

# Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Schernfeld Nr. 2 „Leitegärten“ in der Fassung vom 18.06.2020

## 1. Anlass des Änderungserlasses

Auf Grund eines eingereichten Baugesuches wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan nicht mehr der tatsächlichen Bebauung entspricht. So befinden sich im festgesetzten Grünbereich bereits (genehmigte) Gebäude.

## 2. Ausgangssituation

Im Bebauungsplan vom 01.01.1983 wurden die südlichen Grundstücksteile Fl.Nr. 80/3, 80 und 79 der Gemarkung Schernfeld als Grünfläche dargestellt. Die nördlichen Grundstücksteile befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Innenbereich. Ziel war eine Abgrenzung des alten Ortskerns und Dorfgebiets von Schernfeld mit dem neu auszuweisenden Wohngebiet (Allgemeines Wohngebiet).

Mittlerweile hat sich die Nutzung in ein Dorfgebiet geändert. Der landwirtschaftliche Betrieb Herzner (Fl.Nr. 80) ist ausgesiedelt. Tierhaltung findet nur noch eingeschränkt statt. Vor einigen Jahren wurde eine Halle genehmigt und errichtet.

Die Sparkasse auf Fl.Nr. 79 wurde geschlossen. Das Gebäude soll für Wohnzwecke umgenutzt werden. Durch die Nutzungsänderungen und auch die beengte Situation im Dorfgebiet erhöht sich der Baudruck auf den Grüngürtel.



### **3. Planungsziel**

Durch die Festsetzung des derzeitigen Grünbereiches als Dorfgebiet mit eingeschränkter Nutzung soll für die Eigentümer die Möglichkeit einer effizienten Betriebs-erhaltung geschaffen werden. Die gewählte Art der Gebäude führt dennoch zu keinen Einschränkungen der südlichen Bebauung, da auch kein dauerhaftes Arbeiten und keine Viehhaltung in diesen Gebäuden möglich ist.

Da bereits eine Halle dort errichtet wurde, führt die Bebauungsplanänderung auch wieder zu einer Gleichbehandlung mit den sonstigen Eigentümern.

### **4. Baurechtliche Beurteilung**

Der Grüngürtel wurde in den damaligen Bebauungsplan mit aufgenommen, um einerseits eine Anbindung an den Ortskern von Schernfeld zu schaffen und einen Abstand zwischen das bestehende Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) herzustellen. Aufgrund der bestehenden Bebauung können die damaligen Planungsziele bereits jetzt nicht mehr eingehalten werden.

Die geplanten Bauvorhaben sind in einem Dorfgebiet zulässig. Durch die festgesetzte Nutzung wird das südlich liegende allgemeine Wohngebiet geschützt.

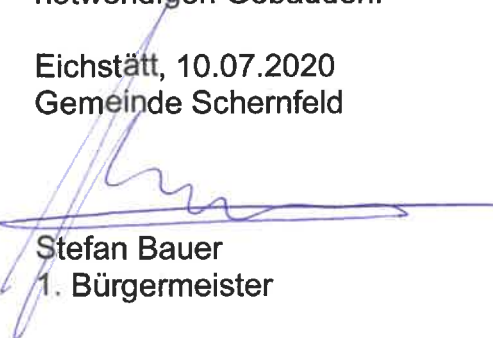
Sollte bei einer Bebauung des Grüngürtels ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich werden, ist dies bei jedem Einzelbauvorhaben zu prüfen und zu fordern.

Die vorgesehene Bebauung führt zu keiner unzulässigen Mehrbelastung, da es sich nur um Lager- oder Abstellräume, nicht aber um Betriebsgebäude handeln soll, in denen dauerhaft bzw. über einen längeren Zeitraum gearbeitet wird. Somit sind diese mit den Vorgaben des § 4 BauNVO konform. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Der Grüngürtel ist durch die Fl.Nr. 80/3, 80 und 79 der Gemarkung Schernfeld von Norden her erschlossen.

### **5. Auswirkungen der Planung**

Durch die Nutzungsänderung des Grüngürtels und die Zulassung von Bauvorhaben verringert sich der Baudruck der nördlichen Grundstücksteile. Es entsteht eine lockere Bebauung, die zu keiner Überbelastung der Grenzbebauungen wird. Die Bebauung der freien Fläche sorgt auch für eine strukturierte Nachverdichtung in Schernfeld mit notwendigen Gebäuden.

Eichstätt, 10.07.2020  
Gemeinde Schernfeld



Stefan Bauer  
1. Bürgermeister