. Der landesplanerischen Zielvorstellung der bevorzugten städtebaulichen Entwicklung von Konversionsflächen könnte hier grundsätzlich entsprochen werden. Zu beachten ist jedoch die besondere Situation vor Ort: Der Standort ist bewaldet. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen wäre diese Alternative als ungünstiger einzustufen. Entgegen stehen auch die topografischen Verhältnisse. Große Teile im südlichen Abschnitt sind stärker geneigt. Eine Nachnutzung für flächenintensives Gewerbe, das als produzierendes Gewerbe im wesentlichen auf Gebäudeneubau angewiesen ist, wäre bei dieser Alternative nicht zielführend. Erhebliche Umweltauswirkungen bei umfangreichen Rodungs- und Umbaumaßnahmen wären zu erwarten.

Im Ergebnis ist zu empfehlen, den Standort **A1** an der Anschlussstelle Schierling im räumlichen und planerischen Zusammenhang mit der MUNA-Nachnutzung zu entwickeln und aufgrund der topografisch ungünstigen Situation auf den bisher im Flächennutzungsplan als GI dargestellten Standort **A2** zu verzichten.

4.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung würden die genannten Eingriffe unterbleiben, die Bestandssituation bliebe an dieser Stelle unverändert. Die Aufwertung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen würde unterbleiben.

Bei Realisierung gewerblicher Nutzung an anderer Stelle würden andernorts Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

4.6 Zusätzliche Angaben

4.6.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Landschaftsarchitekten zur Verfügung gestellten Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen und Arten erfolgt eine Luftbilddauswertung mit ergänzender Geländeerhebung. Zu den Schutzgütern Boden, Wasser und dem Schutzgut Mensch sind keine gesonderten Gutachten vorgesehen. In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Gemeinde die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (1) BauGB werden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert. Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage des Vorentwurfes der genannten Erhebungen vorläufig beschrieben.

4.6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten.

4.6.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß Leitfaden der Obersten Baubehörde "Der Umweltbericht in der Praxis" können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine konkreten Monitoringmaßnahmen definiert werden, da diese grundsätzlich nicht auf den Vollzug ausgelegt sind. Daher werden auf Ebene des Bebauungsplanes Maßnahmen formuliert.

4.7 Zusammenfassung

Erfolgt im weiteren Verfahren

Planverfasser:

Neutraubling, den __.__.2011

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

POMMERNSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING
TEL.: 09401 958993-0
FAX: 09401 958993-1
INFO @ B - BARTSCH.DE

Markt Schierling

Vertreten durch

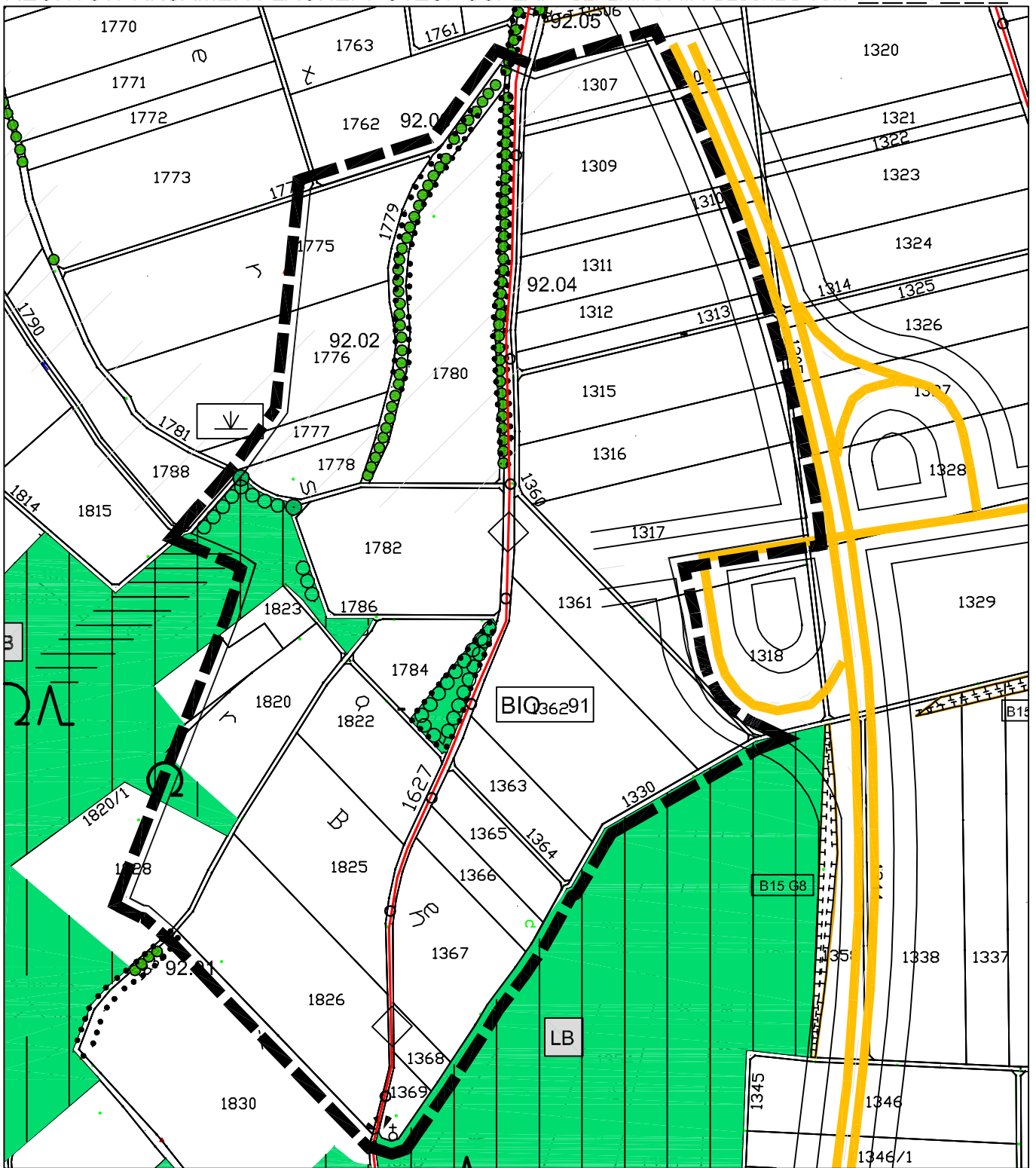
Bürgermeister Christian Kiendl

Rathausplatz 1


84069 Schierling

Schierling, den

.....



LEGENDE:


 Grenze räumlicher Geltungsbereich

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MARKT SCHIERLING
3. ÄNDERUNG
TEIL: GE**



VORENTWURF: 01.12.2010 1: 5.000

PLANFERTIGER: DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDIA
STÄDTEPLANER SRL



POMMERNSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING
TEL 09401 958993-0
FAX 09401 958993-1
INFO @ B-BARTSCH.DE

3. ÄNDERUNG, TEIL: GE



LEGENDE:

	Grenze räumlicher Geltungsbereich
	gewerbliche Bauflächen
	Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
	Grünflächen, gliedernd
	geplante Erschließung
	B 15 (neu)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MARKT SCHIERLING

3. ÄNDERUNG TEIL: GE



VORENTWURF: 01.12.2010

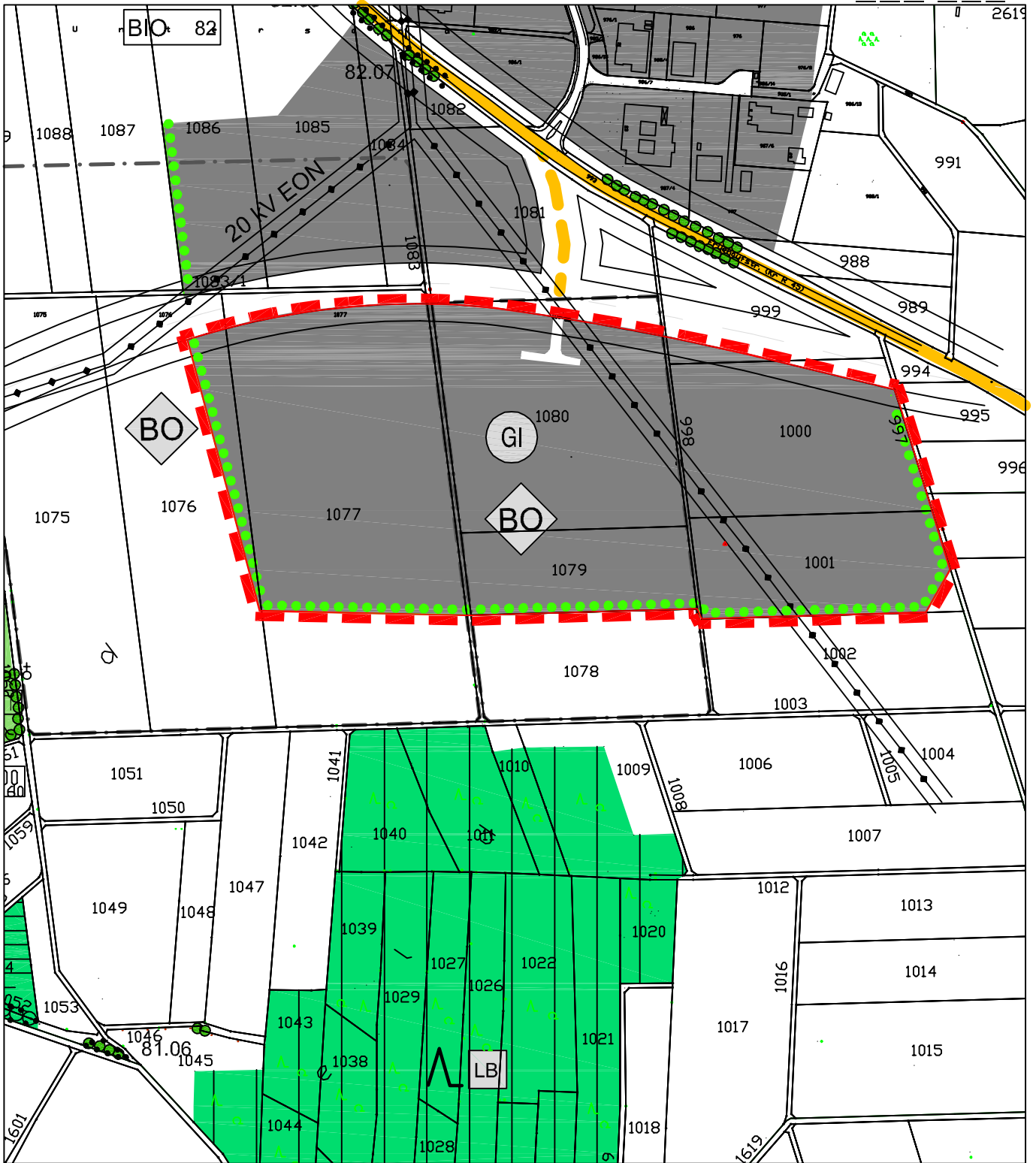
1: 5.000

PLANFERTIGER:




DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STÄDTEPLANER SRL



POMMERNSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING
TEL 09401 958993-0
FAX 09401 958993-1
INFO @ B-BARTSCH.DE



LEGENDE:

-  Grenze räumlicher Geltungsbereich der Rücknahme
-  Industriegebiete
-  Ortsrandeingrünung anstreben

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MARKT SCHIERLING**

3. ÄNDERUNG

TEIL: RÜCKNAHME GI



VORENTWURF: 01.12.2010

1: 5.000

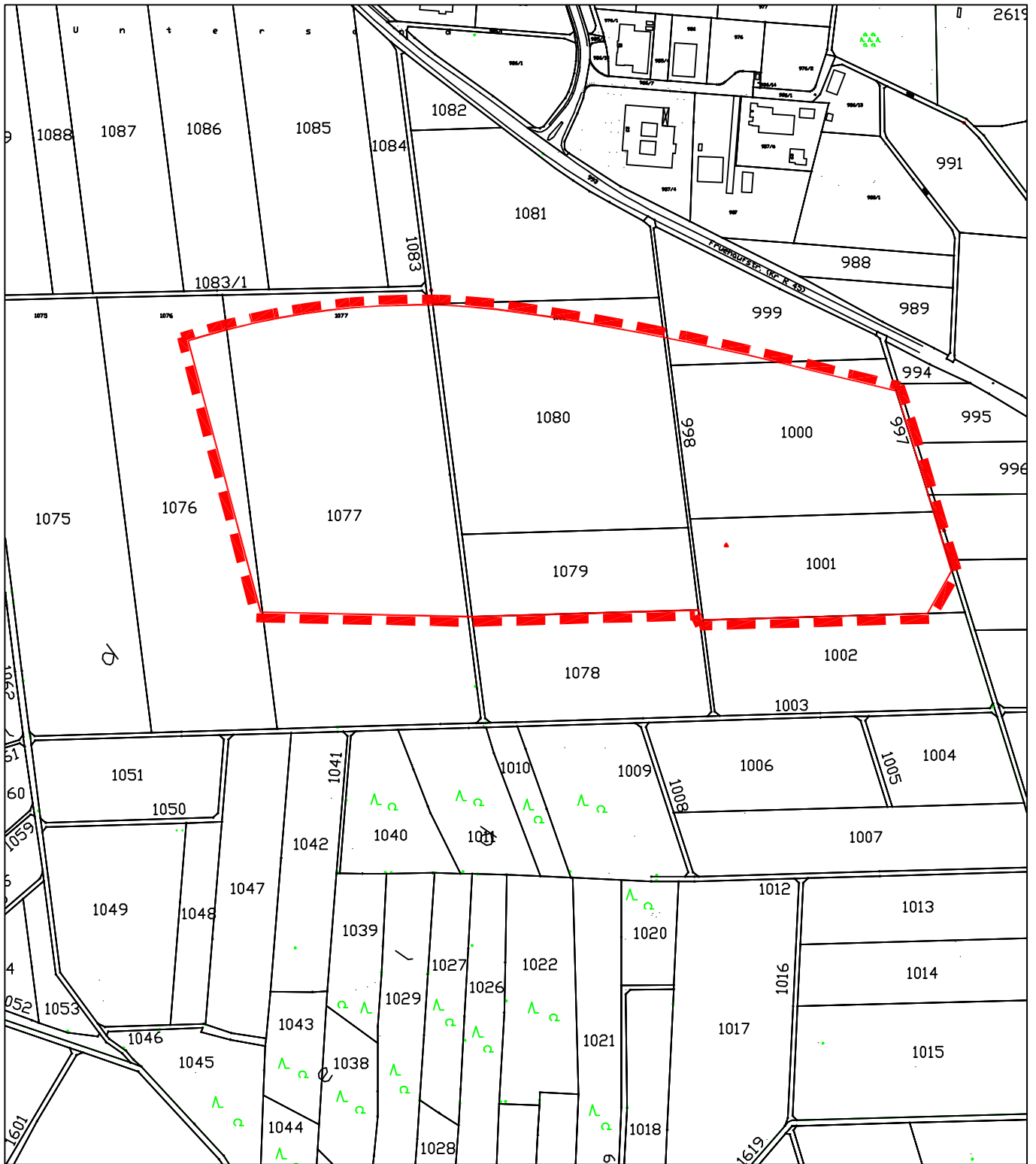
PLANFERTIGER:

DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STÄDTEPLANER SRL

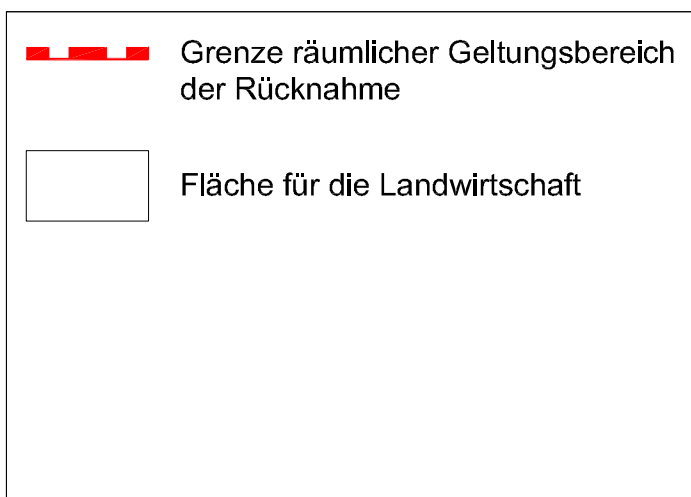


POMMERNSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING
TEL 09401 958993-0
FAX 09401 958993-1
INFO @ B-BARTSCH.DE

3. ÄNDERUNG, TEIL: RÜCKNAHME GI



LEGENDE:



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MARKT SCHIERLING

3. ÄNDERUNG TEIL: RÜCKNAHME GI



VORENTWURF: 01.12.2010

1: 5.000

PLANFERTIGER:

DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STÄDTEPLANER SRL



POMMERNSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING
TEL 09401 958993-0
FAX 09401 958993-1
INFO @ B-BARTSCH.DE