

# GEMEINDE SCHERNFELD



## 24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE SCHERNFELD

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

## BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 23.03.2026

**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

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Beschreibung des Planungsraums .....	3
1.3	Verfahren .....	3
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	3
2.2	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	4
<b>3</b>	<b>Planungsinhalte und wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>5</b>
4.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	5
4.1.1	Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter.....	6
4.1.2	Schutzgut Klima/Luft.....	6
4.1.3	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....	6
4.1.4	Wechselwirkungen .....	6
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich .....	7
4.3	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	7
4.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	7
<b>5</b>	<b>Aufstellungsvermerk</b> .....	<b>8</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schernfeld wird in einem Teilbereich im Nordosten von Schernfeld geändert. Ziel ist es, den FNP mit der gleichzeitig durchgeführten 1. Änderung des Bauungsplans Nr. 3a „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Gewend“ in Übereinstimmung zu bringen. Mit der 24. FNP-Änderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ am nordöstlichen Ortseingang von Schernfeld geschaffen werden. Übergeordnetes Ziel ist die Verbesserung und langfristige Sicherung der örtlichen Versorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs im Gemeindegebiet von Schernfeld.

## 1.2 Beschreibung des Planungsraums

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten von Schernfeld, innerhalb des Gewerbegebietes „Am Gewend“.

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 930/8, Gemarkung Schernfeld, Gemeinde Schernfeld. Die Gesamtgröße 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.

## 1.3 Verfahren

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schernfeld erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, gleichzeitig mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Gewend“.

# 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 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> berücksichtigt.

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

## **2.2 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt**

Die Gemeinde Schernfeld und damit auch der Geltungsbereich liegen innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“. Der Geltungsbereich liegt außerhalb weiterer Schutzgebietsausweisungen. Strukturen der Bayerischen Biotopkartierung sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht erfasst.

## **3 Planungsinhalte und wesentliche Auswirkungen**

### *Bisherige Darstellung im FNP*

Im bisher wirksamen FNP ist der Änderungsbereich überwiegend als Gewerbegebiet dargestellt. Kleinere Teilbereiche am östlichen Rand des Änderungsbereichs sind als Grünfläche dargestellt.

### *Geplante Darstellung im FNP*

Mit der vorliegenden 24. Änderung des FNPs der Gemeinde Schernfeld wird innerhalb des Änderungsbereichs ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt.

Insgesamt umfasst die Größe der Änderungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung 0,55 ha.

### *Begründung und städtebauliche Auswirkungen*

Im Gemeindegebiet von Schernfeld leben derzeit 3.300 Einwohner (Stand 31.12.2022). 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.

Das Angebot an Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs im Gemeindegebiet wird dabei dem Bedarf der wachsenden Bevölkerung nicht gerecht. Aktuell existiert kein Nahversorgungs-Markt in Schernfeld. Lediglich ein Getränkemarkt findet sich im Gewerbegebiet „Am Gewend“. Die nächstgelegenen Märkte mit Waren des täglichen Bedarfs und Lebensmitteln 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.

Ein Investor beabsichtigt deshalb die Errichtung eines Supermarktes mit angeschlossenem Back-Shop/-Café. Ein potenzieller Mieter ist bereits vorhanden, geplant ist die Einrichtung eines Vollsortimenters.

Der Standort im Nordosten von Schernfeld ist gut geeignet für die Errichtung eines Einzelhandels. Die Lage ist städtebaulich integriert und fußläufig von einem überwiegenden Anteil der Bewohner Schernfelds erreichbar. Durch die gut erschlossene Lage am Kreisverkehr der Staatsstraße 2047 ist außerdem eine gute Erreichbarkeit von den umliegenden Dörfern und Gemeinden der Jura-Hochfläche gewährleistet.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich unmittelbar östlich des Planungsgebiets an der Eichstätter Straße in kürzester, fußläufiger Erreichbarkeit. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist damit ebenfalls sichergestellt.

Mit der Ansiedlung eines Einzelhandels wird die örtliche Versorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs in Schernfeld erheblich verbessert und langfristig gesichert.

Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von weniger als 1.200 m<sup>2</sup> sind keine gemeindeübergreifenden Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur benachbarter Städte und Gemeinden zu erwarten.

## **4 Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden hierfür im Umweltbericht ermittelt, bewertet und fließen in die Abwägung ein.

### **4.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Bauleitplanung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nachfolgend werden der Bestand sowie die Auswirkungen bei Realisierung der Planung verbal-argumentativ bewertet. Maßgeblich ist der Vergleich der bisherigen Darstellung als Gewerbegebiet (GE) mit der künftigen Darstellung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewerbegebiets „Am Gewend“ und ist vollständig von Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben. Die betroffene Fläche wird derzeit als regelmäßig

gemähte Grünfläche/Wiese im Innenbereich genutzt. Kleine Teilflächen im Westen werden zur vorübergehenden Lagerung von Material und Gegenständen genutzt. Höherwertige Biotopstrukturen oder Lebensraumpotenzial für artenschutzrechtliche relevante Arten konnten innerhalb des Änderungsbereichs nicht festgestellt werden. Schutzgebiete sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung ebenfalls nicht vorhanden (vgl. Kapitel 2.2).

#### **4.1.1 Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter**

##### *Bestand und Bewertung:*

Da die bauliche Intensität der geplanten Einzelhandelsnutzung (Supermarkt) im Wesentlichen der des bisherigen Gewerbegebiets entspricht, ergeben sich keine erheblichen Veränderungen im Wirkungsgefüge. Die Auswirkungen auf Bodenfunktionen und Grundwasserneubildung bleiben im Vergleich zur bisher geplanten Bodennutzung (Gewerbegebiet) prinzipiell unverändert. Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit der Bestandsflächen ist kein Verlust hochwertiger Habitate für Tiere und Pflanzen zu erwarten. Da das Areal durch das Gewerbegebiet „Am Gewend“ bereits baulich geprägt ist und von Siedlungsflächen umgeben ist, entstehen für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern liegen nicht vor. Die Auswirkungen der Nutzungsänderung werden daher insgesamt als gering eingestuft.

#### **4.1.2 Schutzgut Klima/Luft**

##### *Bestand und Bewertung:*

Durch den kundeninduzierten Pkw-Verkehr ist im Vergleich zur gewerblichen Nutzung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen über den Tag zu rechnen. Dies kann zu vergleichsweise höheren Emissionen von Luftschadstoffen und CO<sub>2</sub> führen. Aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet und der Vorbelastung der angrenzenden Verkehrswege, insbesondere der St 2047, werden die Auswirkungen als gering eingestuft. Erhebliche Auswirkungen auf das Mikroklima sind aufgrund der bisherigen Flächendarstellung als Gewerbegebiet und der Lage im Innenbereich ebenfalls nicht zu erwarten.

#### **4.1.3 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

##### *Bestand und Bewertung:*

Die geplante Einzelhandelsnutzung in Form eines Supermarkts kann im Vergleich zur durchschnittlichen Gewerbenutzung zu einer Veränderung der Schallemissionen und -immissionen in Folge des zu erwartenden Kfz-Verkehrs (Kunden- und Anlieferverkehr) führen. Eine vertiefende schalltechnische Untersuchung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen. Falls erforderlich sind entsprechende Festsetzungen zum Schutz der nächstgelegenen Wohnnutzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auf der Ebene der FNP-Änderung wird von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit ausgegangen.

#### **4.1.4 Wechselwirkungen**

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach hiesigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## 4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Das Plangebiet ist als Fläche mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit einzustufen. Aufgrund der bisherigen Darstellung als Gewerbegebiet führt die Darstellung als Sondergebiet „Einzelhandel“ auf der Ebene der FNP-Änderung zu keinen erheblichen Mehrbelastungen für Natur und Umwelt. Konkrete Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen können daher auf dieser Ebene nicht vorgeschlagen werden, sondern müssen erforderlichenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet werden.

## 4.3 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.

## 4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schernfeld wird eine bisher als Gewerbegebiet dargestellte Baufläche in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ abgeändert.

Die Fläche weist derzeit eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Die mit der Realisierung verbundene Versiegelung und der Verlust natürlicher Bodenfunktionen wären auch bei einer gewerblichen Nutzung eingetreten. Mögliche Veränderungen der Immissionssituation durch Kunden- und Lieferverkehr sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend zu untersuchen. Die Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter werden insgesamt als gering bewertet.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	gering
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch	gering
Landschaft und Erholung	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

## 5 Aufstellungsvermerk

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schernfeld wurde planerisch bearbeitet vom

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

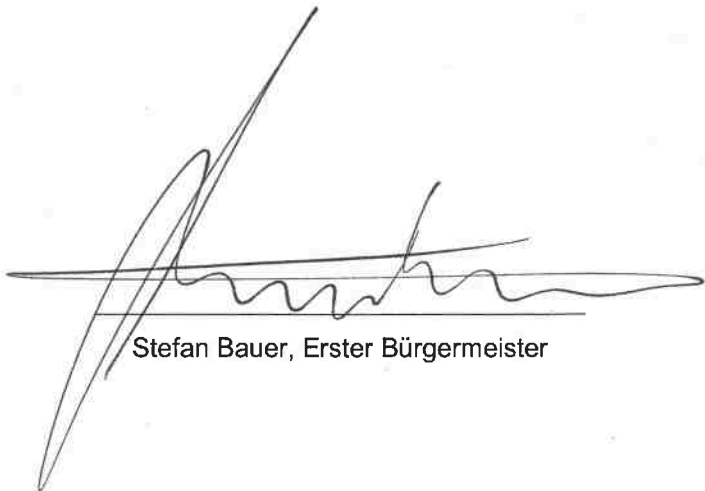
aufgestellt: 17.11.2025  
geändert: 19.01.2026  
23.03.2026

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Schernfeld, den 08.04.2026



Stefan Bauer, Erster Bürgermeister