Verbindlicher Bauleitplan

mit integriertem Grünordnungsplan

Bebauungsplan Nr. 49

ALLGEMEINES WOHNGEBIET „Inkofen Haag“

Begründung (Teil D)

ENTWURF 22.10.2024

Markt Schierling
1. Bürgermeister Christian Kiendl
Rathausplatz 1
84069 Schierling

Vorsprung zieht an
SCHIERLING

zum Bebauungsplan in der **Fassung vom 22.10.2024**
- Verfahren nach § 3(2) und 4(2) BauGB –

ENTWURF 22.10.2024

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

Hinweis zur Beteiligung der Behörden / öffentliche Auslegung: In vorlegender Entwurfsfassung werden Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf der frühzeitigen Beteiligung in blauer Schrift hervorgehoben

Inhaltsverzeichnis

1. AUSGANGSSITUATION 4

1.1 Lage und Dimension des Planungsgebiets 4

1.1.1 Derzeitige und geplante Nutzungen 5

1.1.2 Verkehrliche Erschließung 5

1.1.3 Orts- und Landschaftsbild / Naturhaushalt 5

1.1.4 Naturhaushalt - Boden 6

1.1.5 Naturhaushalt - Wasser 7

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation 7

1.2.1 Flächennutzungsplan 7

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 9

2.1.1 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre 9

3. ZIELE DER RAUMORDNUNG 15

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 16

3.2 Regionalplan 17

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN und BELANGE 18

4.1.1 Verkehr 18

4.1.2 Entwässerung 18

4.1.3 Weitere Sparten 19

4.1.4 Brand- und Katastrophenschutz 19

4.1.5 Abfallbeseitigung 19

4.8.1 Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 24

4.8.2 Zusammenfassendes Ergebnis 25

5. GRÜNORDNUNGSPLANUNG 25

6. QUELLENANGABEN 27

7. ANLAGEN: 27

ENTWURF 22.10.2024

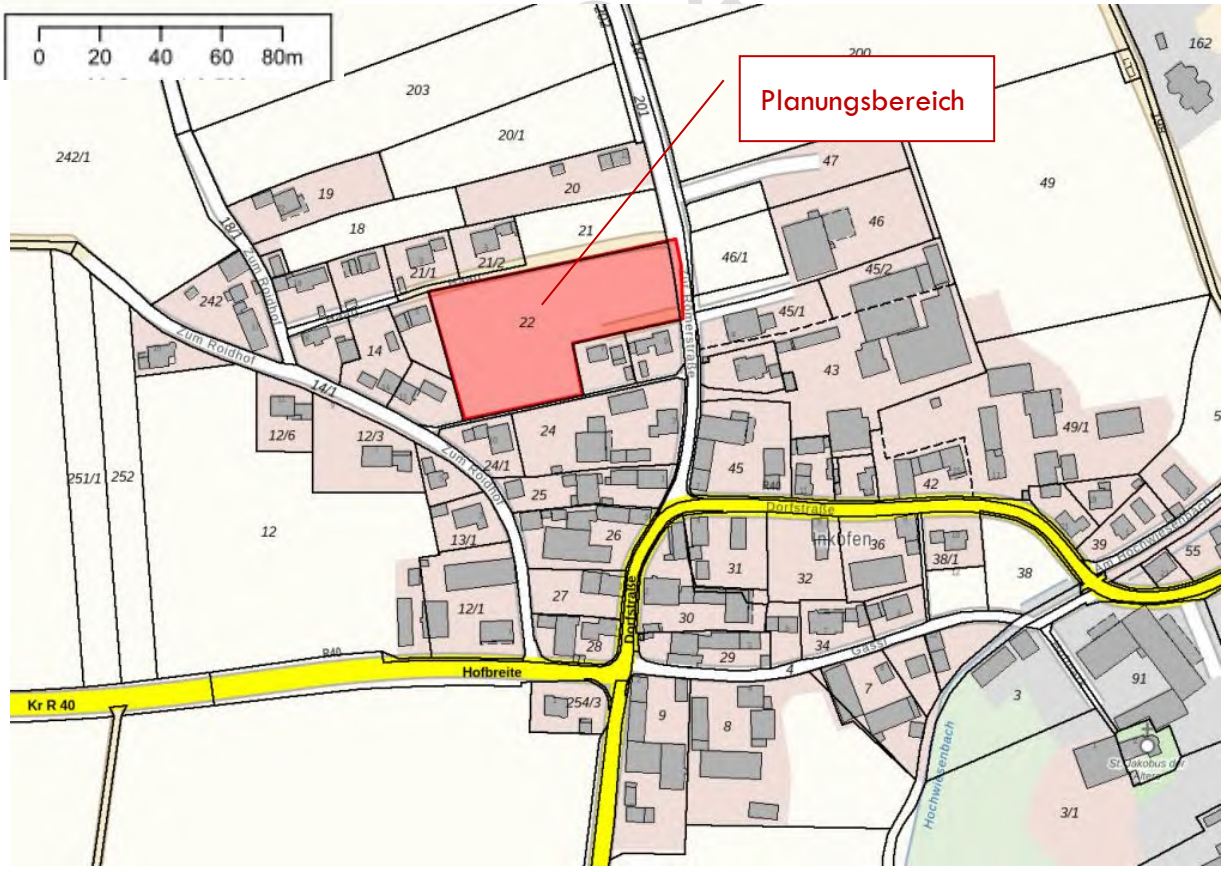
1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Planungsfläche liegt im ca. 8 km östlich von Schierling entfernt gelegenen Ortsteil Inkofen.

Übersichtslageplan TK, o.M. (Quelle: BayernAtlasPlus)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen des Flurstücks 22 sowie Teilbereiche der GVS „Zur Römerstraße“, Flurstück 201 der Gemarkung Inkofen, Markt Schierling mit insgesamt ca. 0.8 ha Fläche.



Übersichtslageplan mit Lage der Planungsfläche, o.M. (Quelle: BayernAtlasPlus)

Topographisch liegt die Planungsfläche auf einer Höhe zwischen 374.5 und 373 Meter ü. NN. In Nord- Süd-Richtung nahezu eben, fällt der Bereich nach Osten, auf einer Länge von ca. 130 Meter leicht um ca. 1.50 Meter ab.

1.1.1 Derzeitige und geplante Nutzungen

Die unbebaute Planungsfläche wird bislang landwirtschaftlich als Acker bzw. Intensivgrünland genutzt.
Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst mit den Flurnummern 22 und 201(TF) der Gemarkung Inkofen ca. 0.8 ha und gliedert sich in folgende Teilflächen:

Geplante Nutzung	Fläche in ha	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	6.670 m²	ca. 82 %
Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün	1.390 m²	ca. 17 %
Versorgungsfläche	30 m²	1%
Gesamt	**8.090 m²**	**100 %**

Die im innerörtlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Inkofen gelegen Fläche ist eine hauptsächlich von Wohnbauflächen von drei Seiten umgebene städtebauliche Innenentwicklungsfläche. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich an der „Zur Römerstraße“ ein Maler- und Lackierbetrieb. Nördlich verbleibt auf Flurnummer 21 als städtebauliche Lücke eine weiterhin landwirtschaftlich genutzte Fläche.

1.1.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist über öffentliche Straßen und Wege, mit unmittelbarem Anschluss an die östliche verlaufende Dorfstraße „Zur Römerstraße“ erschlossen.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung ist über die bestehenden Straßen sowie die festgesetzten Verkehrsflächen gesichert. In der Erschließungsplanung werden ausreichende Breiten vorgesehen.

Die Grundstückszufahrten der Parzellen 2 - 11 sind entlang der neu geplanten Erschließung (Planstraße A) vorgesehen, die Parzellen 1 und 12 binden direkt an die Ortsdurchfahrt an.

Über die Kreisstraße R40 ist Inkofen an den Hauptort und darüber hinaus u.a. über die Bundesstraße B15 und die B15neu an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Im Kreuzungsbereich Gassl / Dorfstraße befindet sich 200 m südlich des Baugebietes ein vom ÖPNV anfahrbarer Bushaltepunkt (u. a. Buslinie 24 des RVV - Richtung Regensburg).

Inkofen verfügt über keinen Haltepunkt der Deutschen Bahn AG.

Ca. 200 m südlich der Planungsfläche verläuft der Radweg R6.

1.1.3 Orts- und Landschaftsbild / Naturhaushalt

Die Planungsfläche nutzt eine innerörtliche städtebauliche Lücke zwischen der „Zur Römerstraße“ und der Straße „Zum Roidhof“. Die Baugebietserschließung wird in Verlängerung der bestehenden Zuwegung zu den bereits von Flur 22 abgetrennten und bebauten Flurstück 22/1 und 22/2 geplante.

ENTWURF 22.10.2024

Planungsfläche Blickrichtung: Süd-West / Ortseinfahrt Inkofen

Planungsfläche Blickrichtung: Nord-West mit Zuwegung Flur 22/1 und 22/2

Blickrichtung: Süd-Ost mit Gartengrundstück Flur 46/1 und dahinterliegendem Gewerbe

Die mit ca. 1 Prozent östlich abfallende Fläche wird von drei Seiten von bebauter Siedlungsfläche umgeben, grenzt nur im Norden ein als intensives Grünland genutzter unbebauter Potentialfläche auf Flur 21 an die Planungsbereich, der ursprünglich mit überplant werden sollte. Ansonsten besteht westlich der „Zur Römerstraße“ ein größeres Gartengrundstück auf Flur Nr. 46/1, u.a. mit längs der Straße geführten Heckenbewuchs als Puffer zu den weiter westlich anschließenden Gewerbeflächen (Sandstrahl / Lackerbetrieb).

Die Fläche weist keine Gehölzstrukturen auf.

1.1.4 Naturhaushalt - Boden

Laut der Karten der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden 1:25.000 (Bodenfunktionskarte 1:25.000) erreicht der Boden auf der Planungsfläche einen Wert zwischen 71 -65 und wird in die Klasse 4 (hoch) eingestuft. Ein Grund, weshalb die Fläche trotz ihrer Siedlungslage als Insel in einem eher ertragsärmeren Umfeld (Bodenschätzung 41-60)

bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde. Von einem Oberbodenhorizont min. 30-40 cm ist auszugehen.

Laut Bodenkarte 1:25.000 (Redaktionsstand 2023) steht „fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) an. Daher sollte von einer geringen Versickerungsleistung des Bodes ausgegangen werden.

Verweisen wird an dieser Stelle auf das im Rahmen der Erschließungsplanung erstellte Baugrundgutachten Nr. 22.5134. Demnach wurde im aufgenommenen Bereich der geplanten Straßen und Wege Oberboden in einer Stärke von ca. 50 - 70 cm festgestellt, darunter folgen die ortstypischen leicht plastischen stark schluffigen und leicht bis stark sandigen bis kiesigen Tone bzw. stark tonigen Schluffe. Das Material ist damit lediglich als Bodenaustauschmaterial für den Straßenunterbau und Rohrgrabenbereiche geeignet.

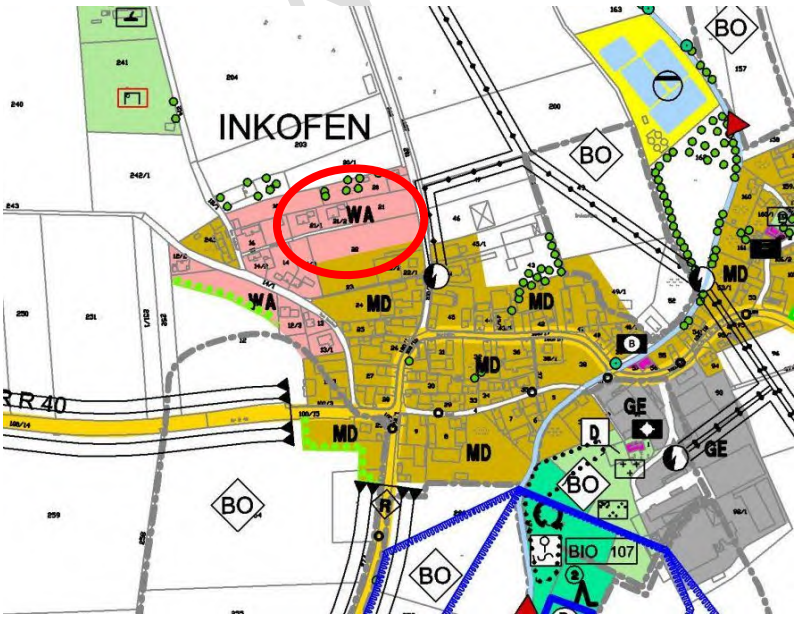
1.1.5 Naturhaushalt - Wasser

Die Fläche liegt, ca. 0.5 – 1 Meter vertieft zur “Zur Römerstraße“ mit längst der Straß geführtem Entwässerungsgraben, außerhalb der Inkofen im Norden und Osten umgebenden wassersensiblen Bereiche.

Laut Datengrundlage sind zwischen „Zum Roidhof“ und „Zur Römerstraße“ entlang der südlichen Grenze des Planungsbereiches aufgrund des bestehenden Geländeverlaufes potentielle Fließwege bei Starkregen mit erhöhten Abflusswerten vorhanden.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.2.1 Flächennutzungsplan

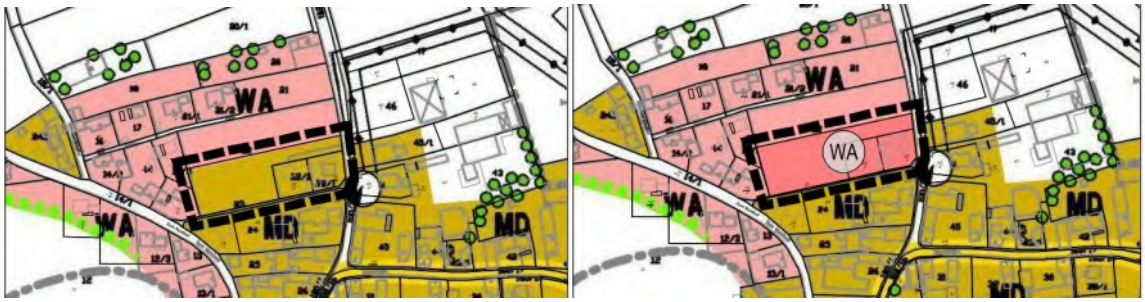


Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Schierling aus dem Jahre 2005, stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit im Norden noch Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie im Süden Flächen als Dorfgebiet dar.

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes des Marktes Schierling mit Darstellung des Geltungsbereiches

Mit Aufstellung Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB ist eine Berichtigung des FNP für den Änderungsbereich verbunden.

KURZ 10.2024



1.3 Verfahrenswahl

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Ein Bebauungsplan kann durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dieser kann nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn dieser weniger als 20.000 Quadratmeter als Größe der Grundfläche umfasst, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Inkofen Haag“ umfasst ca. 8.100 m².

Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme der Flurstücks 21 im Nordosten und den vorgelagerten Gartengrundstücken Flurstück 47/1 und 46/1 von bestehender Bebauung umgrenzt. Die Entwicklungsfläche kann somit als Innenentwicklungsfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gelten. Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine Teilbereiche, die eindeutig mehr als 2-3 Frontlängen der ortstypischen Grundstücke von der nächstgelegenen, maßstabsbildenden Hauptbebauung entfernt sind.

Abb.: Luftbild aus BayernAtlasPlus

Ziel ist es, der gestiegenen Wohnbauflächennachfrage, insbesondere in den prosperierenden Ballungszentren (Regensburg) und den angrenzenden Einzugsbereichen zu entsprechen. Auch in der Marktgemeinde Schierling ist dieser Nachfragedruck vorhanden, was dem Markt zu ver-

mehrten Bemühungen zur Schaffung von Wohnraum veranlasst. Eine Nachverdichtung der bisher unbebauten Innenentwicklungsfläche ist vorgesehen.

Bebauungsplan wird – nach ergänzend vorgezogener, frühzeitiger Beteiligung - im beschleunigten Verfahren gemäß §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 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (1) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die Marktgemeinde führt ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB durch.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Planungserfordernis, Innenentwicklungspotential

Im gesamten Marktgemeindegebiet Schierling besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die zuletzt erheblich gestiegene Nachfrage nach Wohnbauland kann durch die bestehenden Baugebiete, die in privater Hand befindlichen und für den bestehenden Bedarf weitgehend nicht zur Verfügung stehenden Baulücken im Markt Schierling, nicht gedeckt werden. Ziel ist es, diesem Bedarf durch die Entwicklung eines Wohngebiets an umsetzbarer Stelle zu entsprechen.

Entsprechend den baugesetzlichen Vorgaben sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Entwicklung, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Um die allgemeinen Ziele der Innenentwicklung zu erreichen, sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung sowie Anpassung und Umbau vorhandener, bebauter Bereiche geeignet.

Die gute infrastrukturelle Anbindung des Marktes – auch des Ortsteiles Inkofen – durch die Bundesstraße B15neu, die gute Versorgungssituation in Schierling, die Gewerbegebietserweiterungen der vergangenen Jahre und der damit steigenden Zahl an Arbeitsplätzen sowie die attraktive Lage im Donau-Isar-Hügelland bedingen die hohe Nachfrage.

Ziel der Bauleitplanung ist es eine bedarfsgerechte, moderne Entwicklung eines Wohngebiets im Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen zur Bereitstellung von Bauflächen für den konkret bestehenden örtlichen Bedarf, zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Schierling hat hierzu bereits eine Flächendarstellung als WA (Allgemeines Wohngebiet) / MD (Dorfgebiet) vorgesehen.

Die Fläche liegt ca. 8 km östlich des Hauptortes Schierling. Im Osten der Planungsfläche, befindet sich ein Maler- und Lackierbetrieb. Nördlich, westlich und südlich des Planungsbereiches sind bereits Wohnnutzungen vorhanden. Durch das geplante, neue Wohngebiet auf der Flur Nr. 21, der Gemarkung Inkofen, wird bisher freiliegendes Innenentwicklungspotenzial genutzt.

2.1.1 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 durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen

ENTWURF 22.10.2024

entgegengewirkt 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 2023, Zu 3.1.1).

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 – wie vorliegend - genutzt sowie einzelne Ortsrandarrondierungen in Anknüpfung an vorhandene Siedlungseinheiten entwickelt werden.

Die Umnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Ortslage ist somit unumgänglich.

2.2 Bedarfsbegründung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Eine bedarfsgerechte Planung ist nach § 5 BauGB primär eine Aufgabe des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan soll für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen.

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

Mit der verbesserten Verkehrsanbindung entstanden auf Grundlage eines gewerblichen Entwicklungskonzeptes insbesondere am Hauptort Schierling und in unmittelbarer Nähe zur B15neu Gewerbegebiete in nicht unerheblichen Umfang.

In der Folge steigt seit Jahren auch die Nachfrage nach Wohnbauflächen im gesamten Marktgemeindegebiet. Aus diesem Grund hat die Marktgemeinde Schierling die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auf Grundlage eines im Jahr 2017 erstellten, städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die wohnbauliche Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet, beschlossen.

Die Planungsfläche des vorliegenden Geltungsbereiches war bereits bisher im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 als erforderliche Entwicklungsfläche für den Ortsteil Inkofen vorgesehen.

Wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes war eine Neuberechnung des Wohnbauflächenbedarfs unter Berücksichtigung der bestehenden Innenentwicklungspotentiale sowie der Ergebnisse der schriftlichen Anfrage an die jeweiligen Grundstückseigentümer durch die Marktgemeinde. Für den Ortsteil Inkofen wurde ein auf die Ortsgröße anteilig ermittelter Wohnbauflächenbedarf von ca. 1,2 ha festgestellt.

Mit der vorliegenden Planungsgröße von ca. 0.8 ha decken die vorgesehenen Bauflächen zu einem großen Teil den festgestellten Bedarf am Ort Inkofen.

Die Planungsvorgabe, nach „voraussehbaren Bedürfnissen“ zu planen, enthält § 8 BauGB (Zweck des Bebauungsplanes) nicht mehr. Ob für jeden einzelnen Bebauungsplan eine Bedarfsprognose erforderlich ist, hat die Rechtsprechung zum § 1 BauGB geklärt. Den Gemeinden wird hier ein Entschließungs- und Gestaltungsermessen zugesprochen. Es bleibt ihren eigenen städtebaulichen Vorstellungen überlassen, ob, wie und wann sie einen Bebauungsplan aufstellen ändern oder aufheben. Die Gemeinde besitzt dazu ein sehr weites planerisches Ermessen; einer (standardisierten) Bedarfsanalyse bedarf es insoweit nicht. Vielmehr reicht es aus, wenn z. B. der Bedarf an Wohnbauland plausibel mit dem Trend zu kleinen Haushalten begründet ist, der ebenso wie der Trend zu größeren Wohnflächen einen zusätzlichen Wohnflächenbedarf auslöst. Was städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen

ENTWURF 22.10.2024

Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB kommt es grundsätzlich nicht darauf an, ob es in anderen Ortsteilen noch freie Bauplätze gibt, auf denen sich eine Wohnbebauung möglicherweise ebenfalls realisieren ließe. Der Plangeber darf regelmäßig innerhalb des von ihm verfolgten planerischen Konzepts auch ohne konkrete Analyse des aktuellen Bedarfs die planerischen Voraussetzungen schaffen, die es ermöglichen, im Vorgriff auf zukünftige Entwicklungen einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet.

Bei den Planaussagen des Landesentwicklungsprogramms, wonach u.a. in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind (Ziel Nr. 3.2 LEP), zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet auf die den Kommunen zur Verfügung gestellte Flächenmanagement-Datenbank zurückzugreifen ist (Begründung zu Nr. 3.2 LEP) und bei der Siedlungsentwicklung der demographische Wandel zu beachten ist (Ziel Nr. 1.2.1 LEP), handelt es sich bereits nicht um hinreichend bestimmte, vom Verordnungsgeber abschließend abgewogene Ziele der Raumordnung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB (BayVerfGH, E.v. 18.2.2016).

Für reguläre Bebauungspläne jedenfalls ist eine Bedarfsbegründung, die regelmäßig die Entwicklungsdaten des gesamten Gemeindegebiets zu Grunde legt, nicht erforderlich. Für die Begründung ist es lediglich erforderlich, nach § 1 Abs. 3 BauGB darzulegen, warum die gewählte Flächengröße („sobald und soweit“) erforderlich ist.

In den vergangenen Jahren wurde in Inkofen durch die Markgemeinde kein Bauland erschlossen. Durch die weiterhin bestehende, in der Gemeindeverwaltung dokumentierte Nachfrage ist ein Angebot für Wohnbauflächen im Ort vordringlich. Der vorgesehene Geltungsbereich sichert eine geordnete, städtebauliche Entwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

2.3 Konzeption und bauliche Gestaltung, Alternativen

Der städtebauliche Entwurf resultiert aus der im Vorfeld bereits durchgeführten Bürgerbeteiligung zu vorgebrachten Planungsvarianten sowie aus der bereits erfolgten Abklärung immissionsschutzrechtlicher Fragestellungen.

Im Ergebnis des mit dem LRA Regensburg abgestimmten Gutachtens bezüglich Verkehrslärmes der angrenzenden GVS „Zur Römerstraße“ sowie potentieller Konflikte mit dem östlich angesiedelten Lackier- und Malerbetrieb konnte keine für das Baugebiet schädlichen Auswirkungen nachgewiesen werden.

In den zur Bürgerversammlung 2022 vorgestellten städtebaulichen Planungsvarianten wurde noch das nördliche Flurstück 21 in die Überlegungen mit einbezogen.

Neben einer Variante die den Flächenverbrauch gegenüber einer reinen Einfamilienhausbebauung durch städtebaulich sinnvolle, moderate Verdichtung durch Gruppierung von Wohnhäusern verringern kann, konnte sich auch der Vorschlag von Mehrfamilienhäusern auf Teilflächen nach Abstimmung nicht durchsetzen.

ENTWURF 22.10.2024

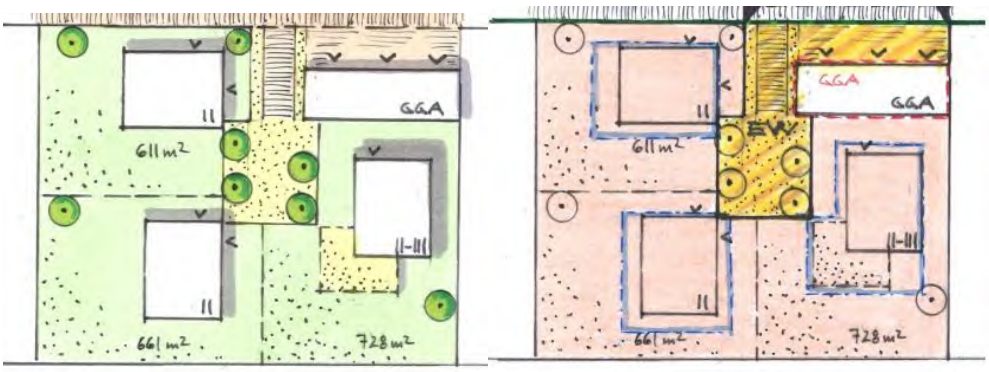


Abb: Projektbeispiel des Planverfasser aus einer anderen Kommune:
links Gestaltungsbeispiel einer 3er-Hofgruppe, rechts Umsetzung im Bebauungsplan

Ebenso wurde eine Variante mit Reihenhäusern aufgrund der in den ländlichen Ortsteilen festgestellten nur geringe Nachfrage verworfen. Die Variante mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern auf größeren Bauparzellen im Verbund mit Sammelgaragen an der „Zur Römerstraße“ mit ringförmiger Erschließung blieb aufgrund des hohen Flächenverbrauchs sowie der konfliktträchtigen Verkehrsführung unberücksichtigt.

Auf die weiterhin vorhandenen traditionellen Bedürfnisse eingehend und der Vorvariante im Erscheinungsbild ähnlich, wurde eine Bebauung mit Einfamilien- ggf. Doppelhäusern und dazugehörigen Einzelgaragen auf kleineren Grundstücken von einer Mehrheit der Bauinteressenten und Bewohner Inkofens favorisiert. Daraus abgebleitet diente die im Juni 2022 der Öffentlichkeit vorgestellte Planungsvariante Nr. 4, mit vorrangig Einfamilienhäuser als Vorlage für den weiterentwickelten städtebaulichen Entwurf.

Aufgrund der nicht gegebener Flächenverfügbarkeit erfolgte 2024 gegenüber den Vorplanungen eine Reduzierung des überplanten Bereiches. Dabei entfällt das bisher mit überplante Flurstück 21, Gemarkung Inkofen.

Abb.: nicht weiter verfolgte Variante mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern

F 22.10.2024

Abb.: Zur Bürgerversammlung und im Marktrat gebilligter Städtebaulicher Entwurf 2024

Zudem wurde das Ergebnis aus dem 2023 erarbeiteten Immissionsschutzgutachten von Büro Hoock & Partner berücksichtigt, wonach keine Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen durch die angrenzende Straße oder den benachbarten Gewerbebetrieb bezüglich Luftreinhaltung oder Lärmschutz für die spätere Wohnnutzung zu erwarten sind und somit auch keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen benötigt werden.

In den Vorläufervarianten noch mit angedacht, kann die Erschließung der Grundstücke nicht mehr als Ringerschließung über Flurstück 21 und somit über den Haag – Verbindungsweg erfolgen. Sämtliche Baugrundstücke werden daher über eine Stichstraße durch Verlängerung und Ausbau des bereits vorhandenen Erschließungsweges nördlich der Flurstücke 22/2 und 22/1 angebunden. Die zu gliedernde Straßenbreite ist mit 5.75 m als niveaugleiche Anwohnerstraße mit durchgängiger Fahrbahnbreite für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen. Für die östlichen Parzellen 01 und 12 werden die Zufahrten direkt über die Römerstraße angebunden.

Eine ausreichend große und dauerhaft freizuhaltende Wendefläche mit einem Durchmesser von min 18.5 Metern am Ende der Erschließungsstiches (Planstraße A) ermöglicht für Entsorgungsfahrzeuge die Abfallentsorgung der Anwohner. Eine Abstimmung darüber erfolgte mit dem Landratsamt und dem Entsorgungsunternehmen (Fa. Meindl). Die Parzellen 02 und 03, über einen separaten Anwohnerweg (AW) erschlossen, können nicht direkt angefahren werden. Müll- und Papiertonnen sowie Sperrmüll etc. sind zur Abholung an eine geeignete Stelle im Anschlussbereich an Planstraße A zu verbringen.

Es wird in der Planzeichnung bewusst von einer festgesetzten Sammelstelle „Abfall“ abgesehen, um einen räumlichen Spielraum zu wahren und flexibel auf den notwendigen Bedarf in Abstimmung mit dem Entsorgungsunternehmen reagieren zu können.

ENTWURF 22.10.2024

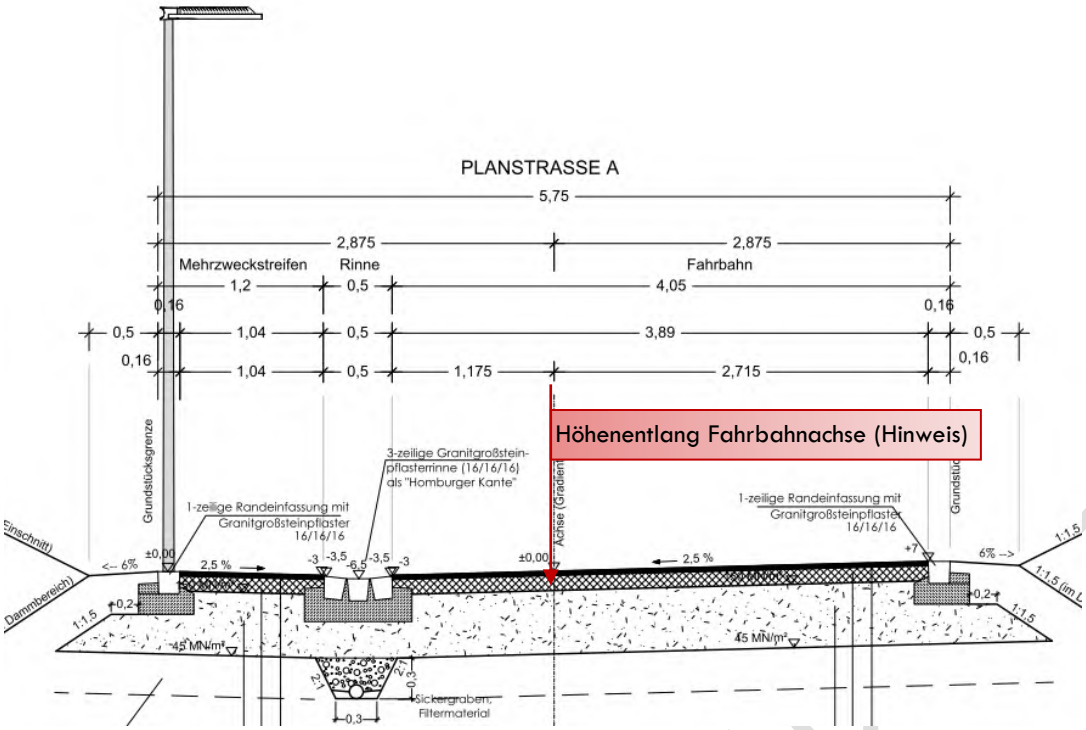


Abb.: RQ- Planstraße A Erschließungsstraße – Quelle: Erschließungsplanung IB Bachmann & Peter - o.M.

Zum bestehenden, schmalen Fußweg auf Flurstück 23 an der Südgrenze des Baugebiets ist eine Fußwegverbindung zwischen den Parzellen 08 und 09 vorgesehen. Somit wird eine sichere fußläufige Anbindung an die Straße zum Roidhof sowie in Richtung Ortsmitte durch Anbindung an das innerörtlichen Fußwegenetz an der „Zur Römerstraße“ gewährleistet.

Abb.: Fußweganbindung / vorhandener Flurweg Flurnr. 23 – Google Streetview 2024

Bei Aufteilung des zur Verfügung stehenden Baufeldes mit einem Ansatz von Grundstücksgrößen von ca. 550-570 m² wurden 10 Parzellen für Einzelhaus-, darüber hinaus im direkten Anschluss an die Dorfstraße „Zur Römerstraße“ eine größere Parzelle für Einzel- und Doppelhausbebauung in abweichender Bauweise - mit Beschränkung auf eine Gesamtgebäudelänge von 24 Metern - ausgewiesen. Eine Zusammenlegung von einzelnen Parzellen für die Bebauung ist möglich.

Unter anderem aus Gründen des Hochwasserschutzes und um die Entwässerung der Grundstücke ausreichend sicherzustellen, wurden für jede einzelne Parzelle die max. Höhenlage der EFOK (Roh-Fußboden-Ober-Kante) der Hauptgebäude und Garagen in Metern ü. NN (über Normal Null) festgesetzt. Diese resultiert aus der geplanten Deckenhöhe der auf den jeweiligen Grundstücken mit den Erschließungsmaßnahmen des Baugebiet vorgesehenen Regenrückhaltezisternen. Die in der Planzeichnung angegebenen Fahrbahnhöhen dienen nur als Hinweis.

Sofern nicht über die Römerstraße möglich, müsste bei Kanalanschluss bzw. Anbindung sonstiger Sparten über den nördlichen Flurweg (Haag) ein entsprechendes Leitungsrecht über die nördlichen Grundstücke vertraglich vereinbart werden.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um sich entsprechend dem ländlich geprägten Bestand anzupassen, sind im Planungsgebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, mit steilen oder flachen Satteldächern und bis zu 2 Vollgeschossen in offener Bauweise vorgesehen.

Es ist vorgesehen, für die einzelnen Hauptbaukörper Baufenster in Form von überbaubaren Flächen festzusetzen. Höhe und Dachausbildung der Gebäude orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Entsprechend der vorliegenden Nachfrage sind innerhalb des Bebauungsplanes ausschließlich Einzelhäuser vorgesehen.

Abb.: Planungsgebiet mit umliegender Bebauung – Ansicht Ost – Google Streetview 2024

Garagen werden, sofern nicht als zusammenhängenden Grenzgaragen vorgesehen, östlich bzw. nordöstlich der vorgesehenen Wohngebäude angeordnet, um ungünstige Verschattungen der Richtung Südwesten orientierten Gartenflächen, Terrassenflächen sowie Wohnräume zu vermeiden. Insbesondere durch die neu geltenden Abstandsflächen der bayerischen Bauordnung ist es erforderlich, ausreichende Besonnungsverhältnisse durch die Festsetzung von Baufenestern und der Flächen für Stellplätze und Garage im Bebauungsplan sicherzustellen.

Auch ohne eine Begrenzung der Geschossfläche (GFZ) kann im Zusammenspiel mit der in der Planzeichnung festgeschriebenen Baugrenze und mit max. zwei Vollgeschossen sowie der limitierenden Festsetzung der Grundflächenzahl von max. 0.35 eine an das bestehende Ortsbild angelehnte und zugleich den heutigen Bedarf an benötigtem Wohnraum deckende Bebauung ermöglicht werden.

Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen

Die Verlegung der gesamten Versorgungsleitungen wie Wasser, Strom, Kanal und Leitungen für Daten- und Telekommunikation (Glasfaser) sollen im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen gemeinsam durchgeführt und abgeschlossen werden.

Im Nordosten des Geltungsbereiches wird eine Versorgungsfläche ergänzt um eine straßenbegleitende Grünfläche für einen dem Baugebiet dienendem Transformator an der „Zur Römerstraße“ ausgewiesen.

Eine Gasversorgung der Bauflächen ist gemeindeseitig nicht vorgesehen. Grundsätzlich soll im neuen Baugebiet die Versorgung mit Energie- und Wärme alternativ aus nachhaltigen Ressourcen ermöglicht werden.

3. ZIELE DER RAUMORDNUNG

Sowohl laut den Zielen der Regional- und Landesplanung als auch den Leitlinien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden für eine städtebauliche Siedlungsentwicklung entweder die Nutzung von Innenpotenzialen (Baulücken, Brachflächen) oder einzelne Ortsrandarrondierungen empfohlen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit der Nutzung eines Innenentwicklungspotenzials diesen Zielen.

ENTWURF 22.10.2024

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen

Es liegt keine überörtliche raumbedeutsame Planung vor. Um gleichwertige Lebensbedingungen und Arbeitsbedingungen zu schaffen, ist auch denjenigen Gemeinden und Teilräumen, die sich weniger dynamisch entwickeln als die Ballungszentren, ausreichend Entwicklungsraum im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zuzugestehen.

Um eine Abwanderung und Schwächung der örtlichen Strukturen zu vermeiden, sind im erforderlichen, bedarfsgerechten Umfang Wohnbauentwicklungsflächen erforderlich, um dem Ziel der Raumordnung zu entsprechen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen ist nicht zu erwarten.

Abb. Landesentwicklungsprogramm Bayern (2021), Ziele im Folgenden kursiv

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) 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 vorliegende Planung beachtet diese Ziele.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (…)

Die Planungsfläche ist angebunden.

3.2 Regionalplan

Schierling wird im Regionalplan der Region Regensburg als Grundzentrum (orange) eingestuft. Damit übernimmt der Markt Versorgungsfunktionen für einen größeren Nahbereich zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs mit Gütern und Dienstleistungen.

2 Stadt- und Dorferneuerung

2.1 Bei Sanierungsmaßnahmen und der Planung neuer Siedlungsgebiete soll auf gewachsene Ortsbilder und charakteristische Siedlungsformen besondere Rücksicht genommen und an die baulichen Qualitäten der in der Region vertretenen traditionellen Hauslandschaften angeknüpft werden.

Wohnungswesen und gewerbliche Siedlungswesen

3.4 Im weiteren Umfeld des neuen Flughafens München sollen in folgenden Gemeinden eine verstärkte Entwicklung in Wohnsiedlungsbereich angestrebt und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden: - Unterzentrum Schierling

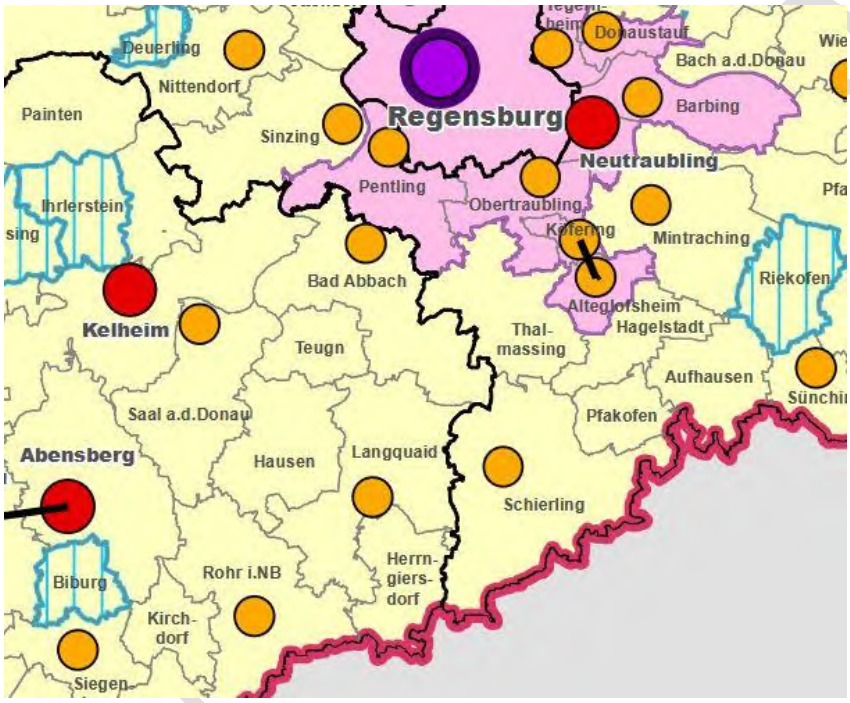


Abb. Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Strukturkarte und Grundzentren

Der Markt Schierling wird dem „Allgemeinen ländlichen Raum“ zugeordnet. Das nächste Mittelzentrum ist Neutraubling (in ca. 17 km Entfernung Luftlinie), das nächstgelegene Ober bzw. Regionalzentrum ist Regensburg (in ca. 20 km Entfernung Luftlinie).

Die Planungsfläche liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie Naturparks, Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten.

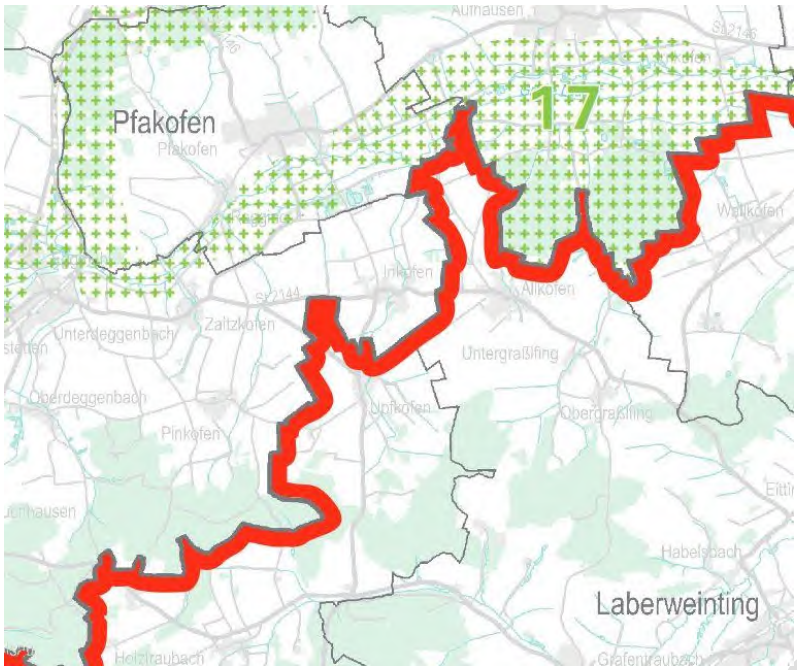


Abb. Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 3 Landschaft und Erholung

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN und BELANGE

4.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur

4.1.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung und Versorgung ist über Anbindung an die bestehende Ortsdurchfahrt (Dorfstraße / Kreisstraße R40) gesichert.

Für die Erreichbarkeit der Baugrundstücke ist die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße erforderlich (Planstraße A). Zusätzlich erfolgt die fußläufige Anbindung an den südlich des Baugebietes verlaufenden Fußweg.

Vorhandene öffentlichen Wege können weiter genutzt werden.

4.1.2 Entwässerung

Laut vorliegendem Entwässerungskonzept wird das Baugebiet an die bestehende Trennkanalisation in der „Zur Römerstraße“, nordöstlich der Flur Nr. 22/1 angeschlossen.

*„Die Ableitung des **Schmutzwassers** erfolgt über Freispiegelkanäle zentral unmittelbar nördlich der Ortschaft, in die westlich des Hochwiesenbach gelegene, ausreichend dimensionierte Kläranlage von Inkofen, welche entsprechend dem Bedarf, der tatsächlichen Belastung und den Anforderungen angepasst wird.“*

*„Vorrangiges Ziel der Entwässerungsplanung war es, den **Oberflächenwasserabfluss** aus dem Neubaugebiet möglichst wirtschaftlich auf ein natürliches Maß, vergleichbar den ursprünglich unbebauten Abflussverhältnissen, zu reduzieren.“*

Dahingehend soll innerhalb des Geltungsbereiches anfallendes Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken über entsprechende Rückhalteeinrichtungen (Zisternen) gedrosselt abgegeben und mit dem Abwasser der öffentlichen Verkehrsflächen in einen herzustellenden Regenrückhaltekanal im Bereich der Römerstraße eingeleitet werden, im direkten Anschluss an das dort bestehende Regenwasserkanalsystem der Gemeinde.

ENTWURF 22.10.2024

„Der mittig durch Inkofen ca. 300 m südwestlich des Neubaubereiches fliesende Hochwiesenbach mündet ca. 1,6 km nördlich der Ortschaft in die Große Laber.“

Zusammen mit der öffentlichen Regenrückhaltung und den privaten NW-Spitzenabfluss-Pufferschächten wird gem. Entwässerungskonzept aus dem Neubaugebiet der erforderliche Gesamtdrosselabfluss von Q = 5,0 l/s erreicht.

Durch die gezielte Pufferung des Niederschlagswassers werden die Abflüsse / Notüberläufe aus dem Baugebiets weitgehend nur der ursprünglichen Gegebenheiten entsprechen und *„damit der Niederschlagswasserstarkregenspitzenabfluss für einen weitergehenden Schutz der Unterlieger aus dem Baugebietsbereichen durch die vorgesehenen Regenrückhalteanlagen stets vergleichbar bzw. unter dem bereits jetzt vorhandene Maß reduziert.“*

4.1.3 Weitere Sparten

Für den Ort Inkofen besteht eine eigne **Wasserversorgung**, die durch die Malzfabrik Albert Müller GmbH & Co. KG Hofmark 1, Inkofen, 84069 Schierling bewirtschaftet und unterhalten wird. Die Wasserversorgung des geplanten Baugebietes ist durch Anbindung daran gesichert.

Die Versorgung des Baugebietes (Telekommunikation etc.) ist aufgrund der innerörtlichen Lage sichergestellt.

4.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

Die Feuerwehr des Marktes Schierling ist personell und materiell gut ausgestattet. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehr ist gegeben.

Das Wasserleitungsnetz für das neue Baugebiet wird ausreichend bemessen, so dass der Druck ausreichend hoch ist. Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Die Lage und Ausführung der Hydranten wird frühestmöglich mit dem Kreisbrandrat abgestimmt.

Die Hinzuziehung der örtlichen, gut ausgestatteten Feuerwehr, des Kreisbrandrates und der Abt. Brand- und Katastrophenschutz an der Regierung der Oberpfalz wird im Verfahren durchgeführt und ist in den folgenden Planungs- und Realisierungsebenen weiter vorgesehen.

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen, da es sich um ein Wohngebiet handelt.

4.1.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Regensburg.

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

Die geplante Erschließung ermöglicht für Entsorgungsfahrzeuge die Abfallentsorgung der Anwohner. Eine Abstimmung über die Ausgestaltung des erforderlichen Wendebereiches erfolgte mit dem Landratsamt und dem Entsorgungsunternehmen (Fa. Meindl). Müll- und Papiertonnen sowie Sperrmüll etc. sind zur Abholung an eine geeignete Stelle im Anschlussbereich an Planstraße A zu verbringen.

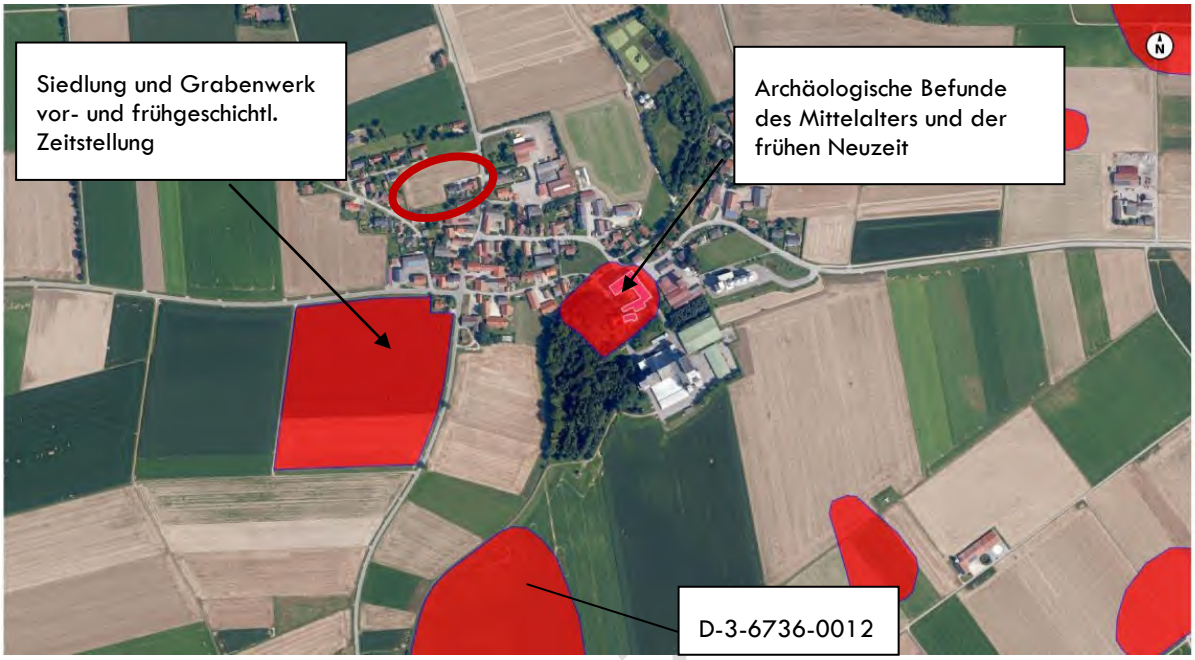
Eine direkte Abholung von Abfällen / Wertstoffen etc. kann für die Parzellen 2 und 3 aufgrund fehlender Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge nicht zugesichert werden. Die Abholung wird daher an im Anschlussbereich an Planstraße A vorgesehen.

ENTWURF 22.10.2024

4.2 Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gem. der Onlinedatenbank BayernAtlasPlus keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor. Die nächstgelegenen Denkmäler liegen südlich des Planungsgebiets, am südlichen bzw. südwestlichen Ortsrand entlang der Dorfstraße.

Abb.: Lage des neuen Wohngebietes in der Denkmalkulisse (aus BayernAtlasPlus)



Südlich des Plangebietes befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-3-7139-0200 – Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-3-7139-0196 – Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Hofmarkschlosses sowie der Kath. Filial- und ehem. Schlosskirche St. Jakobus d. Ä. in Inkofen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen

Ebenso haben sich nach Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) nach fallbezogener Prüfung für die Planungsfläche keine verlässlichen Anhaltspunkte für eine Vermutung von Bodendenkmälern ergeben.

Unabhängig davon gilt, dass im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art gemäß Art. 7.1 DSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Sollen sich noch Hinweise auf eine Vermutungsfläche ergeben, kann bei Bedarf eine entsprechende Überprüfung /Sondierung im Rahmen der Erschließungsarbeiten mit erfolgen.

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

4.3 Bodenordnung

Die Planungsfläche Flur Nr. 22 befindet sich im Eigentum des Marktes Schierling. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

ENTWURF 22

4.4 Schutzgebiete, kartierte Biotope

Ausgewiesene Schutzgebiete als auch kartierte Biotope sind auf der Planungsfläche und im Umfeld nicht betroffen.

4.5 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt geringfügig Verkehrslärm, auf der östlich vorbeilaufenden „Zur Römerstraße“ und der weiter südlich liegenden Dorfstraße, ein.

Die Straßen befinden sich innerörtlich und haben dementsprechend eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h.

Die weiter im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen ist zu rechnen:

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

Für die im östlichen Anschluss an das Baugebiet bestehenden gewerblichen Betriebe als auch für die Ortsstraße liegt ein immissionsschutztechnisches Gutachten bezüglich Schallimmissionsschutz und Luftreinhaltung vor. Schädliche Auswirkungen auf das zukünftige Wohngebiet wurde darin nicht festgestellt.

Das Planungsgebiet grenzt im Südwesten an die rückwärtige Gartenfläche des bestehenden, landwirtschaftlichen Betriebes, Römerstraße 3. Wirtschaftsgebäude und Hofflächen liegen durch die auf Dorfgebietsfläche bebauten Wohnparzellen 22/2 und 22/1 abgeschirmt zu den Neuausweisungsflächen. Der Betrieb wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Bezüglich Immissionsschutzes zu berücksichtigende und das Baugebiet ggf. beeinträchtigende Planungsabsichten des Betriebes liegen nicht vor.

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

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche bzw. Intensivgrünland genutzt. Angrenzend befinden sich bereits bebaute Grundstücke sowie im Osten die Straße „Zur Römerstraße“. Westlich liegt der Hauptort Schierling.

Auf das Gebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Straße, landwirtschaftliche Nutzung sowie die im Osten liegenden Gewerbebetriebe zeitweise ein. Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld ist zeitweise mit Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung durch die ortsübliche Bewirtschaftung zu rechnen.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen, Luftschadstoffe oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte sind dem Verfasser innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Die gesamträumlichen Wegeverbindungen bleiben weiterhin erhalten, bzw. werden durch die geplanten Verkehrsflächen ergänzt. Eine Einschränkung der Naherholung ist daher nicht zu erwarten.

Zur Erhebung der Ausgangssituation erfolgt eine Luftbildauswertung mit Geländeerhebung. Der intensiv genutzte Geltungsbereich liegt zwischen der „Zur Römerstraße“ und bereits bebauten Grundstücken. Es ist von einem durchschnittlichen Artenspektrum auszugehen. Angaben über streng oder besonders geschützte Arten liegen nicht vor. Das Planungsgebiet liegt in kei-

ENTWURF 22.10.2024

nem Schutzgebiet gem. BNatSchG. Gesonderte, faunistische oder floristische Untersuchungen sind nicht vorgesehen.

Durch die Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Gegenüber den bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden überbaute Flächen und bepflanzte Gartenflächen entstehen. Wertvolle **Arten- und Lebensräume** sind durch den zukünftigen Eingriff nicht betroffen. Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden. Durch die Umsetzung privater Gartenflächen entstehen zusätzliche Habitate für siedlungs- und gehölzgebundene Arten, die des Weiteren z.B. auch für Kleinsäuger wichtige Verbund- und Trittsteinbiotope in der umgebenden, ausgeräumten ackerbaulichen Landschaft darstellen. Die **Biologische Vielfalt** wird nicht beeinflusst, da es sich vorwiegend um eine Ackerfläche bzw. intensiv genutztes Grünland handelt.

Bezüglich des **Schutzgutes Wasser** liegt der Planungsbereich in keinem Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet oder Wassersensiblen Bereich.

In den Aufschlüssen zum Baugrundgutachten Nr. 22.5134 im Rahmen der Erschließungsplanung wurden bei etwa 4 m unter GOK stets Wasser / vernässte Bereiche angetroffen. Aufgrund des gering durchlässigen Tonuntergrunds in diesen Bereichen ist davon auszugehen, dass es sich bei dem angetroffenen Wasser um Schicht- bzw. Sickerwasser handelt.

Vorbelastungen für das Schutzgut bestehen durch die umliegende landwirtschaftliche Nutzung und den (Straßen-)Verkehr. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Neubebauung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen kann eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung zur Folge haben. Erhebliche Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei Einhaltung der Regel der Technik und bei Nichtannahmen von Unfallereignissen aber nicht zu erwarten. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Die Flächen sind derzeit unversiegelt, mit Ausnahme der bestehenden Schotterstraßen. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten liegen nicht vor. Durch die geplante Versiegelung wird der bisherige **Boden** seine natürlichen Bodenfunktionen verlieren. Auf den bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend verändert. 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.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Planungsgebiet bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe. Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Sammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Das Planungsgebiet besitzt jedoch als Kaltluftproduktionsfläche in Siedlungsnähe eine leicht erhöhte Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion der angrenzenden Wohnbausiedlung. Vorbelastungen bestehen in geringem Umfang durch die vorhandenen Straßen, die landwirtschaftlichen Flächen und den im Osten liegenden Maler- und Lackierbetrieb. Von den genannten Emissionsquellen sind grundsätzlich Emissionen zu erwarten und nicht auszuschließen. Durch planmäßige Versiegelungen und Bebauungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen und Veränderungen der Flurwinde ergeben. Zusätzliche Belastungen der Luftqualität durch Heizungsabgase oder Fahrzeugverkehr sind durch die Ortsrandlage als nicht erheblich einzustufen. Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsnähe vorhanden sein werden. Durch im weiteren Verfahren getätigte Festsetzungen zur Mindestbegrünung und der maximalen Grundflächenzahl können Eingriffe für das Schutzgut minimiert werden. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter **Klima und Luft** zu erwarten.

Die Wahrnehmung des bisherigen freien Innerortsbereich im Ortsteil Inkofen wird im direkten Umfeld erkennbar verändert. Es wird bislang freiliegendes Innenentwicklungspotenzial genutzt.

ENTWURF 22.10.2024

Die Wahrnehmung des bisherigen freien Areals wird sich abhängig durch das Volumen und die Höhe der entstehenden baulichen Anlagen nachhaltig verändern. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, bspw. zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, der zulässigen Bauweise sowie Dachform und -neigung, tragen dazu bei, dass sich das Wohngebiet in den Charakter der umliegenden **Landschaft** einfügt. Damit entsteht ein neues Baugebiet, dass sich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einfügt und die städtebauliche Struktur fortführt.

Eine Mindestbegrünung in Form von Baumpflanzungen wird im weiteren Verfahren ergänzt und sichert die Belange des **Orts- und Landschaftsbildbildes** ausreichend. Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf schützenswerte Landschaftsteile. Dennoch führt die Bebauung der Siedlungsfläche zu einer Veränderung des Landschaftsbildes.

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

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

Ein Konzept zur fachgerechten Schmutzwasserbeseitigung über das bestehende Netz des Ortsteils Inkofen wird im weiteren Verfahren erstellt.

4.7 Europäischer Gebietsschutz

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen. Das zwischen dem Hauptort Schierling und des Gemeindeteils Eggmühl ausgewiesene FFH-Gebiet „Tal der Großen Laaber zwischen Sandsbach und Unterdeggenbach“ (7138-372) liegt außerhalb des möglichen Wirkbereichs.

4.8 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 feld- und gehölzgebundenen Arten:

ENTWURF 22.10.2024

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Planungsbereiches auf der landwirtschaftlichen Fläche und den angrenzenden Grundstücken mit Gehölzstrukturen Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der Nähe zur Siedlung und der angrenzenden Verkehrsfläche ist 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.

Erhebliche Störungen von hecken- und waldbewohnenden Arten wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Wohn- und Straßenflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. 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 intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, an eine bestehende Straße angrenzt und so bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ bereits vorhanden ist.

Aufgrund der Acker- bzw. Intensivgrünlandfläche im Planungsgebiet sowie der großen Anzahl zusammenhängender Ackerflächen um den Ort Inkofen herum, kann ein Vorkommen der Feldlerche *(Alauda arvensis)*, als Vertreter der feldgebundenen Flur, nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund des bekannten Meidungsbereiches der Art von Elementen, die das Blickfeld der Feldlerche einschränken, wie Hecke, Straße, Wohnbebauung, Bäume, Stromfreileitung etc., kann eine geringe Siedlungsdichte im Bereich des Planungsbereiches angenommen werden.

Reviere einzelner Arten könnten bei der Realisierung des Baugebietes aufgegeben werden, d.h. Brutplätze/Reviere der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon, z.B. durch bau- und betriebsbedingte Störungen (wie heranrückende Bebauung, Lärm, visuelle Effekte) können potentiell verloren gehen. Es kann weiterhin angenommen werden, dass aufgrund der zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen um Inkofen vergleichbare (Brut-)Habitate vorhanden sind und so eine ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bewahrt bleibt. Aufgrund der vorhandenen Ausweichlebensräume im Umkreis wird der Erhaltungszustand der lokale Feldlerchenpopulation auch als mittel bis gut bewertet.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes sich nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirkt. Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Wohnflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

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

Eine Betroffenheit von hecken- und waldbewohnenden Arten bzw. Arten halboffener Landschaften wie dem Neuntöter, kann ausgeschlossen werden, da in die dichte Hecke am südlichen Planrand nicht eingegriffen wird.

4.8.1 Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgeschlagen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder streng geschützte Arten zu vermeiden oder zu mindern:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Begrünungsmaßnahmen / Pflanzbindungen (Straßenbaumpflanzungen)

ENTWURF 22.10.2024

- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen

4.8.2 Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i. S. des § 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 unter Berücksichtigung der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang sowie die „Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ gewahrt bleiben.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht grundsätzlich entgegen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe erfolgen. Der Bebauungsplan bereitet die Maßnahmen lediglich planungsrechtlich vor. Bei Realisierung der Baukörper kann eine geänderte Bestandssituation vor Ort zu einem späteren Zeitpunkt unter Umständen vorliegen.

Die genannten Vermeidungsmaßnahmen sind als Empfehlung einzustufen. Eine Festsetzung der Vermeidungsmaßnahme wäre nur dann erforderlich, wenn mit ausreichender Sicherheit durch die Realisierung des Baugebiets der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand als erfüllt angesehen werden könnte und eine bodenrechtliche Relevanz Grundlage der Festsetzung wäre.

Das Festsetzen einer lediglich als Vorsorgemaßnahme einzustufenden Handlungsempfehlung ist städtebaulich weder erforderlich noch zulässig.

4.9 Sonstige Belange

- Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.
- Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.
- Sonstige Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden-

4.10 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Begrünung von Dachflächen bis 5° Dachneigung
- Begrenzung von vegetationslosen Schotter- oder Kiesflächen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Flächen mit Pflanzbindungen
- Festsetzungen zur zulässigen Versiegelung sowie der Befestigungen für Teilflächen der öffentlichen und privaten Erschließung
- Festsetzung maximal zulässiger Wand-, Gebäudehöhen (Garagen) und der Dachneigung Regelung zu Geländeanschlüssen an den Außenrändern

5. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

5.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Als Fläche innerhalb eines dörflichen Siedlungsbereiches sollen die grünordnerischen Festsetzungen vordergründig ermöglichen, die Neubaufläche in den umliegenden Bestand ortsbildge-

ENTWURF 22.10.2024

stalterischen gut einzubetten. Trotz der zwischen Flächenersparnis und angemessenem Bedarf relativ kleinen Grundstücksgrößen verbleiben um die Einfamilien- bzw. Doppelhäuser ausreichend große Bereiche zur auflockernden Durchgrünung des Baugebietes im Anschluß an bestehende Garten- und Freiflächen.

Durch die Erschließung der Baugrundstücke als Stichstraße, wird sich das Verkehrsaufkommen vor allem auf die Anwohner beschränken. Aus diesem Grund kann und soll durch teilweise Verengung der Fahrbahn verkehrsberuhigend auf die Fahrgeschwindigkeit im Wohngebiet eingewirkt werden. Neben den damit verbundenen ökologischen Aspekt wurden bewusst gliedernde Baumstandorte im Bebauungsplan vorgegeben um für alle Verkehrsteilnehmer und Anlieger die zur Verfügung stehende Flächen attraktiver und auch nutzbarer zu gestalten, die in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt werden können.

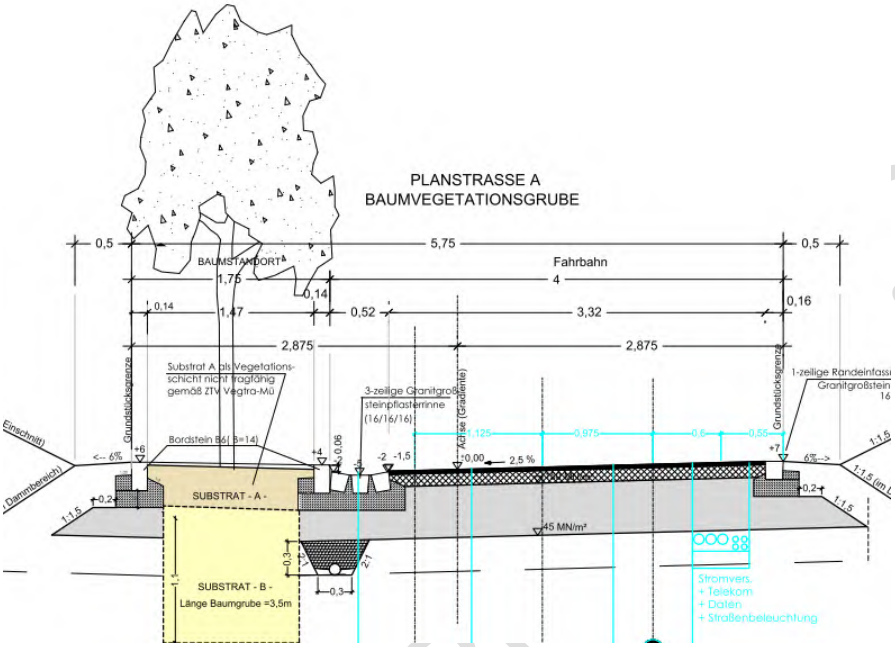


Abb: RQ Planstraße A mit Baumscheibe Quelle: Erschließungsplanung IB Bachmann & Peter – o.M

In Summe mindern die grünordnerischen Vorgaben des Bebauungsplanes bezüglich Mindestbegrünung, Versiegelung, Beleuchtung und Niederschlagswasserrückhaltung die Auswirkungen des damit verbundenen Eingriffes auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB und sichert eine nachhaltige Baugebietsentwicklung.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nach § 13a BauGB nicht anzuwenden.

ENTWURF .2024

6. QUELLENANGABEN

- **Baugesetzbuch (BauGB) "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) - zuletzt geänd. 03.07.2023
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) "**Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert
- **BayNatSchG Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert
- **BayernAtlas Plus,** Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **FIN-WEB Online-Viewer,** Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2021/ 2023**
- **Potentielle natürliche Vegetation,** Landesamt für Umwelt Bayern
- **Regionalplan Region 11 Regensburg**

- **Erläuterung zur Entwurfsplanung „Erschließung Baugebiet "Haag Inkofen" Markt Schierling** Bachmann und Peter - Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH - 09.05.2025
- **Baugrundgutachten Nr. 22.5134** - Labor für Baustoffprüfungen Dipl.-Ing. Dieter Hantke GmbH & Co. KG, Straßkirchen vom 30.04.2025

7. ANLAGEN:

Anlage 1: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN -MARKT SCHIERLING, BERICHTIGUNG zur Aufstellung des BEBAUUNGSPLANES M 1:5.000 Fassung: 22.10.2024

Anlage 2: IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN Luftreinhaltung - Bauleitplanung für das Grundstück Fl.Nr. 22 der Gemarkung Inkofen in 84069 Schierling zur Ausweisung eines Wohngebiets > Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geruchseinwirkungen - Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB 12.01.2024

Anlage 3: IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN Schallimmissionsschutz - Bauleitplanung für das Grundstück Fl.Nr. 22 der Gemarkung Inkofen in 84069 Schierling zur Ausweisung eines Wohngebiets - Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Straßenverkehr sowie anlagenbedingter Geräuschimmissionen - Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB 12.01.2024

ENTWURF 22.10.2024