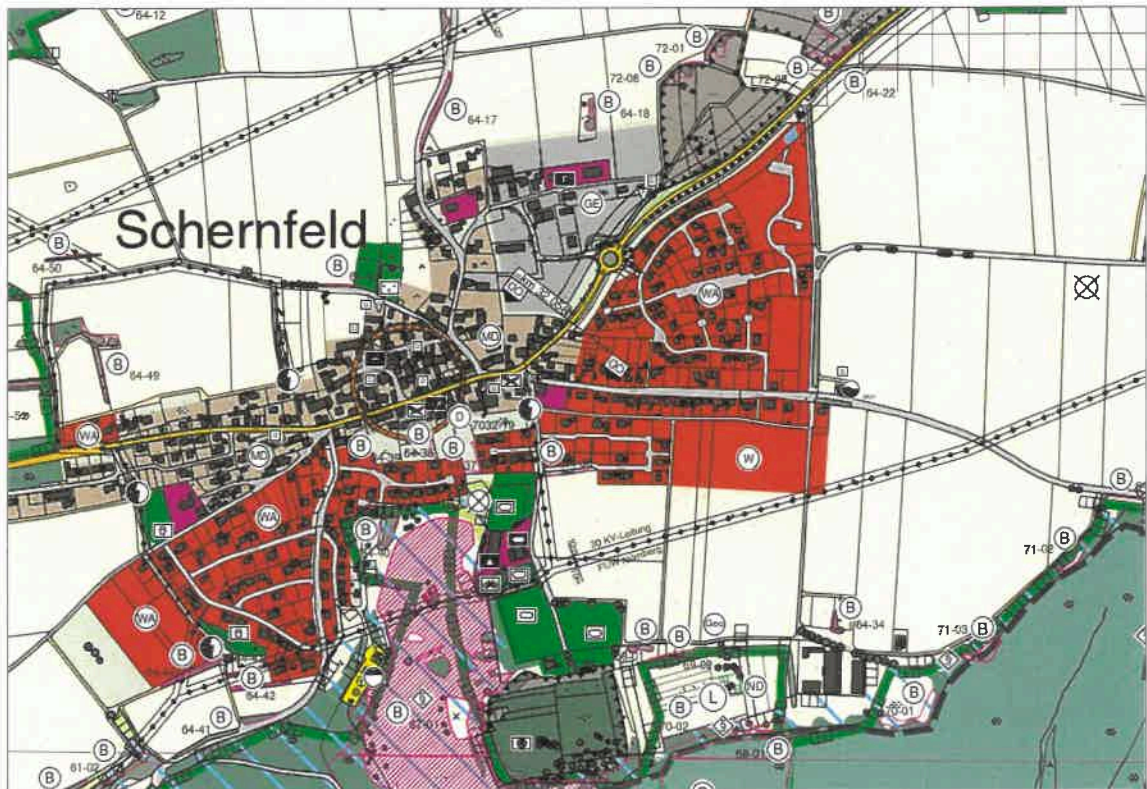


Gemeinde Schernfeld

22. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

22. Änderung des Flächennutzungsplans
Begründung

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Schernfeld
Gundekarstraße 7a
85072 Eichstätt

Telefon: 08421 9740-0
Telefax: 08421 9740-50

E-Mail: poststelle@vg-eichstaett.de
Web: www.schernfeld.de

Vertreten durch: 1. Bgm. Stefan Bauer



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen


Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Janina Czika - B.Sc. Geographie
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den 23.02.2026


Janina Czika
B.Sc. Geographie

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	4
2	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023	5
2.2	Regionalplan Ingolstadt (10) 2013	9
2.3	Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schernfeld	12
2.3.1	Änderungsbereich 1	12
2.3.2	Änderungsbereich 2	14
2.3.3	Änderungsbereich 3	16
2.3.4	Änderungsbereich 4	18
3	Begründung des Vorhabens und Planungsalternativen	20
4	Auswirkungen der Planung	24
5	Verfahrensvermerke	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2023	7
Abbildung 2:	Auszug aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans Ingolstadt 2013	9
Abbildung 3:	Auszug aus der Karte der Landschaft und Erholung 2007	11
Abbildung 4:	Auszug aus der Karte der Richtfunkstrecken 2006	11
Abbildung 5:	Derzeitige Darstellung des Änderungsbereichs 1 im Flächennutzungsplan	13
Abbildung 6:	Zukünftige Darstellung des Änderungsbereichs 1 im Flächennutzungsplan	14
Abbildung 7:	Derzeitige Darstellung des Änderungsbereichs 2 im Flächennutzungsplan	15
Abbildung 8:	Zukünftige Darstellung des Änderungsbereichs 2 im Flächennutzungsplan	16
Abbildung 9:	Umgebungsnutzungen - Vorbelastungen im Änderungsbereich 2	16
Abbildung 10:	Derzeitige Darstellung des Änderungsbereichs 3 im Flächennutzungsplan	17
Abbildung 11:	Zukünftige Darstellung des Änderungsbereichs 3 im Flächennutzungsplan	18
Abbildung 12:	Umgebungsnutzungen - Vorbelastungen Änderungsbereich 4	19
Abbildung 13:	Derzeitige Darstellung des Änderungsbereichs 4 im Flächennutzungsplan	19
Abbildung 14:	Zukünftige Darstellung des Änderungsbereichs 4 im Flächennutzungsplan	20

1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Schernfeld im Landkreis Eichstätt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1991, der im Laufe der vergangenen Jahre mehrfach an veränderte Rahmenbedingungen angepasst wurde.

Aufgrund der aktuellen Situation und Bau- und Nutzungsvorhaben in den Ortsteilen Schernfeld, Langensallach, Wegscheid und Workerszell soll die Darstellung des bisherigen Flächennutzungsplanes in vier Bereichen geändert werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schernfeld hat in diesem Zusammenhang in der Sitzung vom 24. Januar 2022 den entsprechenden Beschluss gefasst, um insgesamt vier Bereiche zu ändern. In der Gemeinderatssitzung am 30.01.2025 wurden aufgrund weiterer (Siedlungs-) Entwicklungen vier Änderungsbereiche beschlossen (vgl. Kapitel 2.3):

Änderungsbereich 1: Änderung einer innerörtlichen Grünfläche zu gemischter Baufläche (M):

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche soll in eine gemischte Fläche geändert werden, damit hier innerörtliche Lücken geschlossen werden können. Dies soll dem Gedanken der Innenverdichtung nachkommen und eine untergeordnete Wohnbebauung ermöglichen.

Im Süden schließt sich bereits eine Wohnsiedlung an. Im Norden und Osten hingegen bestehen gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Anwesen. Insoweit ist die Festlegung auf eine gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) für diese Gemengelage die nachvollziehbarste Darstellung.

Um die Bebauung des Änderungsbereiches 1 und damit die Nachverdichtung im Ort zu ermöglichen ist es Aufgabe der Gemeinde hier die bauliche Nutzung bauleitplanerisch vorzubereiten (§ 1 Abs. 1 BauGB) und durch die Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau zu ermöglichen (§ 1 Abs. 3 BauGB). Zu beachten ist in diesem Änderungsbereich vor allem die Gemengelage, welche sowohl im jetziges Änderungsverfahren als auch in der anschließenden weiteren Bauleitplanung die Interessen der dort Beteiligten angemessen zu berücksichtigen hat (§ 2 Abs 3 BauGB).

Änderungsbereich 2: Entwicklung einer Sonderbaufläche im Außenbereich (S):

Der in der Gemeinde ansässige Geflügelzuchtverein ist mit seinen Zuchtschauen überregional bekannt. Die Veranstaltungen des Vereins finden derzeit im Feuerwehrhaus Sappenfeld oder in der Maschinenhalle in Workerszell statt. Diese Zwischennutzungen erweisen sich aber immer schwierig. Diese und weitere Hallen werden mittlerweile anderweitig genutzt und können für zwei Tage nicht geräumt werden, wurden baufällig oder die Eigentumsverhältnisse haben sich geändert.

Damit der Geflügelzuchtverein seine regionsüberschreitenden Schauen zur Erhaltung der einzelnen Geflügelrassen zukunftssicher durchführen kann bedarf es einer eigenen Halle. Da innerorts keine Errichtungs- und Umnutzungsmöglichkeiten gefunden wurden, ist der in diesem Änderungsverfahren geplante Grundstücksbereich der am besten hierfür geeignetste.

Die Gemeinde sieht die Bedeutung des geplanten Bauvorhabens als wichtig für die Region und die Gemeinde an. Der Standort wurde gewählt, um an diesem Ortsende von Workerszell die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu bündeln. Neben dem Änderungsbereich 2 befindet sich der Sportplatz und eine Tennishalle des örtlichen Sportvereines. Die Geflügelzuchthalle ist eine bauleitplanerisch vernünftige Ergänzung. Die Gemeinde möchte deshalb hier mit einer Sonderbaufläche „Kleintierzucht“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) diesen speziellen Vereinszweck dort anzusiedeln (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Da der geplante Änderungsbereich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen ist bedarf es hier mindestens einer Änderung des Flächennutzungsplanes von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Sonderbaufläche „Kleintierzucht“, um eine bauliche Genehmigung herbeiführen zu können (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Für diesen Änderungsbereich ist in der Zukunft mit Verkehrsaufkommen (Parkplatz), Geräuschen und evtl. Geruchs- oder Staubentwicklung zu rechnen, wobei es an einer angrenzenden Wohnbebauung fehlt (§ 2 Abs. 3 BauGB). Eine Beeinträchtigung gegenseitiger Belange ist an diesem gewählten Standort grundsätzlich nicht zu erwarten.

Änderungsbereich 3: Änderung einer Gemeinbedarfsfläche zur Gemischten Baufläche (M):

Die Darstellungsänderung der ehemaligen Post in Workerszell von „Fläche für den Gemeinbedarf“ in „Dorfgebiet“ dient der Klarheit des Flächennutzungsplanes. Diese Postfiliale existiert seit Jahren nicht mehr. Das Wohnhaus wird privat genutzt. Die Anpassungen der Nutzungsdarstellung der ehemaligen Post an die tatsächlich vorhandene Nutzungsumgebung ist nach § 1 Abs. 3 BauGB für diese städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Änderungsbereich 4: Änderung einer Abbaufäche zu Gewerblicher Fläche (G):

Dieser Änderungsbereich befindet sich im Vorranggebiet Steinabbau. Dementsprechend wurde er auch abgebaut und wieder verfüllt. Als Folgenutzung bietet sich eine gewerbliche Lagerfläche an, da im Osten des Änderungsbereiches Nr. 4 die Wegscheid, mit einer fast ausschließlichen gewerblichen Nutzung anschließt (§1 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Die Gemeinde bereitet deshalb für den Änderungsbereich Nr. 4 die Folgenutzung als gewerbliche Fläche im Sinne des § 1 Abs. 1 BauGB durch die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Abbaufäche“ in „gewerbliche Baufläche“ (§1 Abs 1 Nr. 3 BauNVO) vor. Aufgrund der umliegenden Bebauung bzw. Nutzung (Gewerbe im Westen, Steinabbau in Süden und Osten, Landwirtschaft im Norden) ist mit relevanten Belangen gegen diese Änderung nicht zu rechnen. (§ 2 Abs. 3 BauGB).

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Gemäß der Karte der Raumkategorien ist die Gemeinde Schernfeld dem „Allgemeinen Ländlichen Raum“ innerhalb der Region Ingolstadt zuzuordnen. Das nächstgelegene Mittelzentrum innerhalb

derselben Region ist Eichstätt, innerhalb der Region Westmittelfrankens sind Treuchtlingen und Weißenburg i. Bay. die am nächsten gelegenen Mittelzentren. Als Regionalzentrum charakterisieren sich sowohl Ingolstadt als auch Donauwörth (vgl. Abbildung 1). Bezüglich Raumstruktur und Siedlungsentwicklung gelten nach dem LEP Bayern 2023 in Schernfeld folgende, für die aktuelle Planung relevanten Aussagen:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen minimiert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden, Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

(G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

(Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:

- Ländlicher Raum untergliedert in
 - a) Allgemeiner ländlicher Raum und
 - b) Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
- Verdichtungsraum.

Zu 2.2.1 (B) Als allgemeiner ländlicher Raum werden die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen [...].

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachhaltige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlichen Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

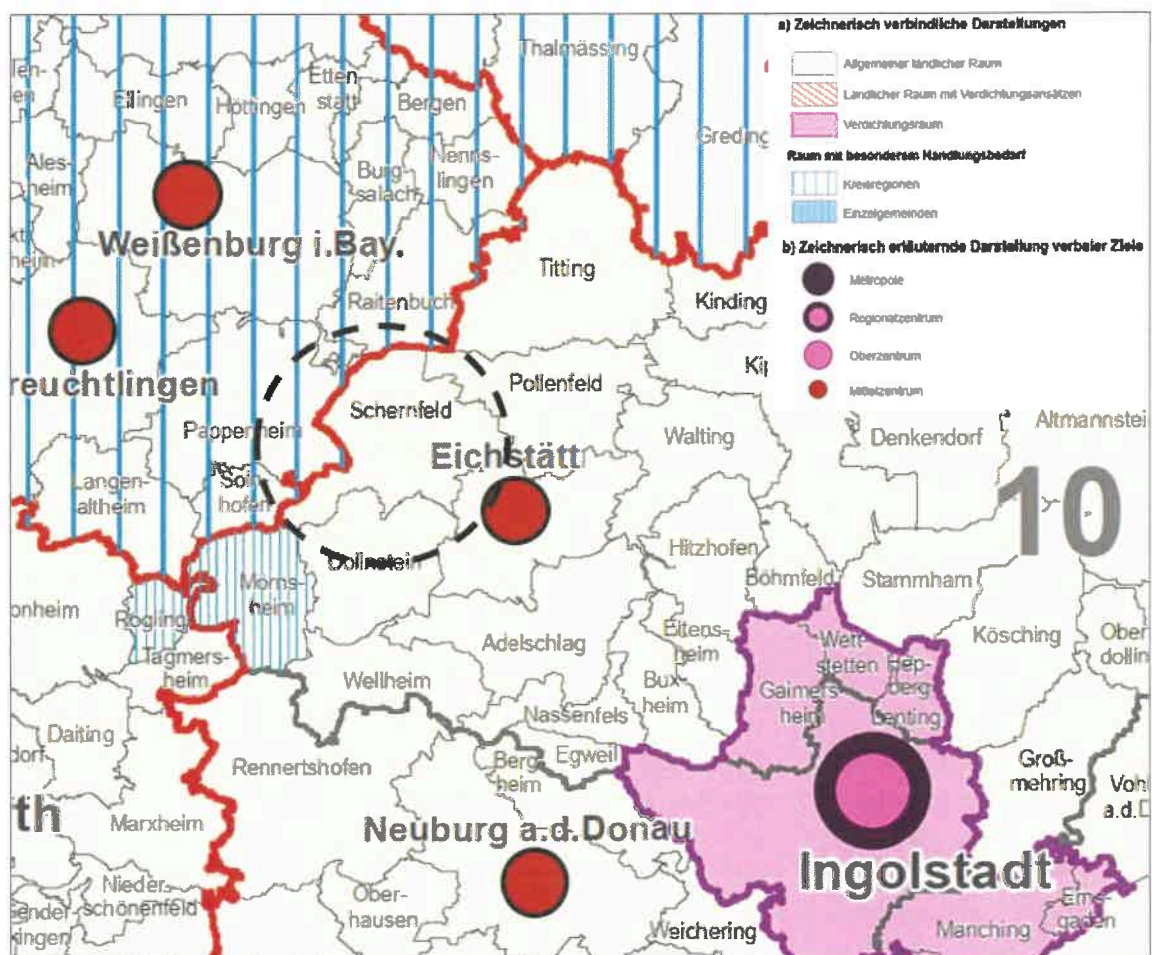


Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2023

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen [...].

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Zu 3.2 (B) Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, zum Bsp. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung betrifft zum einen zwei innerörtliche Nutzungsänderungen in Schernfeld und Workerszell, welche der Innentwicklung/Nachverdichtung zuzuordnen sind (Änderungsbereich 1 und 3). Beim Änderungsbereich 4 handelt es sich um die Umwidmung einer bisherigen Abbaufäche zu einer gewerblichen Fläche. Es handelt sich um die Folgenutzung einer Konversionsfläche und entspricht somit auch den Zielvorgaben. Der Änderungsbereich 3 ist sehr kleinteilig und soll im Anschluss an bestehenden Sport/Freizeitanlagen die Errichtung von Vereins-/Ausstellungsräumen für einen Kleintierzuchtverein ermöglichen. Es dient der Bedarfsdeckung ist befindet sich im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungskörper. Aufgrund der potenziellen Emissionen (Geruch/Lärm) ist eine innerörtliche Lage nicht konfliktfrei möglich. Das Vorhaben widerspricht keinem Ziel der Raumordnung.

A III Gemeinden

1 (G) Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln.

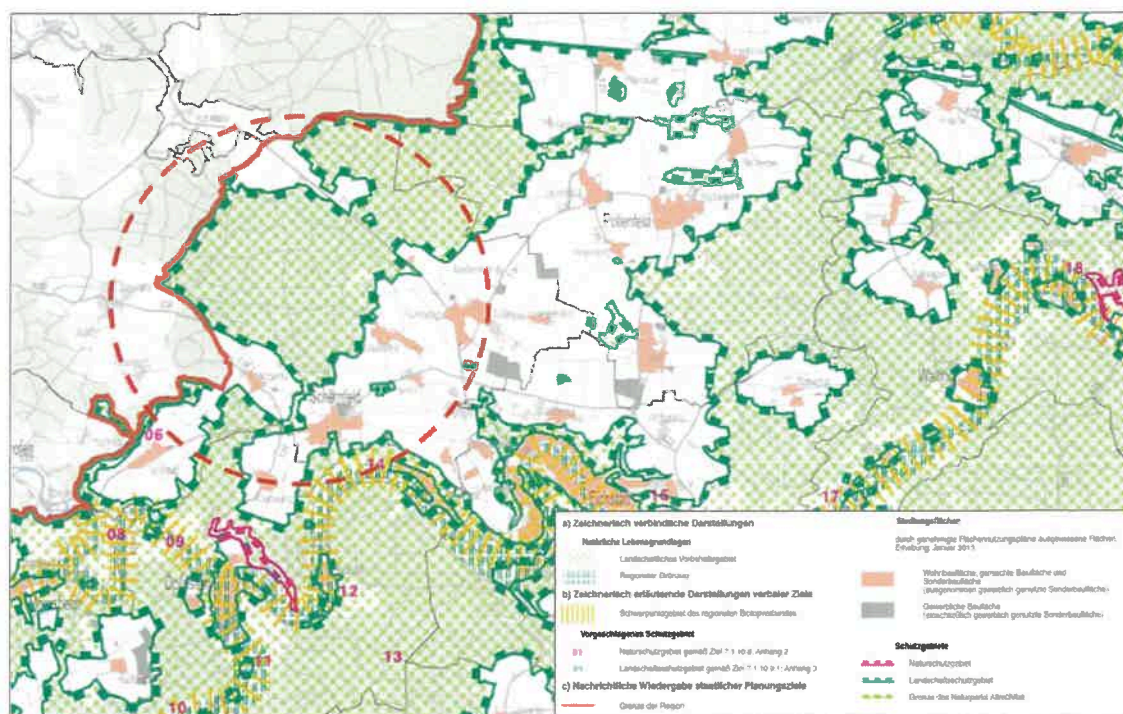


Abbildung 3: Auszug aus der Karte der Landschaft und Erholung 2007

B I 1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

1 (G) Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wieder hergestellt werden.

B I 2 Boden

2.1 (G) Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.

B I 4 Luft/ Klima

4.1 (Z) Kaltluftentstehungsgebiete und für den Luftaustausch und den Frischlufttransport bedeutende Teilräume sollen in ihrer Funktion erhalten werden.

B I 6 Landschaftsbild

6.1 (G) Das Landschaftsbild soll in seiner naturgeographischen und kulturhistorisch begründeten charakteristischen Eigenart erhalten werden.

B I 7 Naturbezogene Erholung

7 (G) Landschaftsteile, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Vielfalt, Naturnähe, Gewässernähe, ihres Waldreichtums, Reliefs oder ihres kleinteiligen Nutzungsmusters besonders für eine naturbezogene Erholung eignen, sollen gesichert und nachhaltig entwickelt werden.

B I 8 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

8.1 (Z) Gebiete mit landschaftsökologisch wertvoller Ausprägung und charakteristischem Landschaftsbild werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete bestimmt.

8.3 (Z) In der Region Ingolstadt werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete bestimmt:

- Hochalb (03) innerhalb der Südlichen Frankenalb (vgl. Abbildung 3).

B II 1 Land- und Forstwirtschaft

1.1 (G) Es ist anzustreben, die Flächen, die für die Landwirtschaft gut geeignet sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorzusehen.

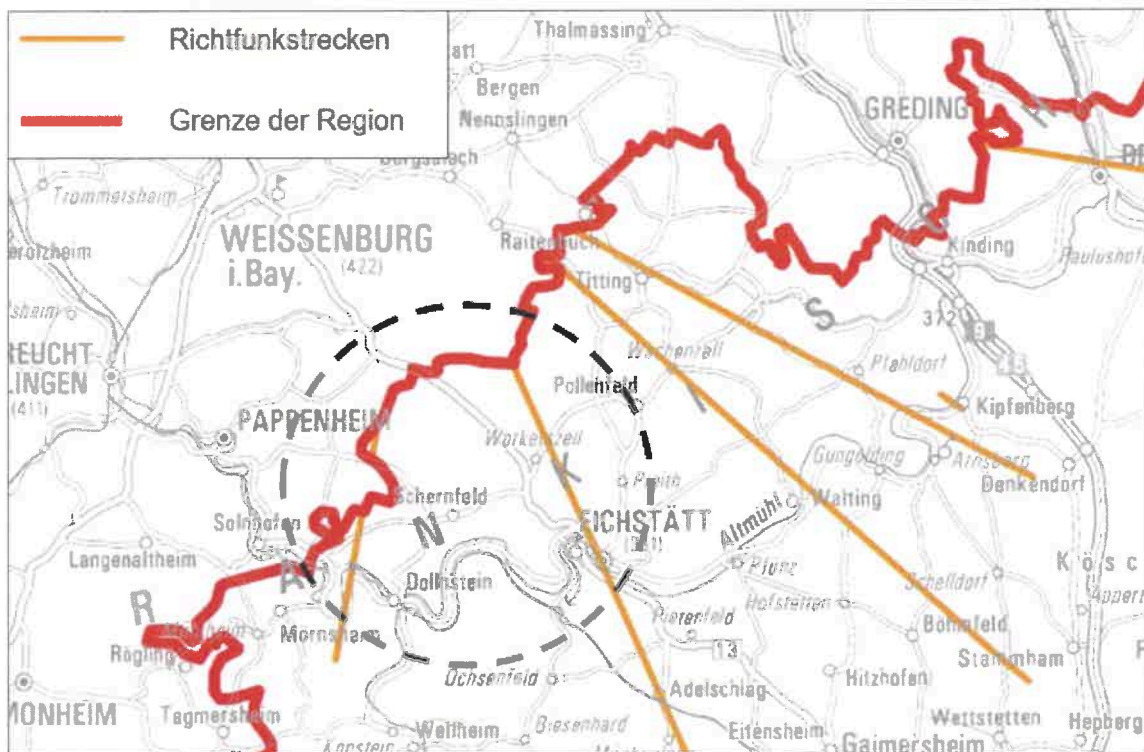


Abbildung 4: Auszug aus der Karte der Richtfunkstrecken 2006

B III 1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

1.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend anzuführen.

1.1.2 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

B V 8 Post sowie Informations- und Telekommunikationstechnologie

8.3 (Z) Kommunale Planungen sollen dem Ausbau von Kabelnetzen und Richtfunkstrecken nicht entgegenstehen. Die Richtfunktrassen sollen störender Bebauung freigehalten werden.

Die geplanten Änderungsbereiche entsprechen vor allem in Bezug auf eine sinnvolle Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung den übergeordneten Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung. Es sind keine raumordnerischen Konflikte, weder bezüglich anderer Inhalte noch bezüglich der Lage der Änderungsbereiche, erkennbar. Damit entspricht das Planvorhaben grundsätzlich den Grundsätzen und Zielsetzungen des Regionalplans Ingolstadt und ist mit diesem vereinbar.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schernfeld

2.3.1 Änderungsbereich 1

Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Bei dem ca. 0,36 ha großen Änderungsbereich auf der Flurnummer 73 der Gemarkung und Gemeinde Schernfeld handelt es sich um eine innerörtliche Grün-/Gartenfläche, welche sich im rückwärtigen Anschluss an die einstigen Hofstellen entlang der Ortsdurchfahrt (Eichstätter Straße) befanden. Die Grünfläche stellt dabei weniger eine solche für landwirtschaftliche Betriebe dar, sondern wurde ursprünglich im Rahmen des Bebauungsplans „Schernfeld Nr. 2 Leitegärten“ als Puffer für den Gewerbebetrieb und die Landwirtschaft vorgesehen.

Nördlich des Geltungsbereiches grenzt ein Dorfgebiet an. In der nordöstlichen Ecke befindet sich laut FNP eine Trafostation. Entlang der östlichen Grenze wird das Plangebiet durch eine örtliche Straße begrenzt. Zusätzlich verläuft durch die östlichen Flächen des Geltungsbereiches eine von Norden nach Süden laufende, oberirdische Elektrizitätsleitung (20 kV, 110 kV), für die zudem ein Schutzstreifen eingerichtet wurde. Südlich grenzen Allgemeine Wohngebiete an. Westlich des Änderungsbereiches setzen sich die Grün-/Gartenflächen fort (vgl. Abbildung 5).

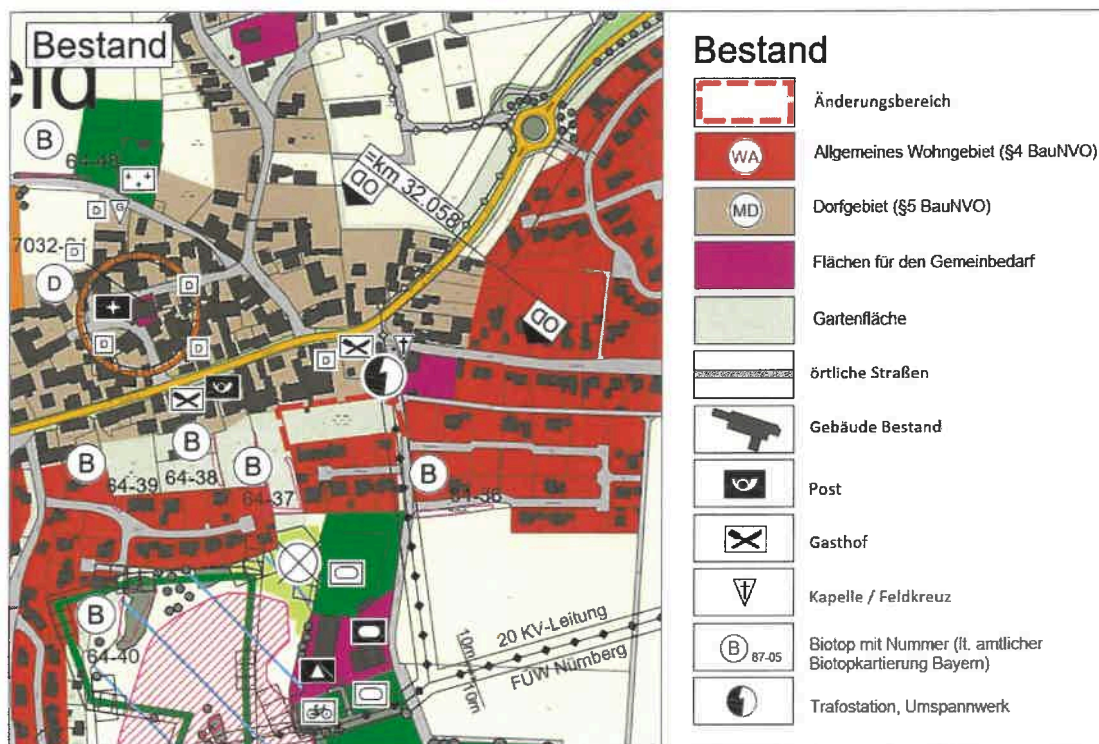


Abbildung 5: Derzeitige Darstellung des Änderungsbereichs 1 im Flächennutzungsplan

Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Zukünftig soll die Fläche des Änderungsbereichs 1 als Gemischte Baufläche (nach § 1 BauNVO) dargestellt werden, um eine dorferträgliche Nachnutzung zu ermöglichen und der steigenden Nachfrage nach Flächen für Wohnraum nachzukommen (vgl. Abbildung 6). Im nördlichen Anschluss an die Grünlandflächen befindet sich ein Gasthaus sowie Wohnnutzungen. Die Fläche stellt einen visuellen Lückenschluss zwischen der neuzeitlichen Wohnbebauung im Süden und Osten und dem Altort dar. Der Flächeneigentümer möchte hier nun Wohnen ermöglichen. Um die grundsätzliche Eignung des Standortes als Gemischte Baufläche bzw. als Wohngebiet zu überprüfen, wurde bereits ein Immissionsgutachten erstellt, welches auf den nachfolgenden Ebenen der Bauleitplanung seine Relevanz finden wird.

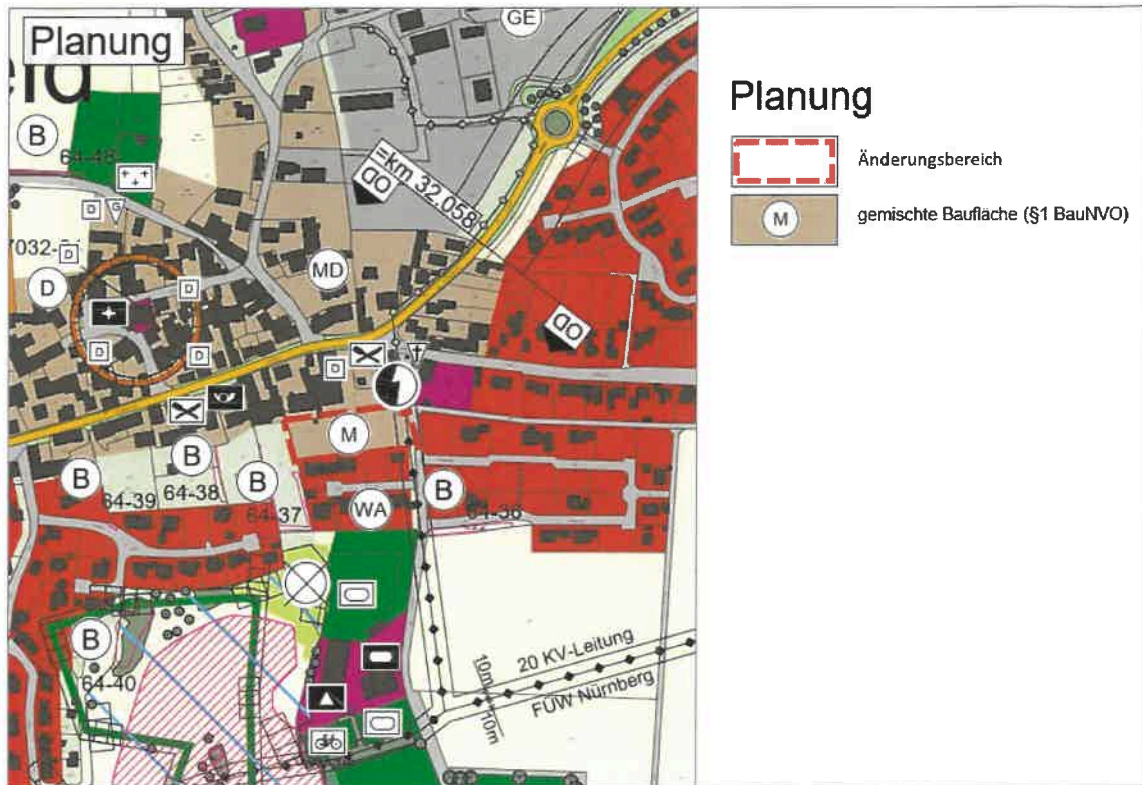


Abbildung 6: Zukünftige Darstellung des Änderungsbereichs 1 im Flächennutzungsplan

2.3.2 Änderungsbereich 2

Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der ca. 0,18 ha großen Änderungsbereich auf der Flurnummer 105 der Gemarkung Langensallach innerhalb der Gemeinde Schernfeld wird derzeit als Landwirtschaft bzw. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (nach § 5 Abs. 2 BauGB) dargestellt. Die Fläche grenzt unmittelbar an die gemeindlichen Sport- und Freizeitanlagen an. Nördlich und östlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich an. Im Süden bzw. Südosten grenzen Abbau- bzw. Vorrangflächen für den Rohstoffabbau sowie eine große Holzlagerfläche (Sonderbaufläche) an. Das Umfeld des gegenständlichen Geltungsbereiches ist durch diese genannten Nutzungen bereits sehr stark vorbelastet, wie auch den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen ist (vgl. Abbildung 7).

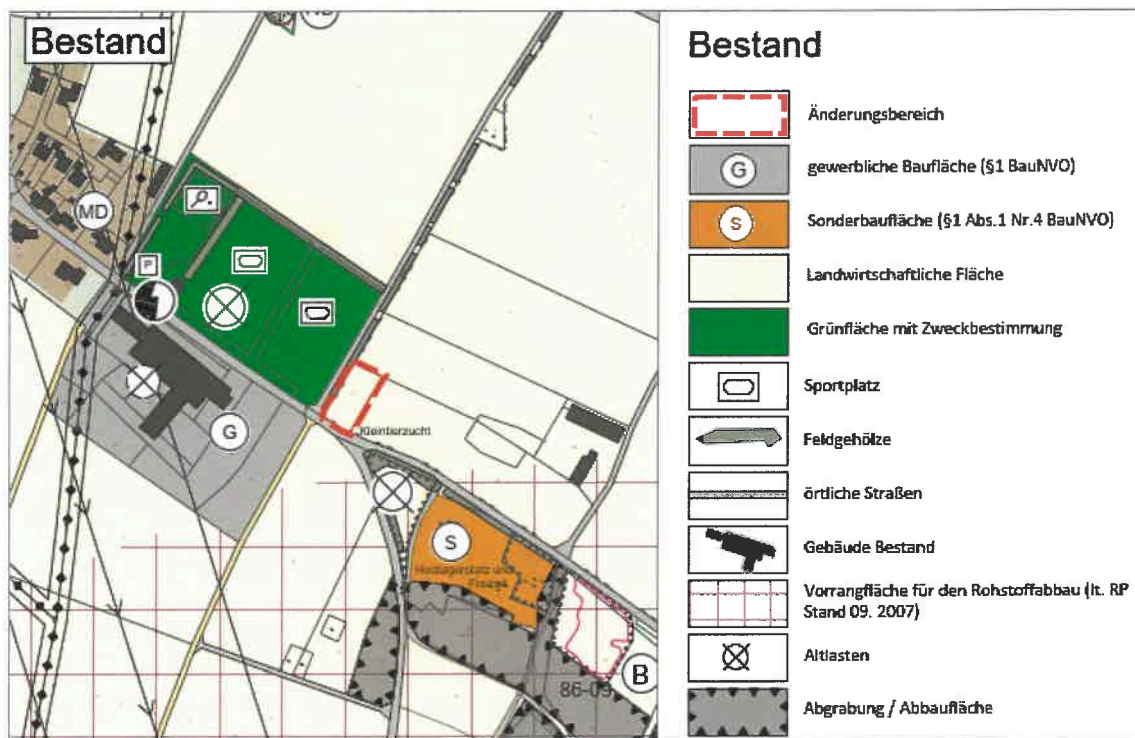


Abbildung 7: Derzeitige Darstellung des Änderungsbereichs 2 im Flächennutzungsplan

Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Zukünftig soll die Fläche als Sonderflächen gemäß §11 BauGB; hier: „Kleintierzucht“ dargestellt werden. Bei vorliegender Änderung soll die Fläche für einen Geflügelzuchtverein zur Verfügung gestellt werden, auf welchen Gebäude für öffentliche Ausstellungsflächen und zweckgebundene Veranstaltungen errichtet werden können (vgl. Abbildung 8).

Der Verein hat landkreisweite Bedeutung und widmet sich der Zucht von spezifischen und teilweise alten Rassen. Das Areal soll nicht als Stallung dienen, sondern als Areal für regelmäßige zweckgebundene Ausstellungen, Treffen, Fortbildungen etc. Aufgrund des artgerechten Umgangs mit den Tieren und den damit verbundenen Auflagen und Konsequenzen hinsichtlich Platzbedarfes, Gerüchen, Anfahrt mit Anhänger etc. ist eine Nutzung dieser Art innerorts nur sehr schwer umsetzbar bzw. konfliktträchtig, weswegen sie bewusst an den vorbelasteten östlichen Ortsrand von Workerszell gelegt wurde. Die nächste schutzbedürftige Wohnnutzung liegt rund 300m entfernt westlich.

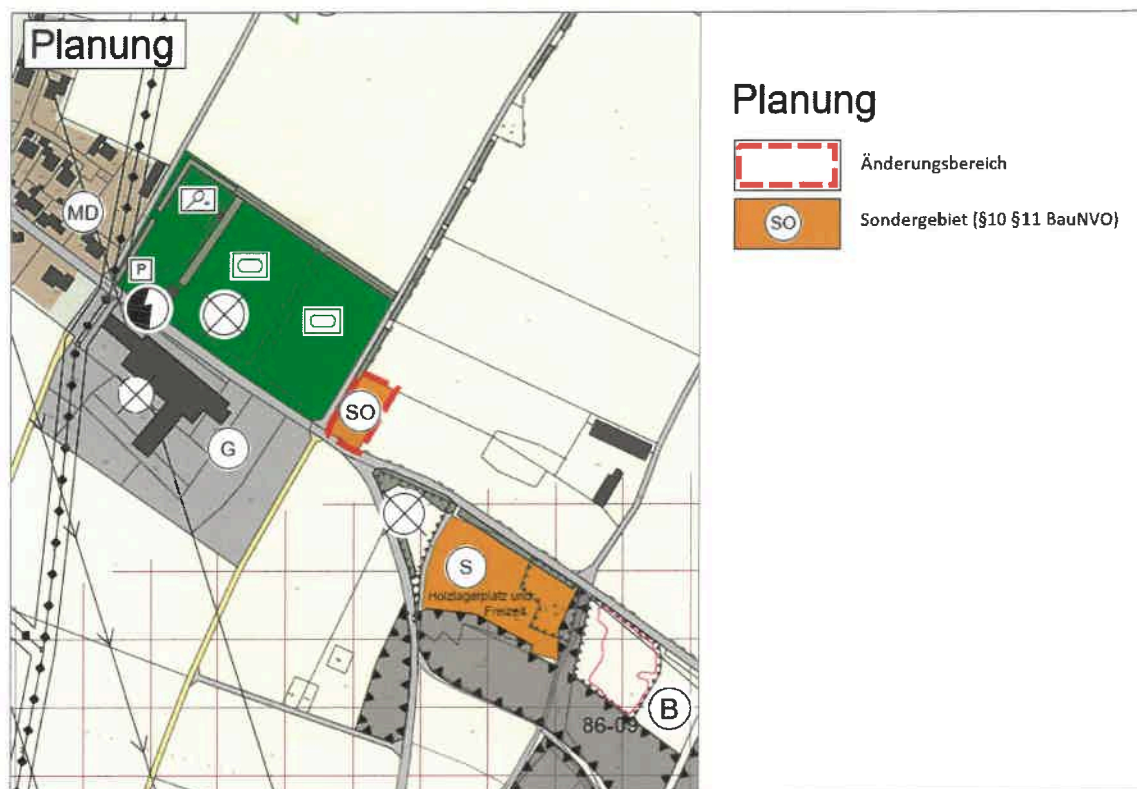


Abbildung 8: Zukünftige Darstellung des Änderungsbereichs 2 im Flächennutzungsplan



Abbildung 9: Umgebungsnutzungen - Vorbelastungen im Änderungsbereich 2 (Quelle: BayernAtlas), maßstabslos

2.3.3 Änderungsbereich 3

Auf der Flurnummer 304/5 innerhalb der Gemarkung Workerszell der Gemeinde Schernfeld wird die Fläche derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Früher befand sich hier das ehemalige

Gebäude der Post. Heute befindet sich dort ein Wohngebäude mit seinen Nebengebäuden. Westlich des Geltungsbereiches liegt das Feuerwehrhaus Workerszell innerhalb eines Dorfgebietes (nach § 5 BauNVO). Westlich und nördlich wird das Plangebiet durch öffentliche Straßenverkehrsflächen eingeraht. In diesen Bereichen befinden sich des Weiteren auch Gartenflächen. Im weiteren Umfeld befinden sich weitere Dorfgebiete, südlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft (nach § 5 Abs. 2 BauGB) an. Südöstlich des Geltungsbereiches ist eine Doline im FNP vermerkt (Abbildung 10).

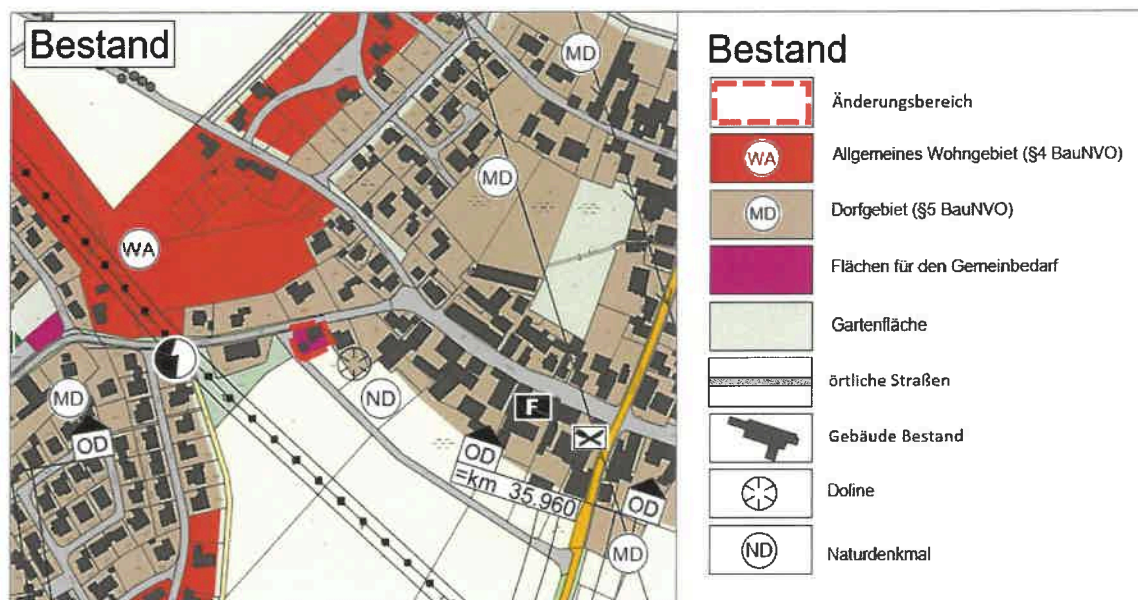


Abbildung 10: Derzeitige Darstellung des Änderungsbereichs 3 im Flächennutzungsplan

Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Zukünftig soll die Fläche als Gemischte Baufläche (nach § 1 BauNVO) dargestellt werden, um ihrer derzeitigen Nutzung zu entsprechen (vgl. Abbildung 11). Damit passt sich das Vorhaben an die umliegenden Nutzungen an. Der noch ablesbare Altortbereich soll mittelfristig in einem verträglichen Nebeneinander von Wohnen und sonstigen dorfverträglichen Nutzungen weiterentwickelt werden.

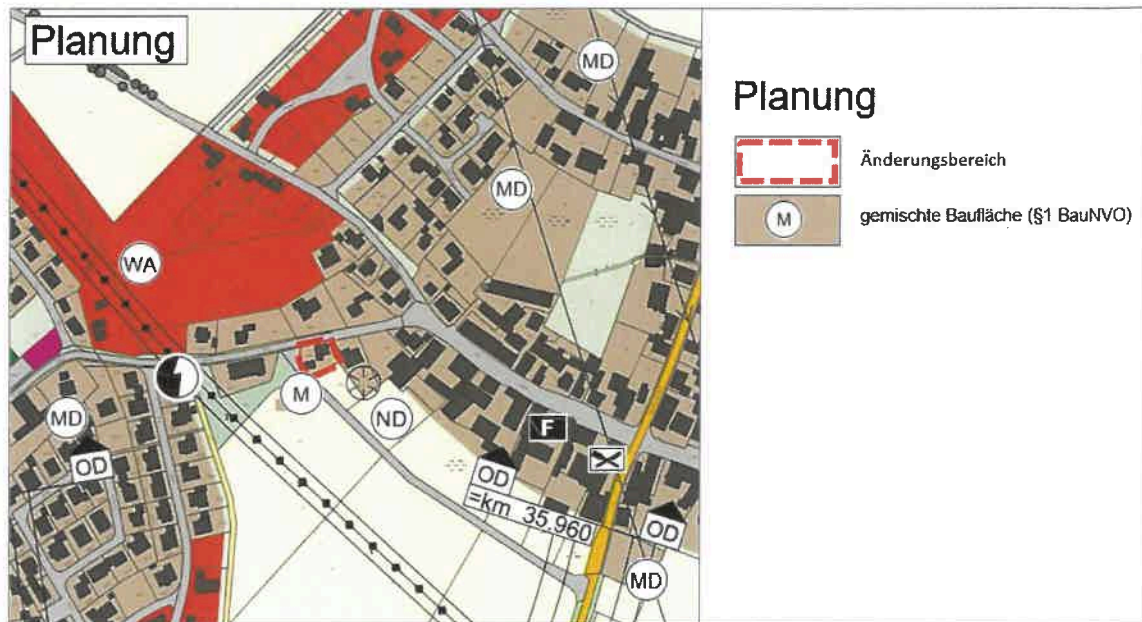


Abbildung 11: Zukünftige Darstellung des Änderungsbereichs 2 im Flächennutzungsplan

2.3.4 Änderungsbereich 4

Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der ca. 0,38 ha umfassende Geltungsbereich des Änderungsbereichs 4 betrifft die Fl.-Nr. 1029/18 innerhalb der Gemarkung Schernfeld. Diese wird derzeit als Fläche für Abgrabungen bzw. Abbauflächen und als Vorranggebiet für den Steinabbau dargestellt. Nördlich wird der Geltungsbereich durch die Alte Schernfelder Straße begrenzt. Östlich und südlich grenzt die Fläche gemäß rechtswirksamen FNP bestehendes Gewerbegebiet (GE) an. Westlich schließen sich weitere Abbauflächen an. Südöstlich befindet sich des Weiteren ein laut amtlicher Biotopkartierung kartiertes Biotop (Feldgehölz). Auch nördlich jenseits der Alten Schernfelder Straße befindet sich ein biotopgeschütztes Feldgehölz, (vgl. Abbildung 13). Der Änderungsbereich ist noch als Abbaufläche dargestellt, wenngleich die Fläche bereits mindestens teilweise genutzt wurde und gegenständlich eine (Teil-) Konversionsfläche darstellt, die als befestigte Lagerfläche genutzt wird. Die Umgebung ist durch die gewerblichen Folgenutzungen sehr stark vorgeprägt, wie auch den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen ist.



Abbildung 12: Umgebungsnutzungen - Vorbelastungen Änderungsbereich 4 (Quelle BayernAtlas), maßstabslos

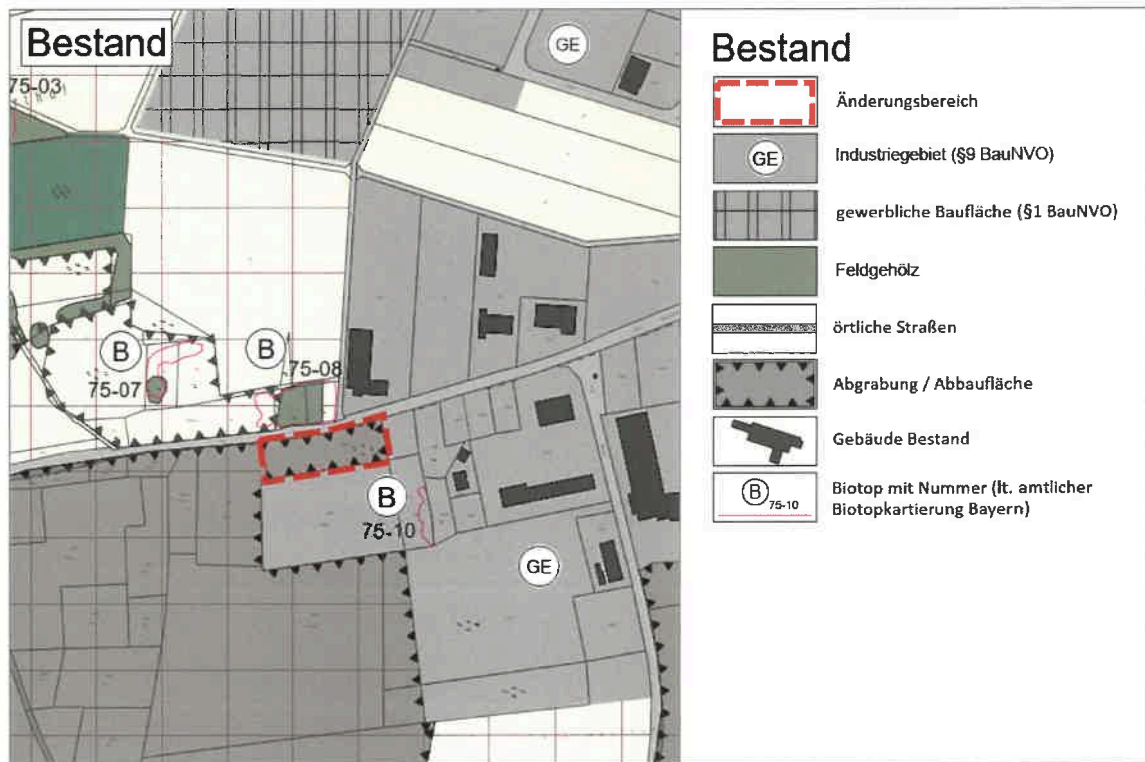


Abbildung 13: Derzeitige Darstellung des Änderungsbereichs 4 im Flächennutzungsplan

Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Zukünftig soll diese Fläche statt einer Abbaufläche als Gewerbliche Baufläche (nach § 1 BauNVO) dargestellt werden. Eine Abtragungsgenehmigung für die Fläche wurde bereits im Jahr 2005 erteilt und nach aktuellem Stand sind die Bodenschätze bereits vollständig ausgebeutet worden. Im Anschluss wurde die Fläche des Weiteren wiederverfüllt und soll nun einer Folgenutzung unterzogen werden können (vgl. Abbildung 14). Aufgrund der bereits sehr starken gewerblichen Vorbelastung in der unmittelbaren Umgebung und den Synergien, welche durch Nachfolgenutzungen auf Konversionsflächen gegeben ist, sieht die Gemeinde eine bedarfsgerechte gewerbliche Weiterentwicklung an diesem Standort als sinnvoll und zielführend an.

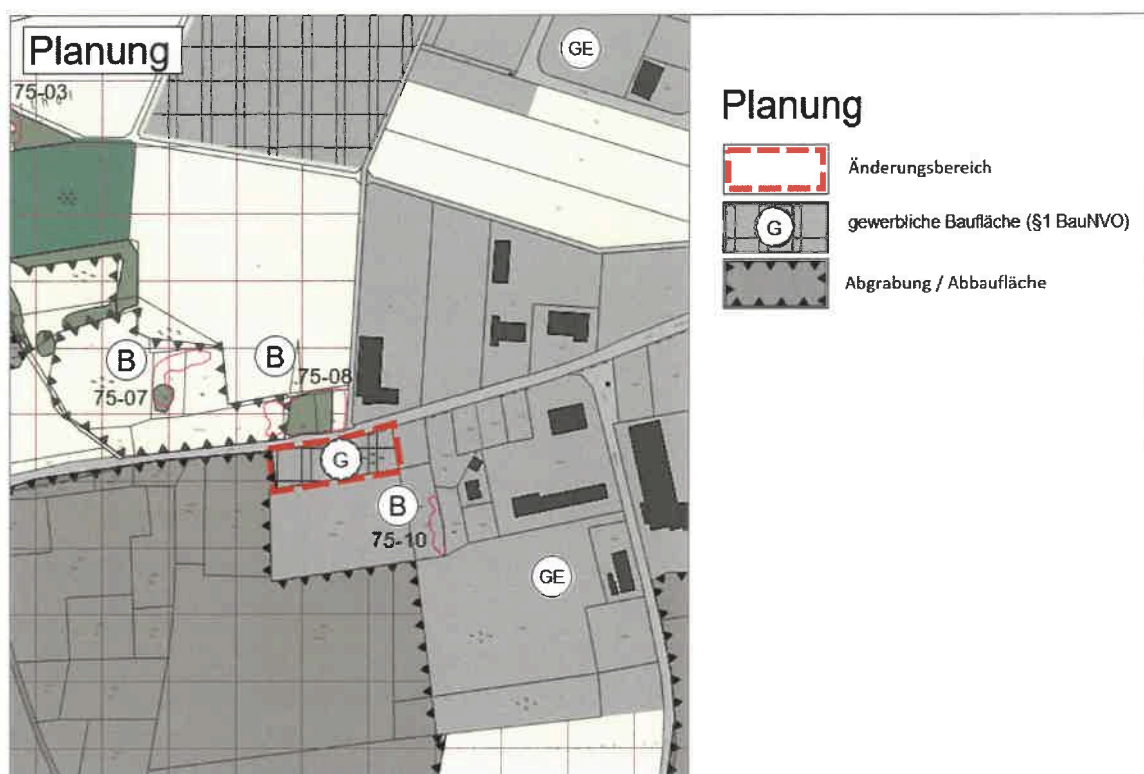


Abbildung 14: Zukünftige Darstellung des Änderungsbereichs 4 im Flächennutzungsplan

3 Begründung des Vorhabens und Planungsalternativen

Im Rahmen der Ausweisung neuer (Bau-) Flächen hat sich die Gemeinde umfassend mit Planungsalternativen beschäftigt. Im Folgenden sollen mögliche Planungsalternativen für die einzelnen Änderungsbereiche dargestellt werden.

Änderungsbereich 1

Die Gartenflächen des Änderungsbereich 1 befinden sich im innerörtlichen Bereich des Ortsteils Schernfeld. Die Fläche unterliegt derzeit keiner Nutzung außer als Grünfläche und, laut Luftbild, als Lagerfläche für Holzschnitte. Durch das unmittelbare Umfeld erfährt der Geltungsbereich eine

gewisse Vorbelastung: in den Gemischten Bauflächen nördlich des Plangebietes befindet sich das Landgasthaus Schernfelder Hof mit Fremdenzimmern. Dieses liegt an der verhältnismäßig viel befahrenen Eichstätter Straße. Prinzipiell ist das Gebäude des Landgasthofes laut FNP als Baudenkmal klassifiziert. Südlich grenzen Wohngebiete an den Geltungsbereich an und auch jenseits der Leitenbuck als Straße direkt östlich des Vorhabengebietes setzen sich weitere Wohngebiete fort. Zur Ausweisung weiterer Bauflächen sucht die Gemeinde nach geeigneten Flächen. Um den Zielen des LEP Bayerns 2023 und des Regionalplans Ingolstadt zu entsprechen, wurde zuerst nach innerörtlichen Flächen zur Nachverdichtung gesucht, bevor neue Flächen im Außenbereich versiegelt werden müssen. Da die Fläche des Plangebietes durch den Rückgang der Landwirtschaft ihren originären Schutzzweck verloren haben und darüber hinaus keinen bestimmten Zweck erfüllen, soll diese Fläche zukünftig als Gemischte Baufläche genutzt werden dürfen. Durch die unmittelbar am Geltungsbereich bestehende Trafostation ist ein Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz bereits gewährleistet. Westlich schließen sich weitere innerörtliche Gartenflächen an den Geltungsbereich an, was auch weiterhin ein aufgelockertes Siedlungsbild und eine Frischluftversorgung der innerörtlichen Bereiche gewährleistet. Des Weiteren befinden sich südlich der angrenzenden Wohngebiete Grünflächen mit Sportplatz sowie der Ortsrand, hinter welchem großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen liegen, die zusätzlich als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren können.

Nachdem es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um eine Nachverdichtung im Innerortsbereich handelt; mit welcher die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Deckung des Wohnbedarfs entsprechend reduzieren kann und darüber hinaus keine besondere fachliche Funktion, ökologische Ausstattung oder sonstige Schutzbedürftigkeit der Fläche gegeben ist, wird für dieses Änderungsvorhaben keine Alternativenprüfung als erforderlich erachtet. Eine Nachverdichtung im südlichen Bereich des Hauptortes an einem erschlossenen, zentral gelegenen und gut erreichbaren innerörtlichen Standort wird als unkritisch und sinnvoll erachtet.

Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich befindet sich in den Randbereichen des Schernfelder Ortsteils Workerszell. Seit ca. 30 Jahren findet die aktive Vereinsarbeit des Geflügelzuchtvereins Eichstätt e. V. mit Ausstellungen und Veranstaltungen in der Gemeinde Schernfeld statt; derzeit finden Versammlungen und Vorträge im Feuerwehrhaus Sappendorf statt, die Ausstellungen werden in einer Maschinenhalle in Workerszell abgehalten.

Durch die potenziellen Lärm- und Geruchsbelastungen, dem entstehenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen (Parkplatz) sowie potenziell auftretenden Staubentwicklungen, die mit einer solchen Nutzung einher gehen könnten, bspw. durch die Tiere oder die Besucher und Teilnehmer solcher Veranstaltungen sowie deren PKWs bei einer möglichen Anreise und aufgrund der fehlenden Möglichkeiten einer benötigten Halle inkl. Parkmöglichkeiten innerhalb der Ortsgebiete, entschied sich die Gemeinde für die Neuausweisung einer Sonderbaufläche am Ortsrand. Durch die bestehenden Nutzungen ist der Geltungsbereich bereits vorbelastet: nordwestlich grenzen hinter eine Straße zwei Sportplätze sowie ein Tennisplatz an, auf denen regelmäßig das Training der Fußballmannschaften aus Workerszell stattfindet. Südwestlich und südlich befinden sich große Steinabbauflächen, teilweise verfüllt und teilweise noch aktiv im Abbau, sowie dazugehörige Lagerflächen und Gebäude. Die

Steinabbauf Flächen im Gemeindegebiet ziehen sich südlich weiter bis nach Eichstätt und setzen sich auch zwischen Eichstätt und Schernfeld fort.

Vor dem Hintergrund der genannten Erfordernisse scheidet ein innerörtlicher Standort aus. Hinsichtlich Erreichbarkeit, Vorbelastung, Lage und Zuschnitt wurde von Seiten der Gemeinde bei der Standortdiskussion kein Standort gefunden, welche besser geeignet für die vorgesehene Nutzung wäre. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens wird die Außenentwicklung an diesem Standort als sinnvoll und verträglich erachtet.

Durch den Bürgermeister und den Vereinsvorsitzenden wurden im Vorfeld auch andere Standorte geprüft:

- **Gemeinsamer Bau in Schönau mit der Gemeinde, Feuerwehr Schönau und Dorfverein Schönau:**

Wurde bereits im Jahr 2021 untersucht im Zuge des Baus einer kalten Halle (Fl.-Nr. 158 Gem Schönau) durch Gemeinde Schernfeld und Dorfgemeinschaft Schönau. Die weitere Nutzung durch den Geflügelverein hat sich als nicht möglich und praktikabel herausgestellt, da der Geflügelverein zum einen Lagerkapazitäten benötigt, die an dem Standort nicht mehr realisiert werden konnten, und zum anderen die Halle durch Gemeinde und Vereine vollständig als Lagerstätte genutzt wird und somit bei jeder Veranstaltung die Halle komplett leerräumt werden muss. Das würde zur heutigen Situation keine wesentliche Verbesserung darstellen. Diese Variante wurde daraufhin verworfen.

- **Ansiedlung in der Gemarkung Workerszell bei der Cowboy Ranch:**

Es wurde untersucht, ob auf dem Fl.-Nr. 498, Gmkg. Workerszell, die Halle für den GZV angesiedelt werden kann. Die Eigentümer selbst haben diese Variante vorgeschlagen. Die Voruntersuchung ergab jedoch, dass die notwendige Versorgung mit Frischwasser zu aufwändig und zu teuer ist. Zudem bestehen seitens des Wasserzweckverbandes Sappenfelder Gruppe als Versorger starke Bedenken hinsichtlich Verkeimung einer separaten Wasserleitung mit relativ wenig Wasserbedarf. Diese Variante wurde daraufhin verworfen.

- **Ansiedlung innerhalb des Areals des DJK Workerszell:**

Es wurde daraufhin untersucht ob die Halle innerhalb des Geländes der DJK Workerszell (Fl.-Nr. 362, Gmkg. Workerszell) (entweder durch einen Verlängerungsbau des Sportheims oder durch einen kompletten Neubau) sinnvoll realisiert werden kann. Hier standen dann die unterschiedlichen Nutzungen der beiden Vereine sich gegenseitig im Weg. Die DJK Workerszell richtet sehr viele Fußballspiele und Trainings aus und benötigt ganzjährig das komplette Areal für ihre eigenen sportlichen Aktivitäten. Somit wurde diese Variante auch ausgeschlossen.

- **Ansiedlung im Bereich des Schützenvereins in Workerszell:**

Es wurde die Ansiedlung im Umfeld des Schützenhauses (Fl.-Nr 143, Gmkg. Workerszell) untersucht. Hier käme nur die Variante in Frage, die bestehende Lagerhalle um mindestens das Doppelte zu erweitern. Hierzu hätte jedoch eine Teilfläche des benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücks erworben werden müssen. Da die Eigentümer Landwirtschaft im

Haupterwerb betreiben waren die Aussichten auf Verkauf gering. Zudem waren die unterschiedlichen Nutzungen des Schützenvereins (in und vor der bestehenden Halle sind die Bogenschützen untergebracht) sowie der örtlichen KLB (diese nutzen die Halle als Lagerhalle und im Rahmen des alljährlich stattfindenden Hippiballs) wurde auch diese Variante verworfen.

Grundstücke in einem Gewerbegebiet (Schernfeld oder Wegscheid) wurden nicht verwendet, da sich die beabsichtigte Nutzung auf wenige Veranstaltungen im Jahr (siehe Beschreibung) beziehen soll. Ein Gewerbegrundstück hierfür zu erwerben wäre für einen Verein zu teuer. In Schernfeld sind alle Grundstücke in Privatbesitz und deshalb auch bislang kein Erwerb möglich. In der Wegscheid ist auch kein geeignetes Grundstück vorhanden, welches den Anforderungen des Geflügelvereins entspricht. Die bereits eingemessenen Grundstücke sind im GE für den Geflügelverein zu groß. Die genannten Standortalternativenprüfung werden in die Begründung eingearbeitet.

Hervorzuheben bei dem jetzigen Standort ist die Nutzung des Niefnecker-Grundstücks und die Parkplätze beim Sportplatz auch als Parkplatz bei Ausstellungen genutzt werden können. Die Erschließung mit Wasser und Kanal ist durch den nahen Anschluss verhältnismäßig einfach.

Änderungsbereich 3

Planungsalternativen für den Änderungsbereich 3 sind nicht erforderlich, da es sich bei der vorliegenden Änderung lediglich um eine Änderung von einer Fläche für den Gemeinbedarf zu einer Gemischten Baufläche handelt. Derzeit findet auf den Flächen bereits eine Wohnnutzung statt.

Änderungsbereich 4

Durch die Vornutzung der Fläche des Änderungsbereichs 4 bestehen auf der Fläche, bereits Vorbelastungen durch den ehemaligen Steinabbau und die Wiederverfüllung. Als Konversionsfläche kann die Fläche nun einer Folgenutzung unterzogen werden. Als bereits vorbelasteten Flächen ist die gegenständliche Fläche hier gegenüber noch unberührten Flächen bzw. Flächen, die einer derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung unterstehen, zu präferieren. Durch die bereits bestehenden weiteren gewerblichen Flächen, die sich östlich und südlich des Änderungsbereiches anschließen und u. a. aus einem Containerdienst, Bauunternehmen und einem Autohändler bestehen, bietet sich der Standort zur Erweiterung der Gewerbefläche für die Gemeinde Schernfeld an.

Zwischenzeitlich konnte bezüglich der im Raum stehenden Abbauthematik eine klärende Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt (LfU) stattfinden. Folgenermaßen wurde dazu Stellung bezogen:

„Aktuell ist das Flurstück Fl.-Nr. 1029/18, Gmkg. Schernfeld, Teil des Vorranggebietes für Bodenschätze – Plattenkalk Nr. Kp 2. [...] Im Westen und Süden des betroffenen Flurstücks schließt ein großes Gebiet an, das stark durch ehemalige Abbaumaßnahmen geprägt ist. Hier entstand in den letzten Jahrzehnten eine große Abraumhalte. Im Norden ist das Gebiet durch die Alte Schernfelder Straße und im Osten bereits durch Flächen für Gewerbe begrenzt. Dadurch ist das ca. 0,5 ha große Flurstück ringsum durch andere Nutzungen eingeschränkt.“

Den Unterlagen zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes ist zu entnehmen, dass auf dem Flurstück 2005 eine Abtragungsgenehmigung existiert. Luftbilder aus dieser Zeit zeigen ein Abbau- und Verfüllgeschehen. Ob das betroffene Flurstück vollständig abgebaut ist, ist uns nicht bekannt, aber aufgrund der derzeit fehlenden Abbautätigkeit und erfolgten (Teil-) Verfüllung durchaus möglich.

Aufgrund der Geologie, der Historie, der Lage und der Kleinräumigkeit ist hier von keiner wirtschaftlich gewinnbaren Fläche auszugehen.

Falls die Genehmigung für den Kalksteinabbau auf dem betroffenen Flurstück tatsächlich beendet ist, haben wir daher aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände gegen eine Darstellung als gewerbliche Baufläche.

Nach diesem Kenntnisstand würde die betroffene Fläche (Fl.-Nr. 1029/18) bei einer Regionalplanfortschreibung, Fachbeitrag Bodenschätze, aller Voraussicht nach nicht wieder vorgeschlagen werden (Streichfläche)“.

Gemäß der Bestätigung der Regierung von Oberbayern ist durch die getroffenen Aussagen der erforderliche Nachweis erbracht (Fr. Karin Meindl, Reg OB, 15.09.25).

Der geplante Lagerplatz dient der Firma Ernstberger als Lagerfläche. Die Wegscheid ist für Bebauungen relativ knapp bemessen. Für die betrieblichen Abläufe und Belange der Firma Ernstberger (Erdarbeiten, Transport, Straßenbau, Schotterwerk) reicht das Betriebsgelände nicht mehr aus. Eine Erweiterung ist nur im direkten Grundstücksanschluss sinnvoll.

4 Auswirkungen der Planung

Die grundsätzlichen potentiellen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden in einer gesonderten Ausarbeitung, einem Umweltbericht, auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt (vgl. LARS consult Umweltbericht, 13.10.2025).

5 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Schernfeld hat in der Sitzung vom 28.04.2025 die Aufstellung der 22. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 22. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 28.04.2025 und Zeichnung in der Fassung vom 11.04.2025 hat in der Zeit vom 23.06.2025 bis 23.07.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 22. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 28.04.2025 und Zeichnung in der Fassung vom 11.04.2025 hat in der Zeit vom 18.06.2025 bis 23.07.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 22. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 13.10.2025 und Planzeichnungen i. d. F. vom 02.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2025 bis 22.01.2026 beteiligt.
5. Der Entwurf der 22. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 13.10.2025 und Planzeichnungen i. d. F. vom 02.10.2025 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2025 bis 16.01.2026 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Schernfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.02.2026 die 22. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 23.02.2026 festgestellt.

Gemeinde Schernfeld, den 06.03.2026

.....
(Bürgermeister S. Bauer)

7. Das Landratsamt Eichstätt hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 24.03.2026 AZ 610-00 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Gemeinde Schernfeld, den 14.04.2026

.....
(Bürgermeister S. Bauer)

9. Die Erteilung der Genehmigung der 22. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 17.04.2026 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Gemeinde Schernfeld, den 22.04.2026

.....
(Bürgermeister S. Bauer)