Gemeinde Schernfeld

11. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung
Stand: 25.07.2022

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

GEGENSTAND

11. Änderung des Flächennutzungsplans
Begründung Stand: 25.07.2022

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Schernfeld
Gundekarstraße 7 a
85072 Eichstätt

Telefon: 08421 9740-22
Telefax: 08421 9740-50

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

Anna Walter - M.Sc. Umweltplanung & Landschaftsarchitektin
Bernd Munz - Dipl. Geograph & Stadtplaner

Memmingen, den 25.07.2022

A. Walter

Anna Walter
M.Sc. Umweltplanung & Landschaftsarchitektin

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Anlass der Planung**	**5**
2	**Übergeordnete Planungsvorgaben**	**5**
2.1	**Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**	**5**
2.2	**Regionalplan Ingolstadt (10)**	**6**
3	**Lage, Größe und derzeitige FNP-Darstellung der Änderungsbereiche**	**8**
3.1	**Änderungsbereich 1 - Erweiterung der Gewerbefläche Sperberslohe**	**9**
3.2	**Änderungsbereich 2 – Wohnbaufläche Schönfeld**	**9**
3.3	**Änderungsbereich 3.1 – Erweiterung Gewerbegebiet Wegscheid**	**10**
3.4	**Änderungsbereich 3.2 – Herausnahme Gewerbegebiet Wegscheid**	**10**
3.5	**Änderungsbereich 3.3 – Herausnahme Gewerbegebiet Wegscheid**	**10**
3.6	**Änderungsbereich 4 – Herausnahme Wohnbaufläche Schönfeld**	**11**
4	**Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan**	**11**
4.1	**Änderungsbereich 1 - Erweiterung der Gewerbefläche Sperberslohe**	**11**
4.2	**Änderungsbereich 2 – Wohnbaufläche Schönfeld**	**12**
4.3	**Änderungsbereich 3.1 - Erweiterung Gewerbegebiet Wegscheid**	**12**
4.4	**Änderungsbereich 3.2 - Herausnahme Gewerbegebiet Wegscheid**	**13**
4.5	**Änderungsbereich 3.3 - Herausnahme Gewerbegebiet Wegscheid**	**13**
4.6	**Änderungsbereich 4 – Herausnahme Wohnbaufläche Schönfeld**	**13**
5	**Flächenbilanz**	**14**
5.1	**Plausibilitätsprüfung des Wohnbauflächenbedarfs**	**14**
5.2	**Flächenbilanzierung**	**15**
6	**Verfahrensvermerke**	**17**

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Flächenbilanzierung	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Raumstruktur und Entwicklungsachse der Gemeinde Schernfeld nach dem Regionalplan Ingolstadt	7
Abbildung 2:	Übersichtslageplan der Änderungsbereiche	8
Abbildung 3:	Bestand Änderungsbereich 1	9
Abbildung 4:	Bestand Änderungsbereich 2	9
Abbildung 5:	Bestand Änderungsbereich 3.1, 3.2 und 3.3	10
Abbildung 6:	Bestand Änderungsbereich 4	11

Abbildung 7: Planung Änderungsbereich 1 11
Abbildung 8: Planung Änderungsbereich 2 12
Abbildung 9: Planung Änderungsbereich 3.1, 3.2 und 3.3 12
Abbildung 10: Bestand Änderungsbereich 4 13
Abbildung 11: Freiflächen in Schönfeld 15

1 Anlass der Planung

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

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen sollen in den Ortsteilen Schönfeld, Wegscheid und Sperberslohe in insgesamt 6 Änderungsbereichen die Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplans angepasst werden. Diese Änderungen dienen der Schaffung von dringend benötigten Baugebieten in der Gemeinde Schernfeld.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schernfeld hat in diesem Zusammenhang in der Sitzung vom 25.11.2019 den entsprechenden Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan zum 11. Mal anzupassen. Vorgesehen sind folgende Änderungsbereiche:

- Änderungsbereich 1: Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche Sperberslohe
- Änderungsbereich 2: Ausweisung einer Wohnbaufläche in Schönfeld
- Änderungsbereich 3.1: Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Wegscheid
- Änderungsbereich 3.2: Herausnahme eines ausgewiesenen Gewerbegebietes in Wegscheid
- Änderungsbereich 3.3: Herausnahme eines ausgewiesenen Gewerbegebietes in Wegscheid
- Änderungsbereich 4: Herausnahme einer Wohnbaufläche in Schönfeld

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern vom 01.09.2013 (mit Teilfortschreibung vom 01.03.2018) ordnet Schernfeld dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Bezüglich Raumstruktur und Siedlungsentwicklung gelten nach dem LEP in Schernfeld folgende, für die aktuelle Planung relevanten Aussagen:

G 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

„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."

G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

„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."

G 3.1 Flächensparen:

- „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden."
- „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden."

In der Begründung zu Grundsatz 3.1 heißt es hierzu: *„Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt.* [...] *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie."*

Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot:

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen."

G 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen:

„Die räumlichen Voraussetzungen für einen vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und [...] in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung [...] und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden."

Die geplanten Entwicklungen entsprechen den übergeordneten Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern. Raumordnerische Konflikte sind im Zuge der Umsetzung der gegenständlichen Planung nicht zu erwarten.

2.2 Regionalplan Ingolstadt (10)

Die Gemeinde Schernfeld liegt im Plangebiet des Regionalplans Ingolstadt (10), dessen Erstfassung am 30.12.1989 in Kraft getreten ist. Die letzte Änderung mit der Nummer 27 besitzt seit dem 27.11.2015 Gültigkeit. Die Änderungen 28 bis 30 befinden sich im Verfahren.

Angelehnt an das LEP ordnet der Regionalplan die Gemeinde Schernfeld ebenfalls dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Dabei liegt die Gemeinde an der überregionalen Entwicklungsachse Würzburg - Ansbach - Ingolstadt, die vermutlich hauptverantwortlich für die überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung sein dürfte.

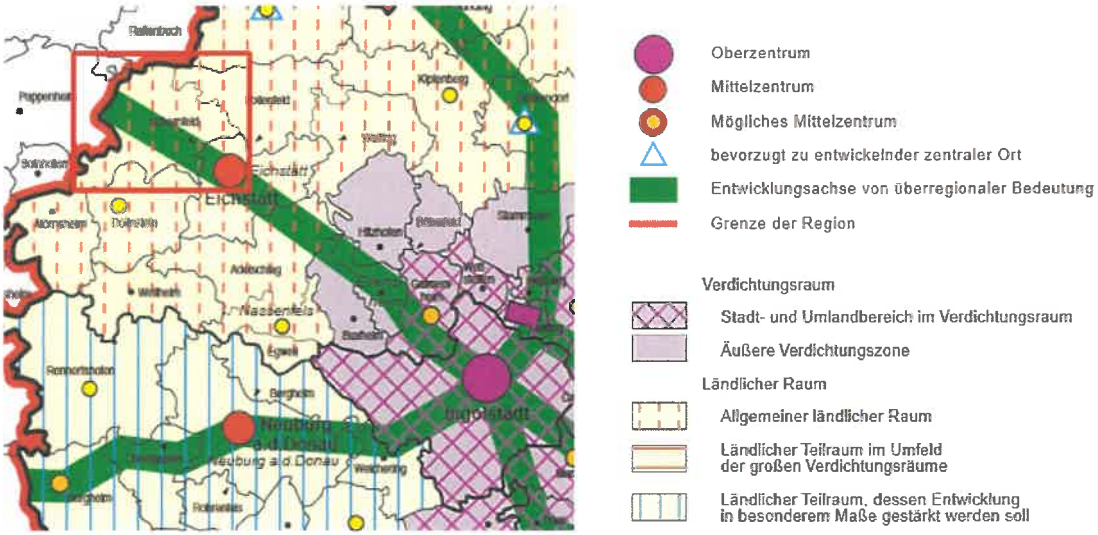

Abbildung 1: Raumstruktur und Entwicklungsachse der Gemeinde Schernfeld nach dem Regionalplan Ingolstadt

In Kapitel A „Überfachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumordnung" wird für den Teilraum „Allgemeiner ländlicher Raum" folgendes Entwicklungsziel beschrieben:

„**Verdichtungsmöglichkeiten** aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München sind unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen **verstärkt zu nutzen**" (A II Raumstruktur Grundsatz 1 - Ländlicher Raum).

Anforderungen speziell zum Thema Siedlungswesen formuliert zudem das Kapitel B III des Regionalplans. In Bezug auf die Bau- und Wohnflächenausweisung gilt dabei generell, dass es „zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region [...] von besonderer Bedeutung [ist], **ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit**" bereit zu stellen. Zudem gelten in Bezug auf die Art und Weise der Standortwahl für Wohnbauflächen folgende Leitlinien:

- „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** auszuführen" (B III Siedlungswesen und Lärmschutzzonen - Grundsatz 1.1.1).
- „Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel **organisch** erfolgen." (B III Siedlungswesen und Lärmschutzzonen - Ziel 1.2).

Relevant für die im vorliegenden Änderungsverfahren geplanten Änderungen ist darüber hinaus bezüglich Natur und Landschaft im Regionalplan folgende Aussage: „Das **Landschaftsbild** soll in seiner naturgeographischen und kulturhistorisch **charakteristischen Eigenart erhalten** bleiben" (B I Natur und Landschaft - Grundsatz 6.1).

Die geplanten Entwicklungen entsprechen den übergeordneten Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung. Raumordnerische Konflikte sind weder bzgl. Inhalte noch bzgl. der Lage der Vorhaben erkennbar.

3 Lage, Größe und derzeitige FNP-Darstellung der Änderungsbereiche

Nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die Lage und Ausdehnung der jeweiligen Änderungsbereiche im Gesamtzusammenhang des Gemeindegebiets Schernfeld. Die genaue Beschreibung der Größe sowie der aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans in den einzelnen Änderungsbereichen erfolgt in den nachfolgenden Teilkapiteln.

Abbildung 2: Übersichtslageplan der Änderungsbereiche

3.1 Änderungsbereich 1 - Erweiterung der Gewerbefläche Sperberslohe

Abbildung 3: Bestand Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 liegt östlich des Hofgutes Sperberslohe (nördlich von Workerszell) und grenzt unmittelbar nördlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet an. Der rund 2,5 ha große Änderungsbereich umfasst eine im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereich.
Im Westen befindet sich eine Teilfläche des flächenhaftes Naturdenkmales „Sperbersloher Allee bei Wolkerszell" (ND-01585), welche entlang der Straße verläuft. Nordöstlich grenzt der Bereich unmittelbar an das Bodendenkmal „Pingenfeld der früheren Neuzeit" (D-1-7032-0026).

3.2 Änderungsbereich 2 – Wohnbaufläche Schönfeld

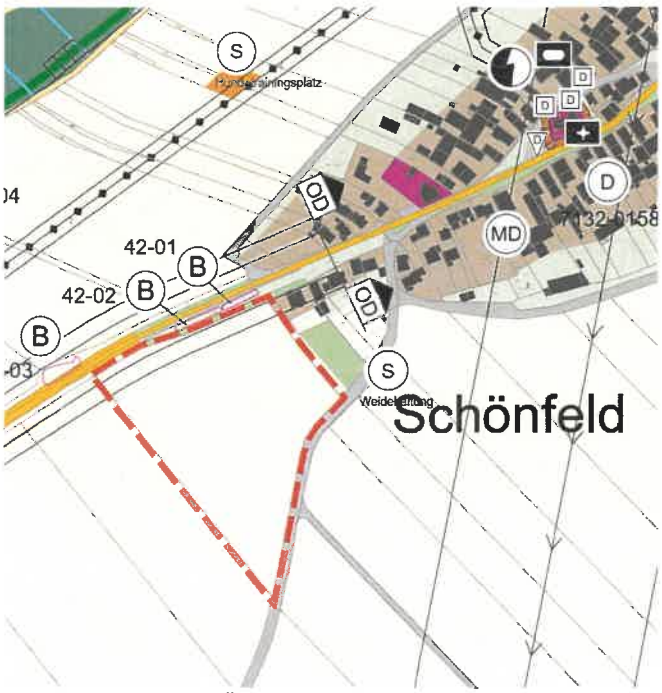

Abbildung 4: Bestand Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich 2 befindet sich im Südwesten von Schönfeld im direkten Siedlungsanschluss südlich der Kreisstraße El 16 (Eßlinger Straße). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3,2 ha, die im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Im Westen des Änderungsbereichs verläuft eine im Flächennutzungsplan dargestellte Energiefreileitung, während im Norden und Südwesten Gehölze in Form von Einzelbäumen und Heckenstrukturen nachrichtlich übernommen sind.

3.3 Änderungsbereich 3.1 – Erweiterung Gewerbegebiet Wegscheid

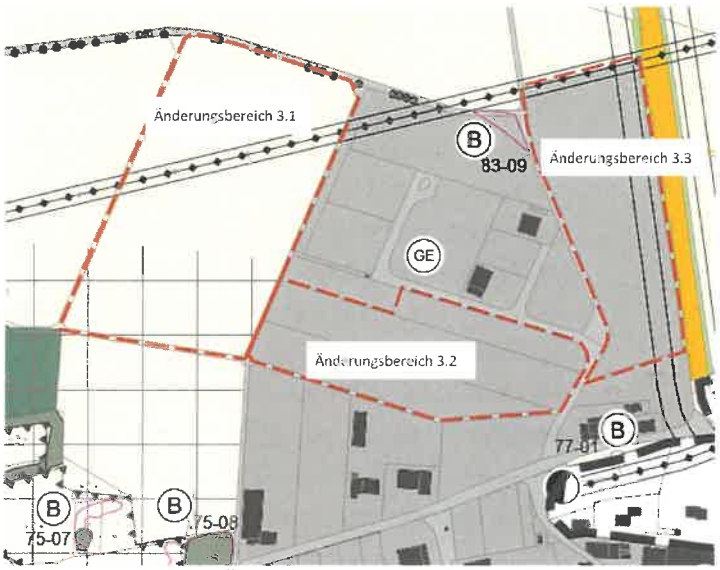

Abbildung 5: Bestand Änderungsbereich 3.1, 3.2 und 3.3

Der Änderungsbereich 3.1 bildet den größten, gegenständlich geplanten Änderungsbereich und umfasst eine Fläche von rund 7,0 ha. Das Plangebiet schließt unmittelbar an die im Westen bestehenden Gewerbeflächen von Wegscheid an.
Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Süden ragt der Änderungsbereich gemäß Regionalplan (Stand 2015) in die Vorrangfläche für Rohstoffabbau. Der Änderungsbereich wird von einer im Flächennutzungsplan dargestellten Energiefreileitung überspannt, während im Norden Gehölze in Form von Einzelbäumen nachrichtlich übernommen sind. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches befinden sich darüber hinaus ein im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommenes, amtlich kartiertes Biotop.

3.4 Änderungsbereich 3.2 – Herausnahme Gewerbegebiet Wegscheid

Der Änderungsbereich 3.2 umfasst eine Fläche von rund 3,8 ha und befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes Wegscheid. Das gesamte Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt, während im Norden die 20 kV-Energiefreileitung nachrichtlich übernommen ist. Darüber hinaus trifft der Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich aktuell keine weiteren, relevanten Aussagen.

3.5 Änderungsbereich 3.3 – Herausnahme Gewerbegebiet Wegscheid

Der Änderungsbereich 3.3 umfasst eine Fläche von rund 3,7 ha und befindet sich nordöstlich des Gewerbegebietes Wegscheid. Das gesamte Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Darüber hinaus trifft der Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich aktuell keine weiteren, relevanten Aussagen.

3.6 Änderungsbereich 4 – Herausnahme Wohnbaufläche Schönfeld

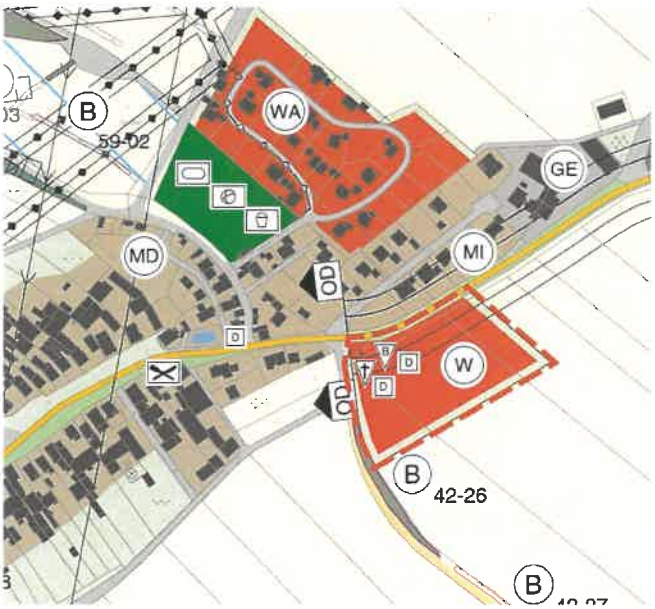

Abbildung 6: Bestand Änderungsbereich 4

Der Änderungsbereich 4 grenzt direkt südlich an die Schernfelder Straße an und umfasste eine Fläche von rund 1,7 ha. Das gesamte Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, übernimmt nachrichtlich aber auch die Informationen zu Denkmälern und Biotopen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich ein Feldkreuz, eine denkmalgeschützte Kapelle, ein Feldgehölz sowie ein älterer Baumbestand. Darüber hinaus werden im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schernfeld hier keine Aussagen für das Plangebiet getroffen.

4 Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan

4.1 Änderungsbereich 1 - Erweiterung der Gewerbefläche Sperberslohe

Abbildung 7: Planung Änderungsbereich 1

Im Änderungsbereich 1 soll auf einer Fläche von rund 2,5 ha eine Gewerbefläche dargestellt werden. Durch diese Darstellung wird künftig die Erweiterung des im Süden angrenzenden Gewerbebetriebes ermöglicht.
Eine verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets soll durch das südlich angrenze Gewerbegebiet erfolgen. Da sich das nordöstlich liegende Bodendenkmal durchaus in das Planungsgebiet hinein erstrecken kann, bedürfen Bodeneingriffe im gesamten Planungsgebiet einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG. Das Denkmal ist gem. Art. 1 BayDSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

4.2 Änderungsbereich 2 – Wohnbaufläche Schönfeld

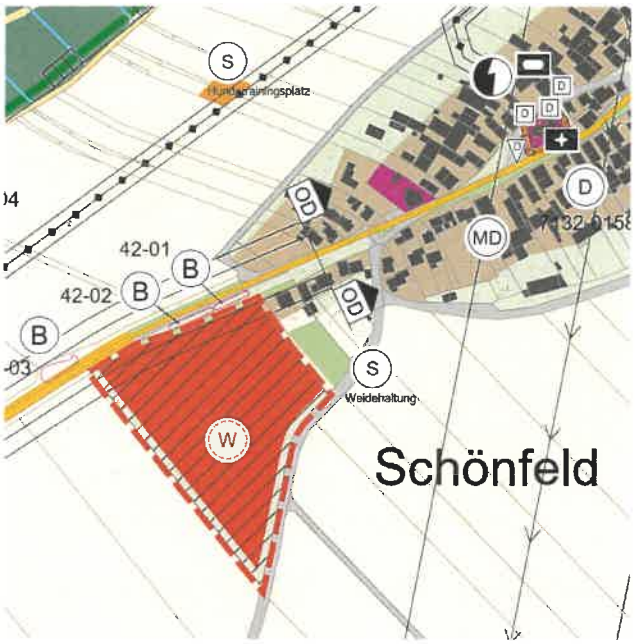

Abbildung 8: Planung Änderungsbereich 2

Im Änderungsbereich 2 ist auf einer Fläche von rund 3,2 ha die Ausweisung von Wohnbauflächen mit Ortsrandeingrünung geplant. Auf dem nördlichen Teil der Fläche fand bereits die Aufstellung des Bebauungsplans „Taläcker" statt. Das Plangebiet liegt im direkten Anschluss an die Ortsverbindungsstraße nach Eßlingen und verfügt somit über einen direkten Siedlungsanschluss.

4.3 Änderungsbereich 3.1 - Erweiterung Gewerbegebiet Wegscheid

Abbildung 9: Planung Änderungsbereich 3.1, 3.2 und 3.3

Der Änderungsbereich 3.1 bildet mit einer Fläche von rund 7,0 ha das größte Plangebiet der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung.
Im Plangebiet soll das bestehende Gewerbegebiet erweitert werden. Die verkehrstechnische Erschließung ist über die B 13 durch das östlich angrenzende Gewerbegebiet geplant. Zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind zusätzlich Eingrünungsmaßnahmen im Westen vorgesehen.

Bohrungen haben ergeben, dass es aufgrund vorherrschender inhomogener geologischer Verhältnisse zu keinen bedeutenden Konflikten mit dem Rohstoffabbau kommen wird (siehe Umweltbericht „11. Flächennutzungsplanänderung", 25.05.2022). Nachrichtlich dargestellt werden hier die Bestandsbäume im Norden.

4.4 Änderungsbereich 3.2 – Herausnahme Gewerbegebiet Wegscheid

Im Änderungsbereich 3.2 soll die bisher rechtsgültig ausgewiesene Gewerbefläche aufgrund von einer auf absehbare Zeit nicht möglichen Umsetzung aus der Gewerbedarstellung herausgenommen und wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha und wäre bereits erschlossen.

Aufgrund der nicht gegebenen Verfügbarkeit sieht die Gemeinde Schernfeld es hier jedoch als sinnvoll an, das gesamte Gebiet planerisch der ohnehin stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzung wieder zuzuführen.

4.5 Änderungsbereich 3.3 - Herausnahme Gewerbegebiet Wegscheid

Analog zum Änderungsbereich 3.2 soll die rund 3,7 ha große Fläche des Änderungsbereiches 3.3 aus der Gewerbedarstellung herausgenommen und wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Aufgrund der nicht gegebenen Verfügbarkeit sieht die Gemeinde Schernfeld es hier als sinnvoll an, das gesamte Gebiet planerisch der ohnehin stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzung wieder zuzuführen.

4.6 Änderungsbereich 4 – Herausnahme Wohnbaufläche Schönfeld

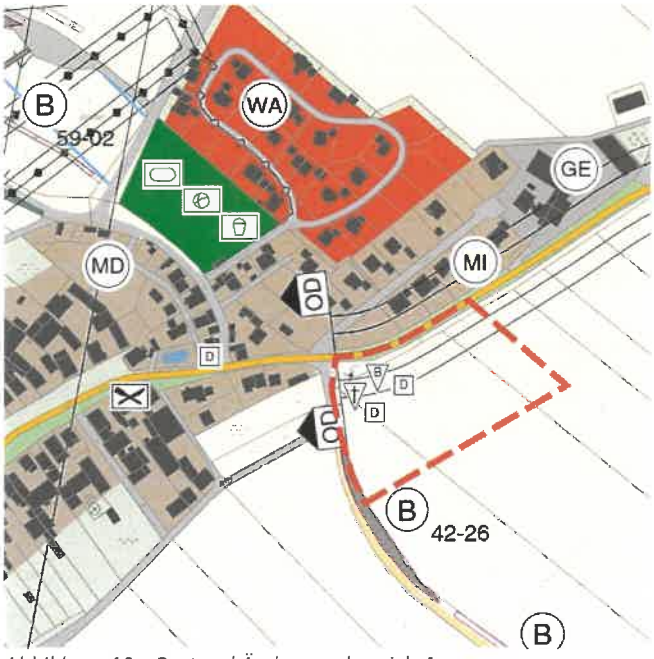

Abbildung 10: Bestand Änderungsbereich 4

Im Änderungsbereich 4 soll die bisher rechtsgültig ausgewiesene Wohnbaufläche aufgrund von einer auf absehbare Zeit nicht möglichen Umsetzung aus der Siedlungsdarstellung herausgenommen und wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha und wäre bereits erschlossen. Aufgrund der nicht gegebenen Verfügbarkeit sieht die Gemeinde Schernfeld es hier jedoch als sinnvoll an, das gesamte Gebiet planerisch der ohnehin stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzung wieder zuzuführen.

5 Flächenbilanz

5.1 Plausibilitätsprüfung des Wohnbauflächenbedarfs

Die Gemeinde Schernfeld befindet sich im südlichen Landkreis Eichstätt, einer lt. Demographiespiegel (Stand:07/2019) Bayern in Bezug auf die Einwohnerzahl als „zunehmend" klassifizierten Region. In Landkreisen, die in diese Kategorie fallen wird bis 2034 mit einem Einwohnerzuwachs von mindestens 2,5 % im Vergleich zur Bevölkerungszahl im Jahr 2017 gerechnet.

Für die Gemeinde Schernfeld heißt das konkret, dass der Demographiespiegel in seiner Vorausberechnung für das Jahr 2031 eine Bevölkerungszahl von etwa 3.390 prognostiziert (Stand 2017: 3.216 Einwohner). Gemäß der Wohnraumbedarfsanalyse vom 06.08.2020 (LARS consult) für die Gemeinde Schernfeld ergibt sich hieraus bis zum Jahr 2031 ein relativer Wohnraumbedarf von insgesamt rund 7,6 ha. Diesem Flächenbedarf stehen wiederum insgesamt 2,48 ha an Innenentwicklungspotenzial gegenüber, die sich aus 0,13 ha Potenzial- und 2,35 ha Reserveflächen zusammensetzen und dem ermittelten Bedarf grundsätzlich zur Verfügung stehen. Bestehende Innenentwicklungspotenziale können jedoch nur dann einer Flächeninanspruchnahme zugeführt werden, wenn eine grundsätzliche Mobilisierung realistisch ist. Dies ist u. a. abhängig von den Eigentumsverhältnissen, der Verkaufsbereitschaft, den Interessen und konkreten Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer oder der Wohnungsmarktlage. Es ist anzunehmen, dass alle Potenzialflächen bis zum Jahr 2031 auch tatsächlich verfügbar sind. Bei den Reserveflächen sind dagegen nur 0,94 ha bis zum Jahr 2031 mobilisierbar. In der Gemeinde Schernfeld können somit insgesamt 1,07 ha an Innenentwicklungspotenzialen identifiziert werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt steht im Gemeindegebiet allerdings nicht genügend Wohnraum bzw. Bauland (Reserveflächen) zur Verfügung, um den Bevölkerungsanstieg entgegentreten und Miet- und Baulandpreise auf einem angemessenen Niveau halten zu können oder den Nachfragen gerecht zu werden.

Im Detail stellt sich die Situation derzeit wie folgt dar:

Ähnlich wie in den anderen Ortsteilen der Gemeinde Schernfeld herrscht im Ortsteil Schönfeld ein hoher Nachfragedruck aus der bestehenden Bevölkerung. Im Ortsteil Schönfeld übersteigen die Anfragen der Bauwerber die zur Verfügung stehenden Baugrundstücke um ein Vielfaches. Erschwerend hinzu kommt, dass nennenswerte innerörtliche Potentiale derzeit nicht zur Verfügung stehen und die Strukturen in den Orten eine Nachverdichtung momentan nicht zulassen (siehe Abbildung 11).

Abbildung 11: Freiflächen in Schönfeld

Das Baugebiet „Am Bolzplatz" ist schon vollständig umgesetzt, so dass auch hier keine Baulandreserven mehr zur Verfügung stehen. Um dem hohen Bevölkerungsdruck vor allem aus dem Gemeindegebiet selbst entsprechen zu können, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur Neuausweisungen möglich. Eine Innenentwicklung wird jedoch auch weiterhin überall dort forciert, wo sie aufgrund von Eigentumsverhältnissen und Entwicklungspotentialen möglich und zielführend ist.

5.2 Flächenbilanzierung

Die gegenständliche Darstellung von einer zusätzlichen Wohnbaufläche umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha. Aus dem aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan werden im Gegenzug rund 1,7 ha Wohnfläche herausgenommen, die aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht umsetzbar erscheinen. Mit der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen soll der Nachfrage an Wohnhäusern und Wohnungen entsprochen werden. Diesen Bedarf an Bau- und Wohnflächen in der Gemeinde Schernfeld verdeutlicht insbesondere der Indikator „Bevölkerungsentwicklung". Wie bereits dargestellt, wird sich aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der relative Wohnraumbedarf auf rund 7,6 ha erhöhen. Die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne „Spitzelberg" (4,06 ha Wohnbaufläche) und „Streueggern" (2,17 ha) sind hierbei nicht ausreichend diesen Bedarf zu decken. Unter Berücksichtigung der Innenentwicklung und des Baugebietes auf dem 2. Änderungsbereich (Wohnbaufläche Schönfeld) wird der Wohnraumbedarf zwar tendenziell überschritten (0,73 ha), allerdings kann aufgrund der heute bereits vorliegenden Kaufanfragen und den örtlichen und sozialen Gegebenheiten davon ausgegangen werden, dass diese geringfügige Überschreitung dennoch notwendig sein wird, den Bedarf langfristig decken zu können. (LARS consult: Wohnraumbedarfsanalyse, 06.08.2020). Durch den

2. Änderungsbereich „Wohnbaufläche Schönfeld" wird daher die Möglichkeit gegeben sowohl dem prognostizierten Wohnraumbedarf als auch den vorliegenden Anfragen nachzukommen.

Die gewerbliche Baufläche erhöht sich durch die 11. Flächennutzungsplanänderung um 2,01 ha. Die Flächen der dritten Änderungsbereiche (Herausnahme und Erweiterung) gleichen sich hierbei weitestgehend aus. Hier kommt es zu einer Reduzierung der gewerblichen Flächen um 0,5 ha. Die Erhöhung von 2,01 ha ergibt sich letztlich durch die Neuausweisung von Gewerbefläche im Änderungsbereich 1. Der zusätzliche Bedarf ergibt sich aus dem direkten Anspruch der zukünftigen Erweiterung des südlich angrenzenden Betriebes. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit und der Bedarf der Neuausweisung der gewerblichen Fläche. Die geplanten Flächenausweisungen und Herausnahmen dienen vor allem der planerischen Korrektur bzw. Richtigstellung der Bestandssituation sowie der nachhaltigen Weiterentwicklung bestehender Siedlungs- und Gewerbestrukturen:

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Änderungsbereich	Art der Änderung	Flächengröße
Änderungsbereich 1	Neuausweisung G	2,51 ha
Änderungsbereich 2	Neuausweisung W	3,20 ha
Änderungsbereich 3.1	Erweiterung G	6,98 ha
Änderungsbereich 3.2	Herausnahme G	3,75 ha
Änderungsbereich 3.3	Herausnahme G	3,73 ha
Änderungsbereich 4	Herausnahme W	1,67 ha

Zusammengefasst ergeben sich dadurch die folgenden Neuausweisungen:

Wohnbaufläche: + 1,53

Gewerbliche Baufläche: + 2,01 ha

6 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25.11.2019 die 11. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 25.11.2019 hat in der Zeit vom 31.01.2020 bis 06.03.2020 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 25.11.2019 hat in der Zeit vom 21.01.2020 bis 06.03.2020 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 16.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2022 bis 14.04.2022 beteiligt.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 16.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2022 bis 14.04.2022 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Schernfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.07.2022 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 25.07.2022 festgestellt.

Schernfeld, den 01.08.2022
(Gemeinde)

.....
(Bürgermeister S. Bauer)

Das Landratsamt Eichstätt hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 20.09.2022 AZ 600-00 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Schernfeld, den 14.10.2022
(Gemeinde)

.....
(Bürgermeister S. Bauer)

Die Erteilung der Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 17.10.2022 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Schernfeld, den 17.10.2022
(Gemeinde)

.....
(Bürgermeister S. Bauer)