

Begründung zum Einfachen Bebauungsplan Schernfeld Nr. 13, „Forstamt“ in der Fassung vom 27.07.2026 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Ziel und Zweck

Das Grundstück „Harthofer Straße 2“ in Schernfeld befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 2 BauGB. In der Vergangenheit diente das Gebäude der bayerischen Forstverwaltung. Diese Nutzung wurde aber aufgegeben.

Dadurch entsteht auf dem Grundstück ein unbefriedigender Bestandszustand. Sicher ist, dass der Freistaat Bayern das Gebäude für die Verwaltung nicht mehr benötigen wird. Ziel dieses Bebauungsplanes soll nun einerseits sein, den Bestand tatsächlich und rechtlich aufzugreifen. Im Anschluss soll das Grundstück städtebaulich aufgearbeitet und für das Gemeinwohl der Gemeinde erhalten werden. Insbesondere ist hier die Ansiedelung von sozialen Einrichtungen vorgesehen.

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 2 BauGB). Diese Umgebungsbebauung und Nutzung prägt damit zwangsläufig die künftige Nutzung mit. Zur Erreichung des städtebaulichen Zieles (Ansiedelung sozialer Einrichtungen) ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz eins BauGB.). Damit können konkrete Vorgaben, insbesondere der Nutzungsart, aufgenommen werden und die zielentsprechende Verwirklichung der gemeindlichen Planungsabsichten sichergestellt werden.

Es sollen auf dem Grundstück in Ortsnähe soziale Anlagen geschaffen und auf Dauer erhalten werden (§ 1 Abs. 5 Satz eins BauGB).

3. Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

3.1 Umliegende Bebauung

Das Grundstück Flur-Nr. 514/4 der Gemarkung Schernfeld befindet sich relativ zentrumsnah im Hauptort der Gemeinde. Das Grundstück und auch die umliegenden Flurnummern 514, 903, 909, 908, 69 und 73 der Gemarkung Schernfeld befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB. Sie unterliegen den Regelungen des §§ 34 BauGB. Diese Grundstücke sind mit Wohnen (Flur-Nr. 514, 903) und auch mit einer Mischnutzung/landwirtschaftlichen Nutzung

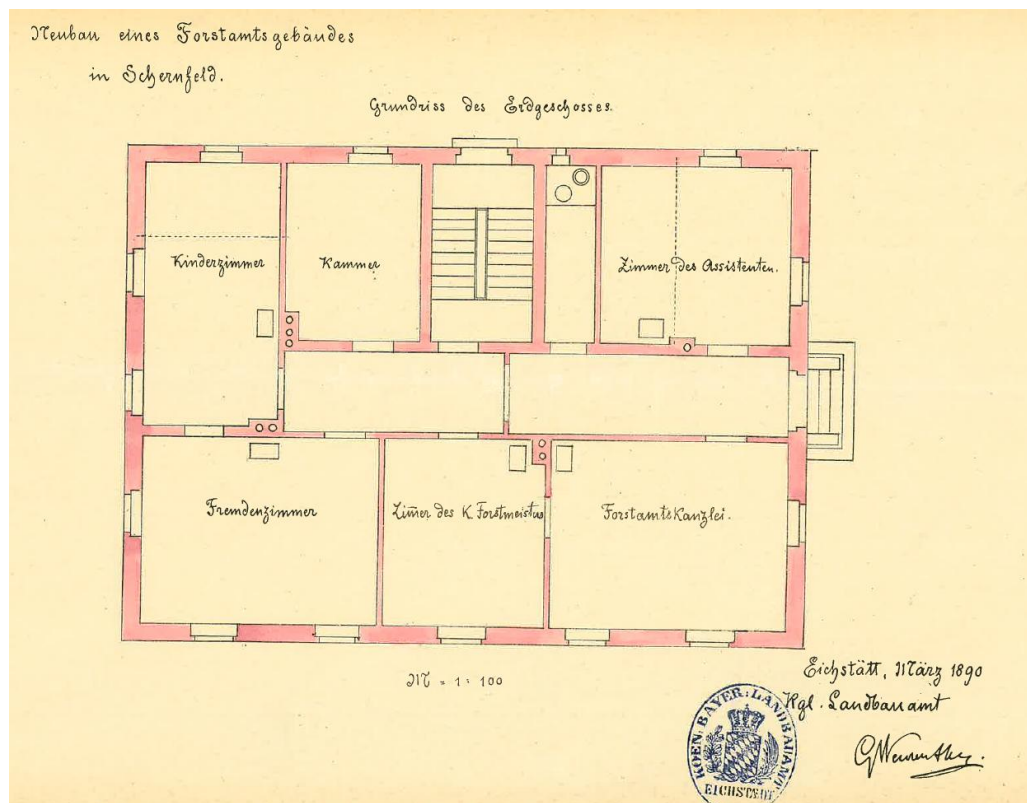


(Flur-Nr. 909, 908, 69 und 73) behaftet. Für die Grundstücke Flur-Nr. 73 und 69 soll demnächst ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Nutzung hier soll eine gemischte bleiben.

Im Süden schließt sich nach dem gemeindlichen Feldweg Flur-Nr. 531 der Gemarkung Schernfeld der Bebauungsplan Schernfeld Nr. 5 „Südliches Forstamt“ mit den Grundstücken Flur-Nr. 532/1, und 532/2 an. Der Bebauungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet als vorgegebene Nutzungsart vor.

Das überplanende Areal der Flur-Nr. 514/4 der Gemarkung Schernfeld ist 2.173 m² groß und mit einem Haupt- und einem Nebengebäude bebaut. Das restliche Grundstück ist mit Bäumen durchwachsen.

Das Hauptgebäude wurde am 21.03.1890 durch das königliche Land-Bauamt Eichstätt als Forstamtsgebäude und Wohngebäude genehmigt. Im Laufe der Jahrzehnte wurden die Wohnräume immer mehr zu Büroräumen ungenutzt. Eine Genehmigung hierfür konnte aber nicht ausfindig gemacht werden.



Das damals mitgenehmigte Nebengebäude wurde wohl in der Vergangenheit durch einen verfahrensfreien Neubau an der südlichen Grundstücksgrenze ersetzt.

3.2 Gestaltung

Die Dächer der Umgebungsbebauung bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer.

4. Planungskonzept und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde beabsichtigt an diesem Ort eine zentrale Stätte für sämtliche soziale Interessen sowohl der Gemeindebewohner als auch der Gemeinde selbst zu schaffen.

Bereits der am 15.01.1991 genehmigte Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. zwei BauGB) vor. Das nun festgesetzte „sonstige

Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 1 BauNVO welches als Nutzungszweck soziale Zwecke vorgibt, entwickelt sich damit aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Da bereits 1991 der Bestand des Forstamtes als Wohn- und Bürogebäude im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen wurde liegt es nun auch wiederum nicht in einem Widerspruch die bestehenden Wohn- und Büroräume des alten Forstamtes durch die Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit mit zu berücksichtigen.



5. Abwägung und Begründung der Festsetzungen

Das Areal des alten Forstamtes war aus historischer Sicht schon immer ein Ort, der der Allgemeinheit zur Verfügung stand. Durch den Betrieb einer Staatsverwaltung agierte das Grundstück seit jeher öffentlich und wurde und wird von der Bevölkerung auch so wahrgenommen. In seiner Vergangenheit diente das Grundstück auch bereits als Informations- und Versammlungsort durch Veranstaltungen der Forstverwaltung. Die jetzige satzungsmäßige Festlegung als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke ist nur eine logische Konsequenz der Weiterentwicklung, welche dieses Gebäude seit seiner Errichtung Ende des 19. Jahrhunderts immer wieder durchführte. Von einem überwiegend mit Wohnen geprägten Forsthaus wurde es zu einem vollständigen Verwaltungsgebäude des Bayerischen Staatsforsten. Dieser öffentliche Charakter soll erhalten bleiben.

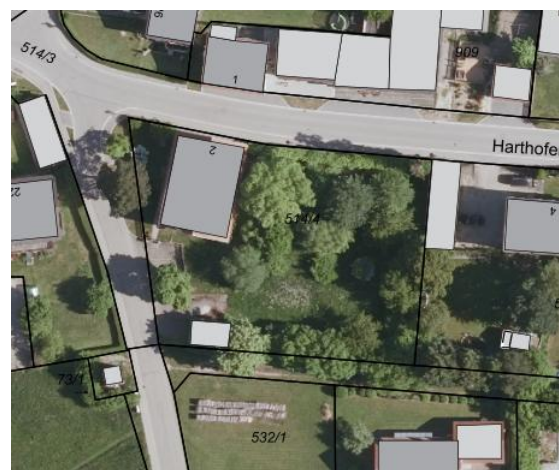
Für den Freistaat Bayern als Eigentümer wird durch diese Festsetzung und Beschränkung der Nutzung der Bestand gewahrt. Auch die ursprünglich genehmigten Wohnräume dienten einem öffentlichen Zweck, waren sie als Betriebsleiterwohnung des Forstamtsvorstehers und nicht als Privatwohnung zu sehen. Insofern war das Forstamt ein öffentliches Gebäude für jeden Bürger und soll es auch künftig bleiben. Die genehmigte Wohnnutzung und die Büroräume werden in den Festsetzungen als Ausnahme berücksichtigt.

Die Gemeinde verschließt sich nicht in Weiterentwicklungen des Freistaats Bayern in Bezug auf Umstrukturierungsmaßnahmen. Das Grundstück Flur-Nr. 514/4 der Gemarkung Schernfeld ist aber seit seiner Bebauung der Öffentlichkeit gewidmet. Die Gemeinde ist gehalten, diesen Zustand für die Allgemeinheit zu erhalten. Es stehen im Ort Schernfeld zu dem auch keine anderen Grundstücke für diese notwendige Begleitung der Bevölkerung zur Verfügung (weder privat noch im Gemeindebesitz). Es ist das einzige Grundstück, welches durch seine Größe und Lage den Boden für die Bedürfnisse der Bevölkerung für soziale Belange ermöglicht.

Die Baugrenzen wurden so festgelegt, wie sie der näheren bebauten Umgebung entsprechen. Der rückwärtige Garten soll auch weiterhin dem Ortsbild entsprechend einen Grüngürtel in Schernfeld bilden und erhalten bleiben.

Die Satteldachfestsetzung für das Hauptgebäude ist der näheren Umgebung geschuldet, in welcher sämtliche Hauptgebäude auch so ausgeführt wurden. Dies dient dem harmonischen Ortsbild.

Im gleichen Kontext sind für Nebengebäude die durchaus üblichen und auch vorhandenen Dachformen (Satteldach, Flachdach, Pultdach) zulässig.



5. Denkmalschutz

Das alte Forsthaus ist trotz seines Alters nicht in der Denkmalschutzliste aufgenommen.

6. Umweltbericht

Folgt

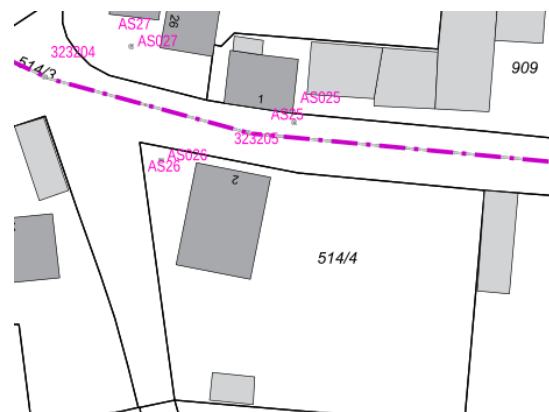
7. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Der Gemeinderat in seinem Aufstellungsbeschluss ein reguläres Verfahren mit frühzeitiger und förmlicher Auslegung gemäß §§ 3 und 4 BauGB festgelegt. .

8. Maßnahmen der Erschließung

Das Grundstück befindet sich voll erschlossen an der Harthofer Straße. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.



Eichstätt, 22.02.2022
Gemeinde Schernfeld

Stefan Bauer
Erster Bürgermeister