

GEMEINDE SCHERNFELD



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3A „ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES AM GEWEND“

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 20.04.2026

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	5
2	Übergeordnete Planungen	6
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.2	Flächennutzungsplan	7
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	9
3.3	Verkehrsflächen	9
3.4	Dachformen der Hauptgebäude.....	10
4	Immissionsschutz	10
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
6	Umweltbericht	11
6.1	Methodik.....	12
6.2	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	12
6.3	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
6.3.1	Schutzgut Geologie, Boden	13
6.3.2	Schutzgut Wasser	14
6.3.3	Schutzgut Klima/Luft.....	15
6.3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	15
6.3.5	Schutzgut Mensch.....	16
6.3.6	Schutzgut Landschafts-, Ortsbild und Erholung	17
6.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	17
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	18
6.4	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung).....	18
6.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	19
6.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	19
7	Aufstellungsvermerk	20

Anlagen

Anlage 1 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe Geräusche) Bericht Nr. 225124/2 vom 15.10.2025, Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB, Otto-Wagner-Straße 2a, 82110 Germering

1 Einleitung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Gemeindegebiet von Schernfeld leben derzeit 3.300 Einwohner (Stand 31.12.2024). Im Demographie-Spiegel für Bayern wird für die Gemeinde ein Wachstum auf ca. 3.500 Einwohner im Jahr 2033 vorausgerechnet. Die Gemeinde gehört damit zu den stärker wachsenden Gemeinden Bayerns.

Zur Versorgung der wachsenden Bevölkerung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs fehlt bislang ein geeignetes Angebot im Gemeindegebiet von Schernfeld. Die nächstgelegenen Nahversorgungsmärkte finden sich in Dollnstein, Obereichstätt sowie im Mittelzentrum Eichstätt, welche alle drei in der Tallage des Altmühltals liegen. Das nächste Nahversorgungsangebot auf der Jura-Hochfläche befindet sich in Pollenfeld.

Seit einiger Zeit gibt es daher Bestrebungen zur Ansiedlung eines Supermarkts mit angeschlossenem Back-Shop/-Café zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs. So wurde zuletzt im Jahr 2023 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 für das Sondergebiet „Supermarkt am Gewendweg“ versucht, ein entsprechendes Gebiet im Außenbereich am nordöstlichen Ortsrand von Schernfeld zu entwickeln. Aufgrund der aufwändigen Erschließung und weiteren Herausforderungen wurde diese Planung jedoch zu Gunsten der Entwicklung eines städtebaulich besser integrierten Standorts aufgegeben.

Der nun geplante Standort befindet sich im bereits erschlossenen Gewerbegebiet „Am Gewend“, in unmittelbarer Nähe des Kreisverkehrs am nordöstlichen Ortseingang von Schernfeld. Für dieses Gewerbegebiet trat im Jahr 1990 der Bebauungsplan „Schernfeld Nr. 3 Am Gewend“ in Kraft. Dieser wurde durch den Bebauungsplan Nr. 3a „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Gewend“ im Jahr 2010 in Teilbereichen geändert und erweitert.

Der neue Standort liegt somit nicht mehr im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, sondern in einer als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Fläche des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 3a. Die angestrebte Nutzung durch einen Supermarkt mit Ergänzungsangebot fällt jedoch in den Bereich des § 11 Abs. 3 BauNVO und daher (außer in Kerngebieten) nur in Sondergebieten zulässig.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Gewend“ soll deshalb in einem Teilbereich des Bebauungsplans anstelle des Gewerbegebietes ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen werden, um die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Supermarktes zu schaffen. Übergeordnetes Planungsziel ist dabei die Verbesserung und langfristige Sicherung der örtlichen Versorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs im Gemeindegebiet von Schernfeld.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten von Schernfeld, unmittelbar südwestlich des Kreisverkehrs der Staatsstraße St 2047 (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs im Nordosten von Schernfeld (TK25, o. Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 930/8, Gemarkung Schernfeld, Gemeinde Schernfeld. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 0,55 ha.

Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3a „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Gewend“. Er grenzt im Norden und Nordwesten an die Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes, im Osten an die Staatsstraße 2047 und deren begleitenden Fußweg sowie im Süden an eine als Grünland genutzte Baulücke des Bebauungsplans.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird bislang ebenfalls als Grünland genutzt.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Auf Ebene der Regionalplanung ist die Gemeinde Schernfeld der Region Ingolstadt (Planungsregion 10) zugeordnet und liegt in einem allgemeinen ländlichen Raum. Die Gemeinde verfügt über keine zentralörtliche Einstufung, liegt aber an der überregionalen Entwicklungsachse Würzburg – Ansbach – Ingolstadt, die mit verantwortlich für eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung sein dürfte.

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Große Kreisstadt Eichstätt.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) formuliert für Einzelhandelsgroßprojekte unter anderem die folgenden, für das Planungsgebiet relevanten Ziele:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen“ (LEP 3.2).

„Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden [...]“ (LEP 5.3.1).

Des Weiteren *„[hat] die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte [...] an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen“ (LEP 5.3.2). „Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. [...]“ (LEP 5.3.2. (B)).*

Der geplante Standort ist – insbesondere im Vergleich zum früher geplanten Standort am Ortsrand – als städtebaulich integriert zu werten und weist sowohl eine gute fußläufige Erreichbarkeit als auch eine gute Anbindung an den ÖPNV auf. Die Bushaltstelle Kreuzäcker befindet sich unmittelbar östlich des geplanten Sondergebiets. Zudem folgt er dem Ziel der Innenentwicklung, durch den Schluss einer Baulücke innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans.

Da Schernfeld nicht als zentraler Ort eingestuft ist, wird das Ziel LEP 5.3.1 im Bebauungsplan durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m² berücksichtigt.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind somit in der vorliegenden Planung berücksichtigt und umgesetzt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schernfeld ist das Planungsgebiet entsprechend des rechtsgültigen Bebauungsplans als Gewerbegebiet dargestellt.

Um den FNP mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung in Übereinstimmung zu bringen, wird deshalb die 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schernfeld im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Darstellung im Planungsgebiet wird hierbei in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ abgeändert (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 2: Auszug aus der 24. Änderung des FNPs der Gemeinde Schernfeld (ohne Maßstab)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung gelten fortan die auf dem Änderungsplanblatt („Deckblatt“) angegebenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Diese neu gefassten Festsetzungen verdrängen bzw. ergänzen die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3a. Die übrigen, d.h. nicht verdrängten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans i. d. F. vom 20.07.2009, behalten auch innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ihre volle Gültigkeit.

Die neu getroffenen bzw. geänderten Festsetzungen werden nachfolgend erläutert und begründet.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs (Vollsortimenter) mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von max. 1.200 m²,
- Gewerbliche Ergänzungen (z. B. Post, etc.), die keinen Einzelhandel darstellen,
- Bäcker bzw. Back-Shops mit Café (Gastronomie).

Mit der Eingrenzung der zulässigen Nutzungen und des Verkaufssortiments wird auf eine Entwicklung abgestellt, die dem Bedarf der örtlichen Bevölkerung entspricht. Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur umliegender Gemeinden sollen damit vermieden bzw. minimiert werden. Dies wird durch die Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche bestärkt, womit gleichzeitig dem Regelungsinhalt des LEP 5.3.1 entsprochen wird (vgl. Kapitel 2.1).

In der textlichen Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans wird in diesem Zusammenhang außerdem klargestellt, dass ein möglicher Backshop bei der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes – die 1.200 m² nicht überschreiten darf – mitberücksichtigt werden muss, und dass zur Verkaufsfläche eines Backshops auch Sitzbereiche und Außenverzehrfächen (Freiflächen) zählen (vgl. VGH München, Urt. v. 07.02.2023 – 1 N 21.22).

Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei (II) beschränkt, wodurch sich keine Änderung zur bisherigen Festsetzung im Gewerbegebiet ergibt.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die neue GRZ ist damit um 0,1 höher als die bisher geltende GRZ von 0,7 im Plangebiet. Mit der etwas erweiterten Grundflächenzahl soll eine möglichst effiziente Nutzung des Baulands im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ermöglicht werden. Faktisch dürfte sich hier jedoch kaum eine Veränderung ergeben, da aufgrund der Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die sogenannte GRZ II bereits in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans ein faktischer Versiegelungsgrad von bis zu 80 % der Grundstücksfläche möglich war.

Die maximal zulässige Traufhöhe (FH) wird mit 7,50 m geringfügig angehoben. Da der bisher festgesetzte Höhenbezug für die Traufhöhe uneindeutig war („ab vorhandener Höhe Straßenniveau“), wird im Planblatt ein räumlich definierter Höhenbezugspunkt an der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs festgesetzt.

Die Traufhöhe ist definiert als das Maß von diesem Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika im Fall von Flachdachbauten.

Für die im Bereich von Verbrauchermärkten üblichen Werbeanlagen wird eine gesonderte Höhenregelung getroffen. Sofern diese Anlage am oder auf dem Gebäude angebracht sind, dürfen sie die zulässige Traufhöhe um maximale 2,50 m überschreiten, was einer Maximalhöhe von 10,00 m über dem Höhenbezugspunkt entspricht. Freistehende Werbeanlagen, die im Hinblick auf Beeinträchtigungen des Ortsbilds ein höheres Wirkungspotenzial entfalten können, dürfen eine Höhe von maximal 8,00 m über der geplanten Geländeoberfläche nicht überschreiten.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand einer Baugrenze definiert, die im Westen und Süden dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3,00 m folgt. Aus städtebaulichen Gründen wird im Norden, zur Haupterschließungsstraße „Am Gewend“, ein Abstand von rund 5,00 m festgesetzt. Im Osten fällt die Baugrenze mit dem äußeren Rand der Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße 2047 zusammen.

Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge bis zu 60 m festgesetzt. Hierdurch sollen übliche Dimensionen eines modernen Verbrauchermarkt-Gebäudes umgesetzt werden können.

Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO grundsätzlich zulässig.

Im Bereich der reduzierten Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße (diese beträgt 15,00 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) bedarf die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO allerdings einer Genehmigung durch die Straßenbaubehörde (Staatliches Bauamt Ingolstadt; vgl. hierzu auch nachfolgendes Kapitel 3.3).

3.3 Verkehrsflächen

Anbauverbotszone zur Staatsstraße 2047

Entlang der Staatsstraße St 2047 besteht gemäß Art. 23 Abs. 1 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (ByStrWG) eine Anbauverbotszone von 20 m Breite, gemessen ab dem Fahrhahnrand der Staatsstraße. Das Staatliche Bauamt Ingolstadt hat in seiner Stellungnahme vom 20.01.2026 einer Reduzierung der Anbauverbotszone auf 15 m zugestimmt. Die entsprechende Anbauverbotszone ist nachrichtlich im Planblatt dargestellt und ist grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten. Ausnahmen hiervon können gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG von der Straßenbaubehörde zugelassen werden und sind gesondert bei dieser zu beantragen.

Um den Spielraum für solche Ausnahmen zu erweitern, hat die Gemeinde Schernfeld parallel zur vorliegenden Bebauungsplanänderung bei der Regierung von Oberbayern eine Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze beantragt. Der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Staatsstraße ist bislang noch als freie Stecke klassifiziert und soll künftig als Verknüpfungsbereich (OD-V) eingestuft werden.

Laut Aussage des Staatlichen Bauamts Ingolstadt können Ausnahmen in Bezug auf die Anbauverbotszone ausschließlich für die Errichtung von Parkplätzen sowie für Bepflanzungen zugelassen werden.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

Grundstücksein- und Ausfahrten

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Erschließungsstraße „Am Gewend“. Direkte Zufahrten oder Zugänge zur Staatsstraße 2047 sind laut Aussage der Straßenbaubehörde nicht gestattungsfähig. Um dies planungsrechtlich zu verankern wird in der Planzeichnung entlang der gesamten östlichen Sondergebietsgrenze zu St 2047 sowie im Nordosten zum Anbindungsbereich an den Kreisverkehr als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

3.4 Dachformen der Hauptgebäude

Die im bislang gültigen Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Dachgestaltung werden geringfügig überarbeitet. Während bislang Sattel- und Pultdächer zulässig waren, werden künftig Sattel- und Flachdächer zugelassen. Mit dem Ausschluss von Pultdächern soll die bei dieser Dachform „unschöne“ hohe Wandseite vermieden werden, die gerade bei großen Marktgebäuden städtebaulich störend wirken kann. Stattdessen werden künftig Flachdächer zugelassen, die städtebaulich weniger stark in Erscheinung treten und damit als verträglicher für das Ortsbild zu werten sind.

Die Dachneigung für Flachdächer wird auf maximal 5° begrenzt. Für Satteldächer wird die Dachneigung nach unten hin gelockert (künftig 0 bis 20° anstatt bisher 10 bis 20°).

4 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan Nr. 3a „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Gewend“ wurden bezüglich des Schallschutzes Festsetzungen getroffen, die durch die vorliegende Änderung nicht geändert oder aufgehoben werden. Um sicherzustellen, dass der Betrieb eines Lebensmittelmarktes mit Ergänzungsangebot im Planungsgebiet auch im Hinblick auf aktuell geltende Vorschriften und Anforderungen (insb. TA Lärm) zulässig ist, wurde seitens des Investors eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die Untersuchungsergebnisse sind in dem Bericht Nr. 225124/2 vom 15.10.2025 zusammengefasst, der dieser Bebauungsplanänderung als Anlage beigelegt ist.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass aufgrund des Betriebs des geplanten Lebensmittelmarktes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten der östlich gelegenen Wohnbebauung (WA-Gebiet Kreuzäcker) tags um mindestens 6 dB(A) und nachts in der zu beurteilenden lautesten Nachtstunde um mindestens 1 dB(A) unterschritten werden. An dem nächstgelegenen Wohngebäude im Süden (MD-Gebiet) werden die Immissionsrichtwerte um 17 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts unterschritten. An den nächstgelegenen Betriebswohnungen bzw. Büros im GE-Gebiet werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 22 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts unterschritten.

Die schalltechnische Situation an den Immissionsorten aufgrund des Betriebs des geplanten Lebensmittelmarktes während der Tages- und Nachtzeit ist als unkritisch einzustufen. Auch bei Summenbetrachtung des Lebensmittelmarktes und den Emissionskontingenten der an-

grenzenden Teilflächen des GE-Gebietes „Am Gewend“ zeigen die Berechnungen die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm sind die unter Punkt 7 im Bericht des Schallschutzgutachtens genannten Schallschutzmaßnahmen für den Lebensmittelmarkt zu beachten. Hierzu zählen insbesondere Beschränkungen für die nächtliche Warenanlieferung sowie die Begrenzung der Geräuschabstrahlung von haustechnischen Anlagen.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Neubau eines Lebensmittelmarktes innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Bebauungsplanänderung.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist als Bestandteil des Gewerbegebiets „Am Gewend“ bereits voll erschlossen. Grundstücksanschlüsse können – sofern noch nicht vorhanden – von den in der Straße „Am Gewend“ vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen hergestellt werden.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Entwässerung

Die Gebietsentwässerung erfolgt im Trennsystem; ein separater Regenwasserkanal ist in der Straße „Am Gewend“ vorhanden. Über den kommunalen Regenwasserkanal wird das gesammelte Niederschlagswasser in ein vorhandenes Versickerungsbecken am nördlichen Ortsrand eingeleitet.

Darüber hinaus empfohlen, bei der Verwirklichung des geplanten Supermarktes zusätzlich auf eine dezentrale Rückhaltung und ggf. Teil-Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser hinzuwirken. Dies kann z. B. durch die Anlage von Gründächern, begrünten Parkplatzmulden oder die Verwendung von (teil-)durchlässigen Pflasterbefestigungen im Parkplatzbereich erfolgen. Auch die Pflanzung von Bäumen trägt zu Pufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser bei.

Auf diese Weise können negative Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt vermindert und zur Verbesserung des Kleinklimas beigetragen werden.

6 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens bzw. einer Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Einzelhandelbetriebes mit Waren des täglichen Bedarfs (Supermarkt) geschaffen werden. Für das Plangebiet liegt bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan vor, in

dessen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt war. Mit der vorliegenden Änderung wird dieses in ein Sondergebiet Einzelhandel abgeändert. Darüber hinaus werden einige Festsetzungen geringfügig angepasst, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen.

6.1 Methodik

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet die Auswertung folgender, vorhandener Datenquellen:

- Amtliche Biotopkartierung Bayern,
- FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz),
- Bayern-Atlas Plus,
- Umweltatlas Bayern.

6.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Geltungsbereich liegt – wie die gesamte Gemeinde Schernfeld – im Naturpark Altmühltal. Weitere Schutzgebietsausweisungen sowie nach der Bayerischen Biotopkartierung gesetzlich geschützte Biotope sind im Bereich des Plangebiets sowie in dessen unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden.



Abbildung 3: Luftbild des Planungsgebiets (Geltungsbereich rot umrandet); Bayern-Atlas Plus, Februar 2026)

Etwa 400 m südlich des Geltungsbereichs befinden sich die Schutzzone des Naturparks „Altmühltal“, das FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ sowie das Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“. Zudem liegt dort die biotopkartierte Fläche „Halbtrockenrasenhang südlich von Schernfeld“.

Aufgrund der Entfernung sowie der bestehenden Bebauung zwischen dem Geltungsbereich und den genannten Schutzgebieten und Biotopen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Baubedingte Auswirkungen sind zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft während der Bauphase wie beispielsweise temporärer Flächenbedarf für Lagerplätze und Baustellenzufahrten, Bodenumlagerung und -verdichtung, Immissionen und Erschütterungen durch den Baustellenbetrieb, sowie Störungen, Verletzungen und Tötung von Tieren in Folge des Baubetriebs.

Anlagebedingte Auswirkungen des Bauvorhabens entstehen v.a. durch die zunehmende Versiegelung, die Überformung von Vegetationsstrukturen und visuelle Effekte durch die neue Bebauung.

Unter betriebsbedingten Auswirkungen des Bauvorhabens sind die Beeinträchtigungen durch die Nutzung als Wohngebiet, z. B. Anliegerverkehr zu verstehen.

Das Plangebiet ist naturräumlich der Fränkischen Alb (D61) zuzuordnen und liegt innerhalb der Hochfläche der südlichen Frankenalb (082-A). Es befindet sich vollständig innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets „Am Gewend“ und ist allseitig von Gewerbe-, Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um intensiv gepflegtes ruderalisiertes Grünland im Siedlungsbereich. Kleinere Teilflächen im westlichen Bereich werden derzeit zeitweise zur Lagerung von Materialien und Gegenständen genutzt. Eine naturnahe oder landwirtschaftliche Nutzung liegt nicht vor.

6.3.1 Schutzgut Geologie, Boden

Bestand und Auswirkungen:

Geologisch gehört der Planungsraum zur Einheit des Malm (Weißer Jura), insbesondere der Mörnsheim-Formation. Auf dem Jura liegen teilweise tertiäre bis quartäre Ablagerungen vor. Vorherrschend sind (Braunerde-)Terra-fusca-Böden aus tonigem bis tonschuttreichem Ausgangsmaterial (Digitale Geologische Karte von Bayern, 1:25.000; Übersichtsbodenkarte von Bayern, 1:25.000). Hinweise auf Altlasten oder relevante Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.

Durch die geringfügige Erhöhung der GRZ (von 0,7 auf 0,8) kommt es zu einer zusätzlichen, jedoch räumlich eng begrenzten Versiegelung und damit zu Teilverlusten von Bodenfunktionen. Da das Plangebiet jedoch bereits durch einen rechtsgültigen Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,7 massiv vorgeprägt ist, sind die betroffenen Flächen in ihrer natürlichen Funktion (z. B. Filter- und Pufferkapazität) planungsrechtlich bereits weitgehend entwertet. Die Bebauungsplanänderung dient einer effizienten und sparsamen Flächennutzung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und nutzt die vorhandene Erschließung vollumfänglich aus, sodass keine großflächigen neuen Bodenaufschlüsse oder zusätzliche Erschließungsanlagen erforderlich

sind. Durch den Baulückenschluss wird die Inanspruchnahme ungestörter Flächen und Böden im Außenbereich vermieden. Damit werden die bau- und anlagebedingten Auswirkungen als gering bewertet.

Die Änderung der Nutzung von einem Gewerbegebiet hin zu einem Sondergebiet führt zu keinen neuen Arten von Wirkfaktoren für den Boden. Zusätzliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch den laufenden Betrieb sind nicht zu erwarten. Betriebs- bzw. nutzungsbedingte Auswirkungen sind daher ebenfalls als gering einzustufen.

Fazit:

Bei Umsetzung der Planung kann es zu einem geringfügig größeren Verlust von Bodenfunktionen infolge zusätzlicher Versiegelung kommen. Aufgrund der bereits zuvor gültigen Festsetzung eines Gewerbegebietes, der bereits vorhandenen Erschließung sowie der Vermeidung der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt als gering zu bewerten.

6.3.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Auswirkungen:

Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer oder wasserrechtlichen Schutzgebiete vorhanden. Geologisch liegt der Bereich in einem von Kalksteinen, Mergel(-steinen) und Dolomit geprägten Bereich. Es handelt sich um einen Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit überwiegend sehr geringem bis geringem Filtervermögen (Hydrogeologische Karte von Bayern, M 1:100.000).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines seit den 1990er Jahren bestehenden und nahezu vollständig bebauten und erschlossenen Gewerbegebiets. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über die bereits vorhandenen Anlagen. Das anfallende Niederschlagswasser wird nördlich der Ortschaft versickert, wodurch die Grundwasserneubildung gefördert wird. Zusätzlich wird die Anlage von dezentralen Maßnahmen zur Oberflächenwasserrückhaltung, Versickerung und Verdunstung empfohlen, um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt weiter zu reduzieren und das Kleinklima positiv zu fördern.

Bau- und anlagebedingt kann es durch die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl zu einer leichten Zunahme versiegelter Flächen kommen. Damit sind geringe Veränderungen der Versickerungsbedingungen verbunden. Aufgrund der vorgesehenen Niederschlagswasserversickerung und der bereits bestehenden hohen baulichen Vorprägung werden diese Auswirkungen insgesamt als gering bewertet. Erhebliche Eingriffe in das Grundwasser oder den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind ebenfalls als gering einzustufen. Durch die geplante Nutzung als Einzelhandelsbetrieb entstehen keine wassergefährdenden Abwässer, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers oder angrenzender Oberflächengewässer führen könnten. Im Vergleich zur bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet ergeben sich keine erheblichen Veränderungen.

Fazit:

Aufgrund der fortgeführten Entwässerung im Trennsystem, der vorgesehenen Versickerung des Niederschlagswassers sowie der bereits bestehenden baulichen Prägung des Gebiets

sind keine erheblichen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf Grund- oder Oberflächenwasser zu erwarten. Insgesamt sind die Auswirkungen als gering zu bewerten.

6.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Bestand und Auswirkung:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines voll erschlossenen und weitestgehend bebauten Gewerbegebiets und ist durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie die angrenzenden Verkehrsflächen, insbesondere die Staatsstraße St 2047, bereits vorbelastet. Die Luftqualität und die kleinklimatischen Verhältnisse sind daher nicht als ungestört einzustufen. Besondere klimatische Ausgleichsräume oder Frischluftentstehungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bau- und anlagebedingt können durch Erdarbeiten und Baustellenverkehr kurzfristig zusätzliche geringfügige Staub- und Emissionsbelastungen auftreten. Diese sind zeitlich begrenzt und aufgrund der Vorprägung des Gebiets sowie der bereits zulässigen baulichen Nutzung als Gewerbegebiet als gering zu bewerten.

Betriebsbedingt ist durch den kundeninduzierten Pkw-Verkehr im Vergleich zur bisherigen gewerblichen Nutzung mit einem über den Tagesverlauf erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Damit können geringfügig höhere Emissionen von Luftschadstoffen und CO₂ verbunden sein. Aufgrund der Lage innerhalb eines Gewerbegebiets, der bestehenden Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen sowie der Nähe zur St 2047 werden diese zusätzlichen Emissionen jedoch als gering eingestuft. Zudem können durch die wohnortnahe Versorgung Einkaufsfahrten gebündelt oder reduziert werden, was sich in der Gesamtbetrachtung emissionsmindernd auswirken kann.

Fazit:

Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung und der Lage innerhalb bebauter Flächen sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen insgesamt als gering bewerten.

6.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand und Auswirkungen:

Das Plangebiet weist aufgrund der derzeitigen Ausprägung als intensiv gepflegtes ruderalisiertes Grünland im Siedlungsbereich eine insgesamt geringe ökologische Wertigkeit auf. Hochwertige oder besonders schutzwürdige Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Es gibt keine Anhaltspunkte für das Vorkommen gefährdeter oder streng geschützter Arten nach § 44 BNatSchG im Planungsgebiet. Aufgrund der Lage innerhalb des bereits überwiegend geprägten Gewerbegebiets „Am Gewend“ bestehen dauerhafte anthropogene Stör- und Vorbelastungen, sodass Vorkommen sensibler und besonders geschützter Arten ausgeschlossen werden können.

Durch die geringfügige Erhöhung der GRZ von 0,7 auf 0,8 kann es zu einem begrenzten zusätzlichen Verlust einfacher Vegetationsstrukturen auf geringwertigen Flächen, die bereits als Gewerbegebiet festgesetzt sind, kommen. Hierbei ist jedoch festzustellen, dass aufgrund der Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen auch bisher bereits eine faktische GRZ von bis zu 0,8 zulässig war

(sogenannte GRZ II). Es ist somit von keinen zusätzlichen anlagebedingten Beeinträchtigungen auszugehen.

Die Änderung der Nutzungsart von einem Gewerbegebiet zu einem Sondergebiet „Einzelhandel“ führt zudem zu keiner wesentlichen Änderung des Störungsniveaus (Lärm, Licht, Bewegung). Vorhandene Grünstrukturen im Umfeld des Planungsgebiets (z. B. Baumreihe entlang der Eichstätter Straße) bleiben als ökologische Trittsteine und zur Strukturierung des Gebiets erhalten. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen können somit insgesamt als gering eingestuft werden.

Fazit:

Da es sich um eine bereits vorgeprägte Fläche mit geringer ökologischer Wertigkeit handelt und keine geschützten Arten betroffen sind, sind insgesamt nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere und Pflanzen zu erwarten.

6.3.5 Schutzgut Mensch

Bestand und Auswirkungen:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets und ist durch gewerbliche Nutzungen und Verkehr bereits vorbelastet. Wohnnutzungen befinden sich im weiteren Umfeld, sind jedoch durch die bestehenden Nutzungen und Verkehrswege ebenfalls vorbelastet. Erholungsräume oder besonders schutzbedürftige Einrichtungen befinden sich im Plangebiet nicht.

Bau- und anlagebedingt kann es während der Bauphase zu temporären Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Lärm und Staubentwicklung kommen. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und aufgrund der bestehenden Vorprägung des Gebiets insgesamt als gering zu bewerten.

Betriebsbedingt ist durch die geplante Einzelhandelsnutzung in Form eines Supermarkts im Vergleich zu einer durchschnittlichen gewerblichen Nutzung mit einer Veränderung der Schallemissionen infolge des Kunden- und Anlieferverkehrs zu rechnen. Zur Bewertung der Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Das Gutachten mit Datum vom 15.10.2025 kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnische Situation an den Immissionsorten aufgrund des Betriebs des geplanten Lebensmittelmarktes während der Tages- und Nachtzeit als unkritisch einzustufen ist (vgl. ausführlich in Kapitel 4 bzw. Anlage 1). Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch in Folge von Lärmemissionen sind somit nicht zu erwarten. Die möglichen Auswirkungen werden daher als gering eingestuft.

Positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben sich insbesondere durch die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs. Der geplante Supermarkt mit Back-Shop und Café verbessert die Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten, insbesondere für ältere Menschen, Kinder und Personen ohne eigenen Pkw. Die geplante Café-Nutzung kann zudem als sozialer Treffpunkt wirken. Durch die gute fußläufige Erreichbarkeit und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr können Einkaufsfahrten zu weiter entfernten Standorten (mindestens ca. 3 km) reduziert werden, was sich potenziell verkehrs- und emissionsmindernd auswirkt.

Fazit:

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Belastungen, insbesondere durch Verkehr und Lärm, sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung und der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung als gering einzustufen. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

6.3.6 Schutzgut Landschafts-, Ortsbild und Erholung*Bestand und Auswirkungen:*

Das Plangebiet liegt innerhalb eines seit den 1990er-Jahren bestehenden Gewerbegebiets und ist vollständig von Siedlungsflächen umgeben. Das Orts- und Landschaftsbild ist daher bereits durch gewerbliche Bebauung, Verkehrsflächen sowie technische Infrastrukturen geprägt.

Anlagebedingt kommt es durch die Errichtung der geplanten Einzelhandelsnutzung zur Schließung einer bisherigen Baulücke und damit zu einer klareren räumlichen Fassung des Gewerbegebiets. Vorhandene Durchgrünungsmaßnahmen, insbesondere entlang der Staatsstraße 2047, wirken strukturierend und unterstützen die Einbindung der Neubebauung in das bestehende Ortsbild. Die geplante Bebauung orientiert sich in Maßstab und Nutzung an den vorhandenen Strukturen des Gewerbegebiets und fügt sich in das bestehende städtebauliche Umfeld ein. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Dachgestaltung sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als gering zu bewerten.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild ergeben sich im Wesentlichen aus den temporären Baumaßnahmen und durch den kundeninduzierten Kfz-Verkehr. Aufgrund der Lage innerhalb eines bereits baulich geprägten Gewerbegebiets, der vorhandenen Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen sowie der Einbindung in bestehende Nutzungsstrukturen sind diese Auswirkungen ebenfalls als gering einzustufen.

Fazit:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild und die Erholungsfunktion sind insgesamt als gering zu bewerten.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter*Bestand und Auswirkungen:*

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Zwar befinden sich im Siedlungsbereich von Schernfeld einzelne Baudenkmäler, darunter historische Bauernhäuser, ein Wegkreuz, eine Inschriftentafel sowie die Pfarrkirche St. Georg in der Ortsmitte, diese befinden sich jedoch außerhalb des optischen Wirkbereichs der Planung.

Im Rahmen der Bautätigkeit sind Bodeneingriffe erforderlich. Grundsätzlich kann bei Bodeneingriffen das Auftreten bislang unbekannter archäologischer Funde nicht ausgeschlossen werden. In diesem Fall gelten die gesetzlichen Meldepflichten gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) gegenüber der Unteren Denkmalschutzbe-

hörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege; die Bauarbeiten sind bis zur Klärung vorübergehend einzustellen.

Sofern keine bislang unbekanntes Bodendenkmäler auftreten, sind weder bau-, anlage- noch betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Fazit:

Insgesamt werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als gering bewertet.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen sind für den Geltungsbereich nach heutigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

6.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin als intensiv gepflegtes ruderalisiertes Grünland im Siedlungsbereich innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets verbleiben oder entsprechend dem geltenden Bebauungsplan durch einen anderen Gewerbebetrieb bebaut werden. Da für das Areal bereits seit längerer Zeit mittelbares Baurecht für Gewerbenutzung besteht, würde sich aus ökologischer Sicht keine relevante Veränderung gegenüber der neu geplanten Nutzung „Einzelhandel“ ergeben.

Eine Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung für die Bevölkerung der Gemeinde Schernfeld würde bei Nichtumsetzung der Planung nicht erfolgen. Einkaufsfahrten zu weiter entfernt liegenden Versorgungsstandorten wären weiterhin erforderlich, was mit entsprechendem Verkehrsaufkommen und Emissionen verbunden ist. Bei weiterer Nicht-Bebauung der Baulücke im Gewerbegebiet würde das Baulandpotenzial ungenutzt bleiben.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)

Die vorliegende Planung stellt keinen neuen Eingriffstatbestand im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dar, sondern eine geringfügige Anpassung eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Die Änderung der Nutzungsart von einem Gewerbegebiet hin zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ löst keine zusätzlichen, erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aus. Stattdessen wird mit der Planung die Nutzung eines innerörtlichen Baupotenzials und Schließung einer langjährigen Baulücke angestoßen. Im Vergleich zu der in einer vorangehenden Planung vorgesehenen Neuausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel „auf der grünen Wiese“ (vgl. Kapitel 6.6) werden erhebliche Eingriffe vermieden. In der Folge sind demnach deutlich geringere Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Zwar ist mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine geringfügige Erhöhung der GRZ von 0,7 auf 0,8 verbunden, jedoch führt diese im Kontext der baulichen Vorprägung zu keiner relevanten Steigerung der Eingriffserheblichkeit. Tatsächlich wäre aufgrund der Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen auch bisher bereits eine faktische GRZ von 0,8 realisierbar gewesen (sog. GRZ II).

Ferner ist der ursprüngliche Bebauungsplan für das Plangebiet „Am Gewend“ erstmalig bereits im Jahr 1992 in Kraft getreten. In dieser Zeit war noch keine Eingriffsregelung im Bebauungsplan anzuwenden und dementsprechend auch kein Ausgleichsbedarf erforderlich. Im Plangebiet existiert somit seit mehr als 30 Jahren mittelbares Baurecht ohne Erfordernis einer Ausgleichsfläche. Die betroffene Grundstücksfläche ist vollständig von bebauten Siedlungsflächen umgeben. Für solche Bereiche, die der Innenentwicklung zuzuordnen sind, hat der Gesetzgeber mit dem § 13a BauGB ausdrücklich die Möglichkeit von Nachverdichtungen ohne Anwendung der Eingriffsregelung geschaffen (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Zwar erfolgt die gegenständliche Bebauungsplanänderung nicht im beschleunigten, sondern im Regelverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung. Der Plangeber ist jedoch der Ansicht, dass aufgrund der vorgenannten Ausgangssituation, der geringen Biotopwertigkeit im Planungsgebiet sowie der lediglich geringfügigen Erhöhung der GRZ um 0,1, analog zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung, keine erneute Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorzunehmen ist.

6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Jahr 2023 wurde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 für das Sondergebiet „Supermarkt am Gewendweg“ versucht, einen Supermarktstandort im Außenbereich am nordöstlichen Ortsrand von Schernfeld zu entwickeln. Aufgrund der aufwändigen Erschließung und weiteren Herausforderungen wurde diese Planung jedoch zu Gunsten der Entwicklung des nun geplanten, städtebaulich deutlich besser integrierten Standorts aufgegeben. Da die jetzige Planung im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet liegt, liegen hier deutlich geringere Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie im Hinblick auf den Flächenverbrauch vor.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine bereits bebaubare Fläche innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets einer Sondernutzung „Einzelhandel“ zugeführt. Die Bebauungsplanänderung führt zur Schließung einer Baulücke und Nutzung von brachliegendem Baupotenzial.

Das Plangebiet weist eine geringe ökologische Wertigkeit auf; es gibt keine Anhaltspunkte für das Vorkommen sensibler oder artenschutzrechtlich relevanter Arten. Die Erhöhung der GRZ von 0,7 auf 0,8 kann theoretisch zu einer geringfügigen Mehrversiegelung mit geringen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt führen. Da für die Fläche aber bereits seit über 30 Jahren mittelbares Baurecht besteht, ist dies im Vergleich zur Neuausweisung eines Sondergebiets „auf der grünen Wiese“ jedoch als unerheblich zu bewerten. Insgesamt führt die Bebauungsplanänderung zu keinen erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

Tabelle 1 zeigt eine zusammenfassende Übersicht der Auswirkungen auf die in der Umweltprüfung untersuchten Schutzgüter.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Baubedingt	Anlage- bedingt	Betriebs- bedingt	
Geologie/Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Orts-/Landschaftsbild und Erholung	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

7 Aufstellungsvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a „Erweiterung des Gewerbegebiets Am Gewend“ wurde ausgearbeitet vom

Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 17.11.2025

geändert: 23.02.2026

20.04.2026

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Schernfeld, den 19.05.2026

Stefan Bauer, Erster Bürgermeister