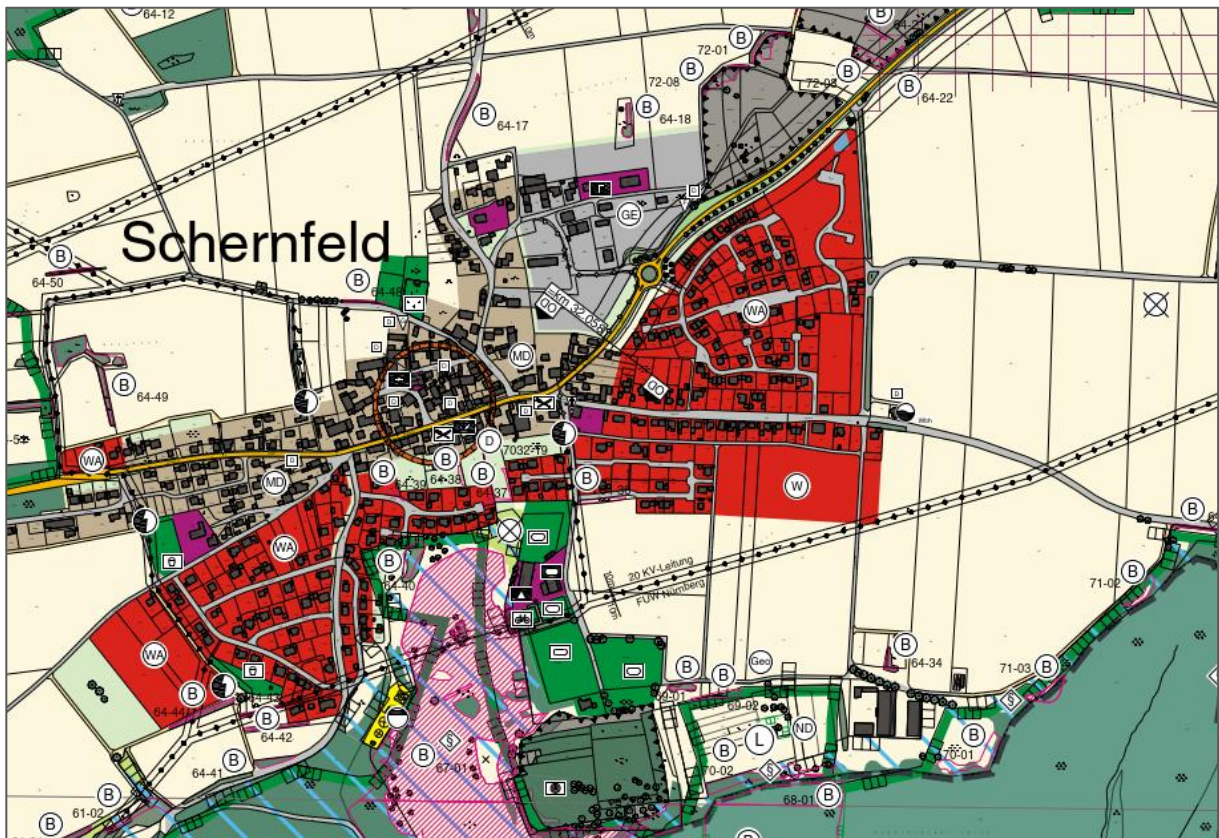


Gemeinde Schernfeld

22. Änderung des Flächennutzungsplans

Zusammenfassende Erklärung



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
Zusammenfassende Erklärung

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 und Ziele der Planung	4
2	Ablauf des Verfahrens	4
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
4.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	5
4.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	6
4.3	Schutzgut Fläche	6
4.4	Schutzgut Boden und Geomorphologie	6
4.5	Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	7
4.6	Schutzgut Klima und Luft	7
4.7	Schutzgut Landschaft	7
4.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	7
4.9	Sonstige Anmerkungen	7
5	Sonstige Planungserfordernisse und Änderungen	8
6	Begründung der Wahl der Planungsalternativen	8
7	Fazit	13

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren nach §§ 3 und 4 Abs. 1 sowie §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB zur 22. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Schernfeld berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planung nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass und Ziele 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. In der Gemeinderatssitzung am 28.04.2025 wurden aufgrund weiterer (Siedlungs-) Erweiterungen vier Änderungsbereiche beschlossen:

- Änderungsbereich 1: Änderung einer innerörtlichen Grün- / Gartenfläche zu einer gemischten Baufläche
- Änderungsbereich 2: Entwicklung einer Sonderbaufläche im Außenbereich
- Änderungsbereich 3: Änderung einer Gemeinbedarfsfläche zu einer Gemischten Baufläche
- Änderungsbereich 4: Änderung einer Abbaufäche zu einer Gewerblichen Fläche

2 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss:	28.04.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	23.06.2025 – 23.07.2025
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	18.06.2025 – 23.07.2025
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	15.12.2025 – 16.01.2026
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	18.12.2025 – 22.10.2026
Satzungsbeschluss:	23.02.2026

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden zunächst die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2a BauGB untersucht und durch Vermeidungs-

und Minimierungsmaßnahmen reduziert. Dies passiert auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung lediglich auf Ebene einer überschlägigen Einschätzung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und muss auf Ebene der später folgenden Bauleitplanung bezogen auf die einzelnen Bauvorhaben konkretisiert werden. Ebenso müssen ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls auf Ebene der jeweiligen Bebauungspläne berücksichtigt und behandelt werden. Im Allgemeinen wirken sich Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen häufig auf die verschiedenen Schutzgüter gleichermaßen positiv aus und können somit nur schwer getrennt voneinander betrachtet werden. Werden derartig wirksamen Maßnahmen nur in einem Schutzgut betrieben, schließt das die positive Wirkung auf andere Schutzgüter also nicht aus.

4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Behörden-, Träger und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. In dieser zusammenfassenden Erklärung werden sowohl die Einwendungen zum Vorentwurf als auch zum Entwurf behandelt. Im nachfolgenden erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der wesentlichen Stellungnahmen und deren Integration in der Bauleitplanung.

4.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Die Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.2, sowie die Regierungsbeauftragte für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern begrüßen die Ausweisung der Änderungsbereiche 1 und 3 im Rahmen der Innen- vor einer Außenentwicklung und des Flächensparens. Für den Änderungsbereich 2, der Sondergebietsdarstellung für den Geflügelzuchtverein, ist eine ausführliche und nachvollziehbare Alternativenstandortprüfung inkl. Häufigkeit der Veranstaltungen mit potenziellen Lärm- und Geruchsbelästigungen durchzuführen, da innerhalb des Gemeindegebietes vorhandene Flächenpotenziale bestehen, die grundsätzlich für dieses Vorhaben genutzt werden könnten.

Das Staatliche Bauamt Ingolstadt, Abteilung S2, erhebt grundsätzlich keine Einwände gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung, weist aber auf die von der Straße ausgehenden Emissionen hin, für die eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden können, welche wiederum nicht vom Bauträger der Staatsstraße übernommen werden.

Die Handelskammer für München und Oberbayern betont, dass sicherzustellen ist, dass die hinzukommende Bebauung zu keine Beeinträchtigung im baulichen Umfeld bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe führt und für diese grundsätzlich weiterhin gewährleistet werden muss, dass ein ordnungsgemäßer Betriebsablauf und Betriebsverkehr stattfinden kann.

Die E-ENERGIE Netz GmbH weist auf die aktuell laufenden Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer über den Rückbau der 20 kV-Freileitung und den Ersatz der Trafostation im Nahbereich des Änderungsbereiches 1 hin. Im Zuge der Erschließung werden entsprechend Kabel verlegt, die auf Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Der Träger bittet um eine frühzeitige Einbindung in den Verfahrensablauf der Bauleitplanung.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf die Betroffenheit ihrer Telekommunikationslinien hin, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben müssen. Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen, was auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt werden muss.

Bürger 1 erörtert, dass der bestehende Grüngürtel des Änderungsbereiches 1 u.a. auch zum Schutz seines Betriebes festgesetzt wurde. Eine Einschränkung des Alltagsgeschehens innerhalb des Betriebes oder gar eine Gefährdung vermieden werden.

Bürger 2 weist auf die bestehende Einfahrt zu seinem Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zu Änderungsbereich 1 hin, deren Nutzung im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung weder durch Eingrünungsmaßnahmen noch durch bauliche Anlagen eingeschränkt werden darf.

4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es wurden keine Anmerkungen und Hinweise dieses Schutzgut betreffend abgegeben.

4.3 Schutzgut Fläche

Die Handelskammer für München und Oberbayern weist grundsätzlich auf die bestehende Konkurrenz zwischen Siedlungsbedarf und dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen hin. Hier soll ein Nebeneinander von Landwirtschaft nicht (wesentlich) störenden, gewerblichen Nutzungen und Wohnen gestärkt werden. Es ist eine gute Nutzungsmischung mit einem ausgewogenen Verhältnis unterschiedlicher Nutzungsarten anzustreben, was zu einer nachhaltigen Entwicklung eines lebendigen Ortskerns beiträgt. Durch ein Heranrücken der Wohnbebauung an bestehende landwirtschaftliche Betriebe können Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen, weshalb auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene eine immissionsschutzrechtliche Überprüfung für den Änderungsbereich 1 angeregt wird.

4.4 Schutzgut Boden und Geomorphologie

Der Änderungsbereich 4 liegt gemäß der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.2, und der Stellungnahme der Regierungsbeauftragten für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern innerhalb eines Vorranggebiet Bodenschätze – Plattenkalk Nr. Kp 2. Hier hat die Gewinnung von Plattenkalk Vorrang vor anderweitigen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Andere Nutzungen sind ausgeschlossen, wenn diese nicht mit der vorrangigen Funktion, sprich dem Abbau von Bodenschätzen, zu vereinbaren ist. Hier wurde die Ergänzung eines Nachweises bzw. eine Bestätigung von zuständigen Fachbehörden (Landesamt für Umwelt) gefordert, um den vorhandenen Zielkonflikt aus dem Weg zu räumen. Entsprechende Begründungen wurden in die Unterlagen aufgenommen, welche die Regierung von Oberbayern als nachvollziehbar erachtet und weiterhin keine Einwände erhebt.

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt bestätigt, dass gemäß den vorliegenden Daten augenscheinlich kein Gesteinsabbau auf den Flächen des Änderungsbereiches 4 stattgefunden hat und diese lediglich als Lagerflächen genutzt werden.

4.5 Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Es wurden keine Anmerkungen und Hinweise dieses Schutzgut betreffend abgegeben.

4.6 Schutzgut Klima und Luft

Es wurden keine Anmerkungen und Hinweise dieses Schutzgut betreffend abgegeben.

4.7 Schutzgut Landschaft

Es wurden keine Anmerkungen und Hinweise dieses Schutzgut betreffend abgegeben.

4.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Nach den Aussagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung B, sind im Bereich der Vorhaben keine Bodendenkmale bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmale (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen; in diesem Fall bestünde eine Meldepflicht an die zuständigen Stellen.

4.9 Sonstige Anmerkungen

Die Bauverwaltung Nord des Landratsamtes Eichstätt verweist in seiner Stellungnahme auf die bereits erfolgte persönliche Abstimmung zur Durchführung des Verfahrens und die ursprünglich genehmigten Flächennutzungspläne, deren Darstellung bei allen nachfolgenden Änderungen des Flächennutzungsplanes bindend ist. Es besteht zum Vorentwurf eine deutliche Diskrepanz zwischen der Bestandserfassung und der zu genehmigen Darstellungen. Zusätzlich sollten einige Formulierungen innerhalb der Textteile konkretisiert werden (bspw. Gemischte Bauflächen, Steinabbaufächen). Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung wurde zudem die Erarbeitung des jeweiligen Planungsanlasses der einzelnen Änderungsbereiche gefordert.

Die Umweltschutzbehörde innerhalb des Landratsamtes Eichstätt bestätigt die Zulässigkeit der Ausweisung des Änderungsbereiches 1 als gemischte Baufläche innerhalb des Dorfkerns von Schernfeld, äußert allerdings Bedenken, inwieweit sich daraus ein Baurecht ergibt. Es besteht eine Konfliktsituation mit der bestehenden Gaststätte nördlich des Änderungsbereiches, welche im nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu klären ist. Zudem wird auf die fehlerhafte Bezeichnung des Kiesabbaus im Umfeld des Änderungsbereichs 2 verwiesen, welche in den Textteilen redaktionell zu einem Steinabbau korrigiert wurde.

Die Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.2, erläutert, dass bei Neuausweisungen von Neubauflächen der entsprechende Bedarf nachgewiesen werden muss. Hinsichtlich des Änderungsbereiches

4 muss konkretisiert werden, woraus sich der erforderliche Bedarf des Änderungsbereiches ergibt, zumal im bestehenden Gewerbegebiet noch unbebautes vorhandenes Potenzial vorhanden ist.

5 Sonstige Planungserfordernisse und Änderungen

Im Zuge der Planbearbeitung haben sich folgende zusätzlichen Änderungen, Anpassungen und Sachverhalte ergeben:

- Anpassung des zeichnerischen Teils des Änderungsbereichs 4 hinsichtlich der Bestandssituation aus vergangenen Flächennutzungsplanänderungen zur Behebung der Diskrepanz der Darstellungen.
- Korrektur schwammiger bzw. fehlerhafter Bezeichnungen innerhalb der Textteile.
- Ergänzung einer nachvollziehbaren und ausführlichen Standortalternativenprüfung für den Änderungsbereich 2 inkl. Aussagen zu Häufigkeit der Veranstaltungen sowie potenziellen Lärm- und Geruchsbelästigungen in die Unterlagen.
- Ergänzung einer Bestätigung bzw. einer Stellungnahme der zuständigen Fachbehörden (Landesamt für Umwelt) zur bestehenden Konfliktsituation in Änderungsbereichs 4 durch seine Lage innerhalb eines Vorranggebietes für Bodenschätze (Plattenkalk) in den Unterlagen.
- Ergänzung eines Bedarfsnachweises des Änderungsbereichs 4 zur Neuausweisung von Neubauf Flächen in die Unterlagen.
- Ergänzung eines jeweiligen Planungsanlasses zu den einzelnen Änderungsbereichen in den Textteil der Begründung.

6 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Im Zuge der Flächensuche für die vorliegenden Flächenausweisungen innerhalb der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung sind auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen zu berücksichtigen. Die Gemeinde Schernfeld hat sich umfassend mit in Frage kommenden Planungsalternativen beschäftigt:

Änderungsbereich 1

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 jetzigen Änderungsverfahren als auch in der anschließenden weiteren Bauleitplanung die Interessen der dort Beteiligten angemessen zu berücksichtigen hat (§ 2 Abs 3 BauGB).

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 ist; 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. Der in der Gemeinde ansässige Geflügelzuchtverein ist mit seinen Zuchtschauen überregional bekannt. 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 Sappenfeld statt, die Ausstellungen werden in einer Maschinenhalle in Workerszell abgehalten. 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 Geflügelrasen 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)

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 Steinabbauflächen im Gemeindegebiet ziehen sich südlich weiter bis nach Eichstätt und setzen sich auch zwischen Eichstätt und Schernfeld fort. Es fehlt an einer angrenzenden Wohnbebauung (§ 2 Abs. 3 BauGB). Eine Beeinträchtigung gegenseitiger Belange ist an diesem gewählten Standort grundsätzlich nicht zu erwarten.

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 KLJB (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. 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

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).

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.

7 Fazit

Im Ergebnis zeigt sich, dass die vorliegenden Flächenausweisungen nachhaltig auf ihre Tauglichkeit überprüft und von der Gemeinde Schernfeld überlegt ausgewählt wurden. Zum einen wird einer Innen- vor einer Außenentwicklung Rechnung getragen und zum anderen sind die Änderungsbereiche im Außenbereich anhand der erstellten Standortalternativenprüfung, Bedarfsnachweise und aufgrund der Stellungnahmen höherer Fachbehörden als grundsätzlich geeignet einzustufen.