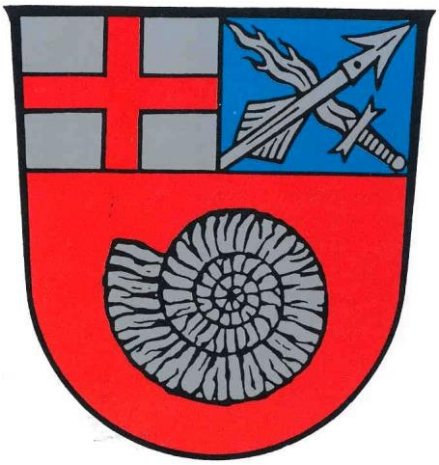
Gemeinde Schernfeld



Landkreis Eichstätt

Einfacher Bebauungsplan
Schernfeld Nr. 12
„Thirmeyer“

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Böhm
Architekten PartG mbB
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/907670
Fax. 08421/9076729

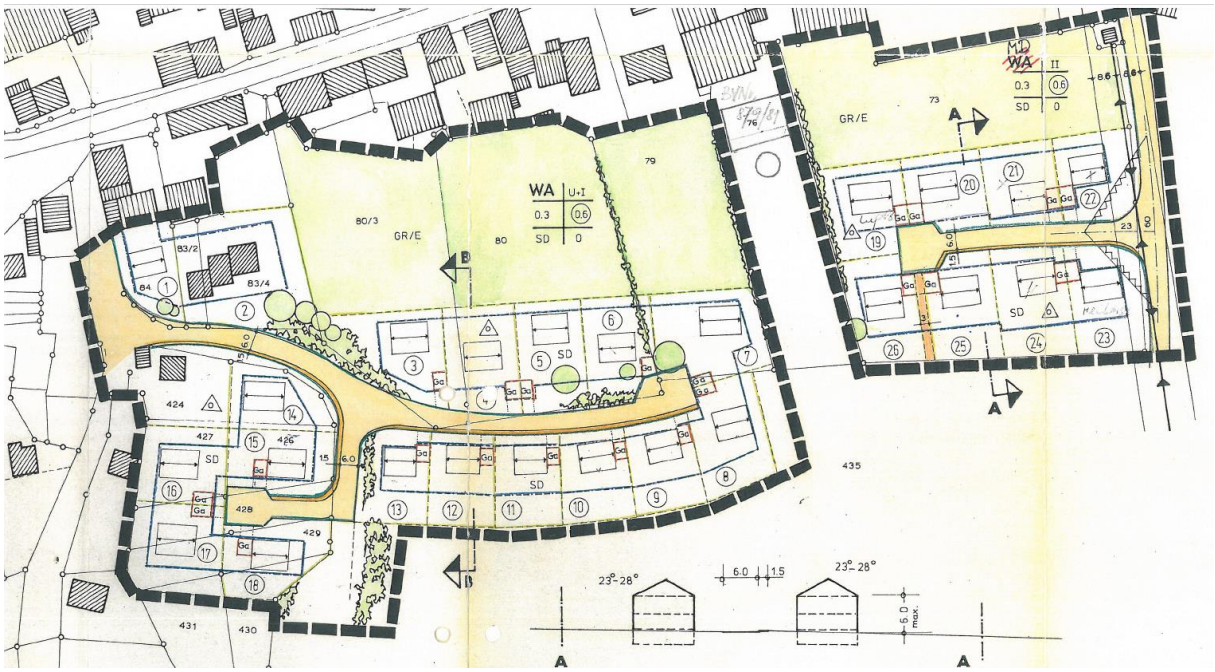
Inhalt

I. Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Schernfeld Nr. 2, „Leitegärten“. 3
1. Ziel und Zweck ... 3
2. Anlass ... 4
3. Beschreibung des aufzuhebenden Bebauungsplanbereichs und seiner Umgebung ... 4
3.1 Bebauungsplan Schernfeld Nr. 2 „Leitegärten“ ... 4
3.2 Umliegende Bebauung ... 5
4. Planungskonzept und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 5
5. Abwägung zur Aufhebung des Teilbereichs des Bebauungsplans Schernfeld Nr.2 ... 6
6. Erschließung ... 6
7. Verfahrensablauf ... 6
II. Begründung Einfacher Bebauungsplan Schernfeld Nr. 12 „Thirmeyer“ ... 7
1.0 Allgemeines ... 7
1.1 Anlass zur Aufstellung ... 7
1.1.2 Planungsziel ... 8
1.1.3 Planungsidee ... 9
1.1.4 Geltungsbereich: ... 9
1.1.5 Wasserversorgung ... 12
1.1.6 Abwasserentsorgung ... 12
1.1.7 Müllentsorgung ... 12
1.1.8 Kirchliche Einrichtungen ... 12
1.1.9 Versorgungsleitungen ... 12
1.1.10 Altlasten ... 12
1.2 Vorhandene Festsetzungen ... 12
1.3 Beachtung der Belange des Naturschutzes ... 15
2.0 Grundstücksverhältnisse ... 16
3.0 Erschließungskosten ... 16
4.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 17

I. Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Schernfeld Nr. 2, „Leitegärten“

1. Ziel und Zweck

Das Grundstück Fl.Nr. 73 der Gemeinde Schernfeld befindet sich mit seinem südlichen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans Schernfeld Nr. 2, „Leitegärten“. Die vorgegebene Nutzungsart ist eine „Grünzone mit Einschränkungen“.



Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Eichstätt mit Ausnahme der vom Grundstück Fl.Nr. 73 der Gemeinde Schernfeld südlich befindlichen Parzellen Nr. 19-26 mit Bescheid vom 22.12.1982 genehmigt. Diese Festsetzung sollte wohl eine Pufferzone zwischen dem nördlich gelegenen Dorfgebiet mit Gaststätte und landwirtschaftlichen Betrieben und der südlich geplanten Wohnbebauung sein. Die damalige Genehmigungsbehörde, das Landratsamt Eichstätt, hat in ihrer Begründung zur Ablehnung angegeben, dass „die vorgelegte Planung die Belange der Landwirtschaft nicht in dem gebührenden Umfang berücksichtigt sondern im Gegenteil Konfliktsituationen vorprogrammiert.“

Durch die Ablehnung des Landratsamts, diesen Bereich des Bebauungsplans als Wohngebiet nutzen zu können hat sich eigentlich die festgesetzte Grünfläche erledigt.

Dennoch wurde im Laufe der Jahre eben diese Parzellen (bis auf eine) mit Wohnhäusern genehmigt und bebaut. So entstand ein bauplanerisch unspezifischer Zustand.
Durch die Änderungen der bau- und auch immissionsrechtlichen Vorgaben im Laufe der Jahre ist nun der Nachverdichtung in den Siedlungsgebieten ein erhöhter Stellenwert eingeräumt worden. Zudem wurde in den letzten Jahren vor allem die landwirtschaftliche Nutzung geändert.

Das Festhalten an der in den 1980er Jahren festgelegten Grünzone entspricht nicht mehr dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Gemeinde. Die Gemeinde sieht es als

erforderlich an, den Baubauungsplan Schernfeld Nr. 2 in diesem östlichen Bereich vollständig aufzuheben. Neben dem bescheidlich genommenen Baurecht besteht der Bebauungsplan in diesem Bereich nur noch aus nutzlosen Festsetzungen (Verkehrsfläche, Grünfläche).

Die Aufhebung führt den Bereich in den Innenbereich nach § 34 BauGB zurück. Um eine Kollision mit dem nördlichen Gewerbebetrieb zu vermeiden, wurde ein in diesem Verfahren vorliegendes Umweltgutachten erstellt. Auf Basis dieser Berechnungen ist eine Beeinträchtigung des Gewerbes und der vorhandenen Wohnhäuser nicht gegeben. Die Aufhebung ist für die bestehende Bebauung und Nutzung unschädlich.

Das Ziel der Teilaufhebung ist die Bereinigung des Areals von überhalten und auch nicht mit dem tatsächlichen Bauzustand übereinstimmenden Zuständen. Damit wird in diesem Bereich eine strukturelle Grundlage für eine nachhaltige, soziale und wirtschaftliche Bodennutzung i.S.d. § 1 BauGB ermöglicht.

2. Anlass

Die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Grünzone dient keinem städtebaulichen Regelungserfordernis mehr. Vielmehr verbindet diese Festsetzung die derzeitigen Bestrebungen zu einem nachhaltigen und flächensparendem Bauen (§1a Abs. 2a BauGB). Die Aufhebung dieses Bereichs entlastet den Planungsdruck der Gemeinde zur Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche. Zudem kann hier eine Nachverdichtung erfolgen und den Ort Schernfeld fortentwickeln (§1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

3. Beschreibung des aufzuhebenden Bebauungsplanbereichs und seiner Umgebung

3.1 Bebauungsplan Schernfeld Nr. 2 „Leitegärten“

Der festgesetzte Geltungsbereich des Ostteils umfasst den südlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 73, und die Grundstücke Fl.Nr. 73/1, 73/5, 73/4, 73/3, 73/2, 73/6, 73/10, 73/7, 73/8, 73/9, 73/11 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 538 der Gemarkung Schernfeld (Verkehrsfläche).



Die Nutzung der Grundstücke ist über den Bebauungsplan für das Grundstück Fl.Nr. 73 als Grünfläche, für die Grundstücke Fl.Nr. 538 als Straßenverkehrsfläche und für Fl.Nr. 73/10 als Versorgungsstreifen vorgegeben. Fl.Nr. 73/1 ist der Standort für die Stromversorgung. Die restlichen, südlich gelegenen Grundstücke sind mit Wohnhäusern bebaut. Grundstück Fl.Nr. 73/3 ist das einzige unbebaute Grundstück.

3.2 Umliegende Bebauung

Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich ein Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Gebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr. 69, westlich davon eine Gaststätte (Fl.Nr. 72) mit Parkplatz, im Anschluss der nördliche Teil des Grundstücks Fl.Nr. 73, auf welchem ehemals ein landwirtschaftlicher Betrieb geführt wurde und jetzt viehlos im Nebenerwerb betrieben wird.

Die beiden Geltungsbereiche des Bebauungsplans Schernfeld Nr. 2 werden durch das landwirtschaftliche Grundstück Fl.Nr. 76 geteilt. Auf diesem befindet sich eine Güllegrube. Im Süden schließt das Grundstück Fl.Nr. 535 an. Auf diesem befindet sich in 100 Meter Entfernung die Schule (Grund- und Teilhauptschule) von Schernfeld.

4. Planungskonzept und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



In der Aufstellung des Flächennutzungsplans 1991 war die Grünzone bereits dargestellt und mit Beschluss vom 15.01.1991 genehmigt worden.

In der 22. Änderung des Flächennutzungsplans wurde diese Grundstücksfläche nun als „M“ (gemischte Fläche) i.S.d. §1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde nach Genehmigung durch das Landratsamt (Bescheid vom 24.03.2026) am 17.04.2026 bekannt gemacht. Damit entspricht im Moment der Bebauungsplan nicht mehr der Darstellung im Flächennutzungsplan.



Die Aufhebung der Grünfläche aus dem Bebauungsplan Schernfeld Nr. 2 entspricht aber dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs 2 Nr. 1 BauGB wieder, da im Zuge der Aufhebung auch ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der den Geltungsbereich als MD (Dorfgebiet) i.S.d. § 5 BauNVO festlegt.

Die Aufhebung bringt die Fläche durch den bebauten Teil der südlich gelegenen Siedlung in den Innenbereich nach § 34 BauGB ein.

Die nähere Umgebung ist durch die dominante Abgrenzungslinie im Süden als auch durch die weiter entfernte Bebauung im Norden und Westen nicht einfach zu bestimmen, so dass zur Lösung dieses Zustands die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Nutzungszuordnung unerlässlich ist. Dadurch kommt auch die Aufhebung mit der Neuaufstellung Ihrer Verpflichtungen nach, problematische Situationen im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln (§§1 Abs 3 Nr. 1 BauBG).

5. Abwägung zur Aufhebung des Teilbereichs des Bebauungsplans Schernfeld Nr.2

Durch die Aufhebung entstehen für den Eigentümer der Teilfläche FlNr. 73 neue Möglichkeiten der Grundstücksnutzung. Bislang konnte die Flurnummer nur als Rasen oder Wiese genutzt werden. Jegliche Bebauung war unzulässig. Die Aufhebung der Bebauungsplanfestsetzung bringt hier mehr Möglichkeiten.

Diese festgesetzte Pufferzone zwischen der nördlich befindlichen Gaststätte und der südlichen bestehenden Wohnbebauungen ist größtmöglich zu erhalten. Die Freigabe der Fläche für weitere Nutzungen ist deshalb sehr sorgfältig zu behandeln und der Schutz des Bestandes ausdrücklich zu betonen. Die derzeitigen rechtlichen und baulichen Möglichkeiten erlauben es, in diesem Bereich eine einzelne Wohnbebauung am östlichen Grundstücksbereich anzudenken.

Dennoch ist auch dem staatlichen Fordern auf Reduzierung des Flächenverbrauchs nachzukommen. Es handelt sich um eine typische Nachverdichtungsfläche und stellt eine sinnvolle Schließung des Bebauungszusammenhangs dar.
Auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre die bauliche Nutzung der Teilfläche möglich. Allerdings ist die Regelung über einen Bebauungsplan transparenter und zielführender. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans würde eine Aufhebung des Bebauungsplans keinem städtebaulichen Sinn ergeben, da diese komplexe Gemengesituation nur schwer über Einzelgenehmigungen vollumfänglich (Belange der Nachbarschaft) gelöst werden könnte.

Die Gemeinde ist sich sicher, dass für die bestehenden Nutzungen durch die Nachverdichtung keine Nachteile entstehen werden. Neubauten bzw. Nutzungen müssen die bestehenden Bebauungen berücksichtigen. Dies geschieht im Bezug auf die Gaststätte durch bauliche Nutzungseinschränkungen, welche ein bereits erstelltes Immissionsschutzgutachten (siehe Anlage) errechnet hat. Die Südlichen Grundstücke werden durch die gleiche Nutzung eines Wohnhauses nicht beeinträchtigt sein.

6. Erschließung

Durch die Aufhebung der Grünzone und der sonst Flächen des Bebauungsplans entstehen keine neuen Versorgungserfordernisse für das Grundstück, so dass dieser Punkt vernachlässigt werden kann.

7. Verfahrensablauf

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB kann das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanteils im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da dies der Nachverdichtung dient und die Fläche (weder im jetzt aufzuhebenden östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schernfeld Nr. 2 noch im neu aufzustellenden Bebauungsplan Schernfeld Nr. 12) von 20.000 m² nicht überschritten wird.

Dementsprechend werden im beschleunigten Verfahren die Vorgaben des § 13 a Abs. 2 BauGB berücksichtigt und von der frühzeitigen Unterrichtung nach §§ 3 Abs 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

II. Begründung Einfacher Bebauungsplan Schernfeld Nr. 12 „Thirmeyer“

1.0 Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung eines Baugesuches, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Bodenordnung und die Erschließung.
Die Aufstellung von Bauleitplänen wird von der Gemeinde Schernfeld in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem.§ 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt und weil keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

1.1 Anlass zur Aufstellung

1.1.1 Ausgangssituation

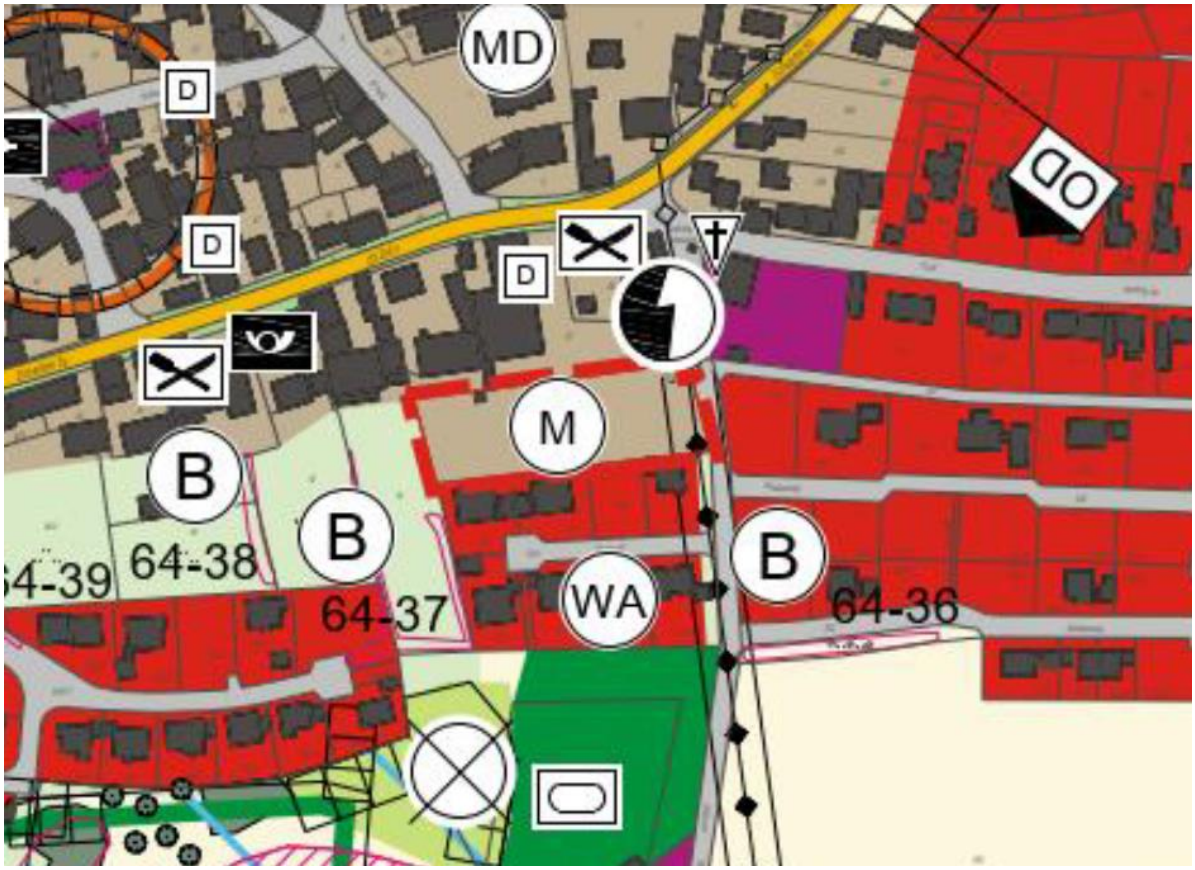
Der Gemeinde Schernfeld liegt die Anfrage eines ortsansässigen Bürgers zur Bebaubarkeit einer Fläche der Fl. Nr. 73 westlich der Straße „Leitenbuck“ vor.
Die Familie Thirmeyer. möchte auf einer Teilfläche der Flur Nr. 73 der Gemarkung Schernfeld, Ortsteil Schernfeld ein Einfamilienhaus errichten. Bei 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) befindet.
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 Nun soll eine Teilfläche der Grünfläche einer Bebauung zugeführt werden.

Deshalb hat der Gemeinderat von Schernfeld die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Schernfeld Nr. 12„Thirmeyer“ in Schernfeld beschlossen.
Durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit, eine planungsrechtliche Grundlage für eine generelle Bebauung des Grundstückes Flur Nr. 73 der Gemarkung Schernfeld, Ortsteil Schernfeld zu schaffen.

Siedlungspolitisches und städtebauliches Ziel ist dabei die
Schaffung von Baurecht für eine maßvolle und kompakte Weiterentwicklung des Ortsteils Schernfeld unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und

Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) und einer Nachverdichtung im Sinne des allgemeinen Strukturwandels in der Landwirtschaft.

.



Auszug aus dem FNP Schernfeld

1.1.2 Planungsziel

Um die Bebauung für die Familie Thirmeyer zu ermöglichen, bietet die Ausweisung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 12 „Thirmeyer“ im Süden des Ortsteiles Schernfeld in Schernfeld eine sinnvolle städtebauliche Lösung.

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 12 „Thirmeyer“ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schernfeld bereits als gemischte Baufläche als Dorfgebiet(MD) ausgewiesen.
Nördlich des Geltungsbereiches grenzt bereits ein Dorfgebiet an. In der nordöstlichen Ecke befindet sich 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,), für die zudem ein Schutzstreifen eingerichtet wurde. Südlich grenzen Allgemeine Wohngebiete an. Westlich des Änderungsbereiches setzen sich die Grün-/ Gartenflächen fort
Zukünftig soll die Fläche als Gemischte Baufläche (nach § 5 BauNVO) als Dorfgebiet dargestellt werden, um eine dorfverträgliche Nachnutzung zu ermöglichen und der steigenden Nachfrage nach Flächen für Wohnraum nachzukommen Im nördlichen Anschluss an die Grünlandflächen befindet sich ein Gasthaus sowie Wohnnutzungen.

<u>Immissionsschutz</u>

Durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 12„Thirmeyer wird innerhalb des Geltungsbereichs eine Bebauung (z. B. Neubau, Nachverdichtung, Lückenfüllung etc.) auf der Grundlage des § 34BauGB ermöglicht. Hierbei sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigung insbesondere immissionsschutzrechtliche Belange im Hinblick auf den vorhandenen Betrieb des Landgasthofes zu beachten. Insgesamt kann es auch bei einer Gebietseinstufung als Dorfgebiet durch den Betrieb des Landgasthofes zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Plangebiets kommen.
Um eine mögliche Wohnbebauung umzusetzen ist es unabhängig von der Gebietseinstufung daher zwingend auf eine grundrissorientierte Planung und einen möglichst großen Abstand zur nördlichen Flurstücksgrenze zu achten, um nach Möglichkeit schützenswerte Räume an den lärmexponierten Fassadenbereichen zu vermeiden. Schlafräume bzw. Fenster zu diesen sollten nur innerhalb der Bereiche angesiedelt werden, an denen keine Überschreitungen der Richtwerte zu erwarten sind. Alternativ können diese an der Südfassade angeordnet werden. Zusätzlich wird die Ausschöpfung passiver Lärmschutzmaßnahmen im Bereich schützenswerter Räume empfohlen. Abhängig von der möglichen Verortung der Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets sowie abhängig davon, ob es sich um einen Tagaufenthalts- oder einen Schlafraum handelt, ist ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile zwischen 30 dB und 40 dB einzuhalten. Der Nachweis der Luftschalldämmung ist gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen für das Plangebiet zu erbringen. Aus gutachterlicher Sicht sollten bei der Auslegung der Außenbauteile die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gegenüber den Mindestanforderungen leicht erhöht werden, um geringfügigen Ungenauigkeiten in der Ausführung entgegenzuwirken.

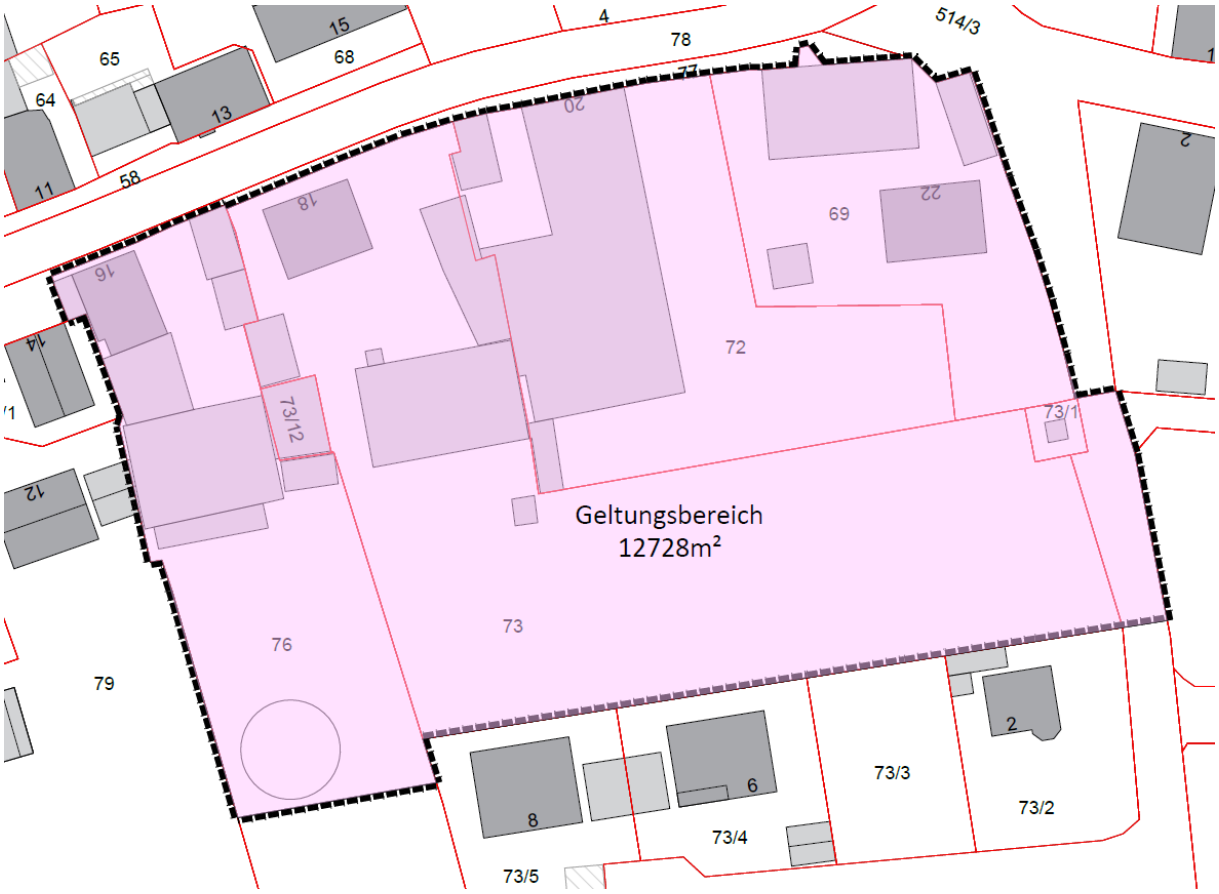
Die Fläche stellt einen visuellen Lückenschluss zwischen der neuzeitlichen Wohnbebauung im Süden und Osten und dem Altort dar. Um die grundsätzliche Eignung des Standortes als Gemischte Baufläche (Dorfgebiet) zu überprüfen, wurde bereits ein Immissionsgutachten und Geruchsgutachten erstellt, welche auf den nachfolgenden Ebenen der Bauleitplanung seine Relevanz finden müssen.

1.1.3 Planungsidee

Die zugrunde gelegte Bebauung mit einem Einfamilienhaus wie in den südlichen Baugrundstücken und die bereits vorhandene Straßenanbindung begründen neben dem Geländezuschnitt, der Topographie und der guten Beziehung zum Ortskern von Schernfeld die Auswahl des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 12 „Thirmeyer"für vorstehende Bauleitplanung.

Der Bebauungsplan orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung im südlichen Bereich.
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen. Die Lage des Einfamilienhauses orientiert sich an den Vorgaben aus dem Lärmschutzgutachtens und den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben.

1.1.4 Geltungsbereich:



Fläche des Geltungsbereiches



Flurkarte Bestand

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden:
Durch die Eichstätter Straße Fl.Nr.78
Im Süden: Bestehende Grenze der Grundstücke Flur Nr73/2, 73/3, 73/4, 73/5, und Teilfläche der Fl.Nr. 76

Im Osten: Durch die bestehende Straße Leitenbuck

Im Westen: Durch die Bestandsgrundstücke Flur Nr. 79/1, Teilfläche Flur Nr. 79

Der Planbereich beinhaltet folgende Grundstücke:

Die Flurnummern 69,72,73, 73/1,73/12 und Teilfläche Fl.Nr. 76
der Gemarkung Schernfeld

1.1.5 Wasserversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz des Ortsteiles Schernfeld der Gemeinde Schernfeld sichergestellt.

1.1.6 Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Entwässerung des Dorfgebietes Mischgebietes erfolgt im Mischsystem. Die Kläranlage der Gemeinde Schernfeld ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Schmutzwässer aus dem zusätzlichen Dorfgebiet aufnehmen zu können. Das Schmutzwasser für das erweiterte Dorfgebiet wird durch Verlängerung des bestehenden Kanales in der Straße Leiterbuck in die bestehende Kanaltrasse eingeleitet.
Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts sollte eine dezentrale Rückführung des Niederschlagswassers, z. B. durch eine Versickerung vor Ort über die belebte Bodenzone erfolgen. Grundsätzlich soll bei der baulichen Maßnahme darauf hingewirkt werden, die Grundwasserneubildung zu fördern, die Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft zu erhalten und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken. Daher wird empfohlen, Einfahrten und Hofbefestigungen auf der privaten Grundstücksfläche– soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasen- oder Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, etc.). Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird hingewiesen.

1.1.7 Müllentsorgung

Eine wirksame Müllbeseitigung ist in Schernfeld vorhanden

1.1.8 Kirchliche Einrichtungen

Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch die neue Mischgebietsfläche keinerlei Veränderungen

1.1.9 Versorgungsleitungen

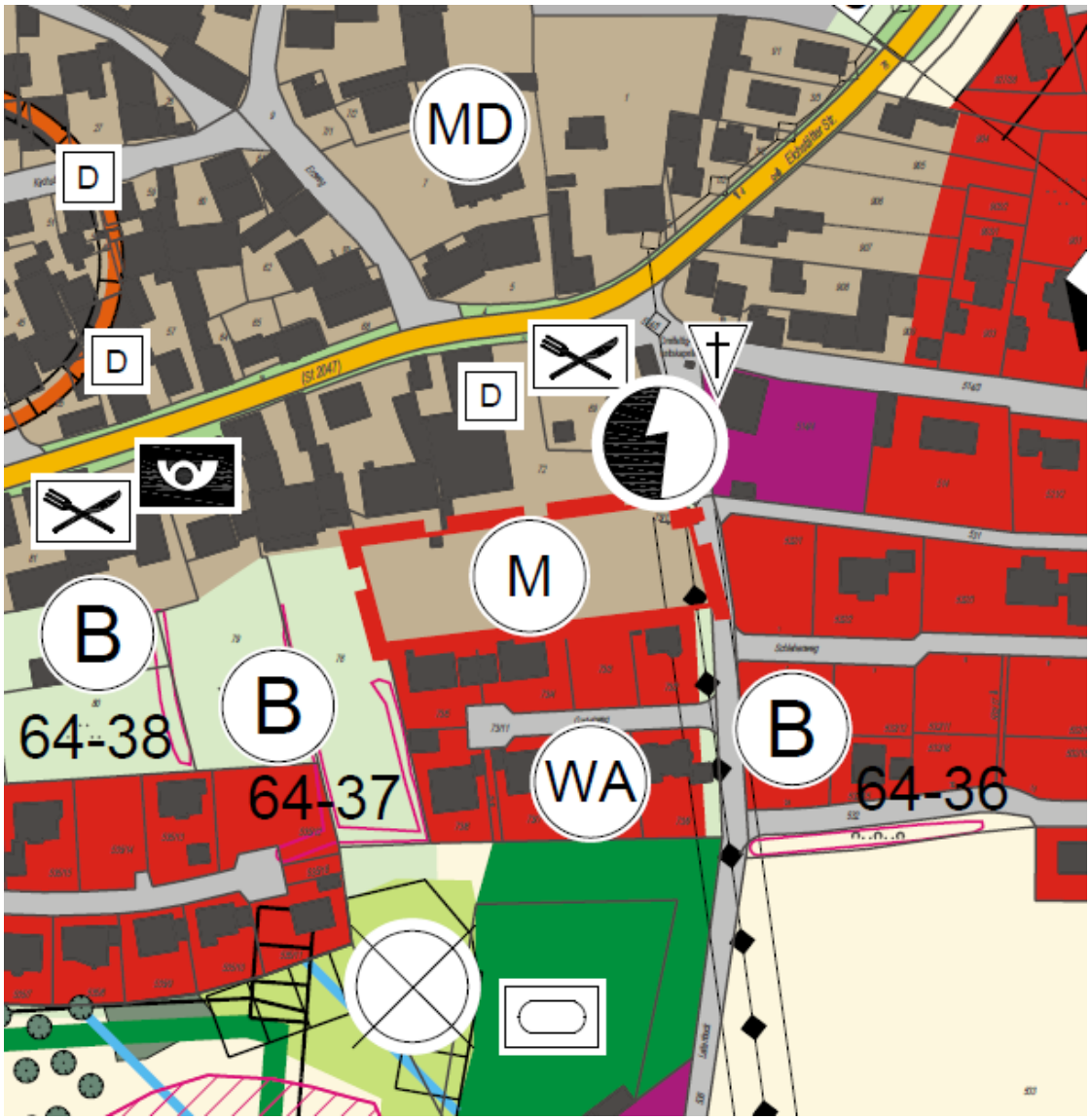
Zwischen den geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten

1.1.10 Altlasten

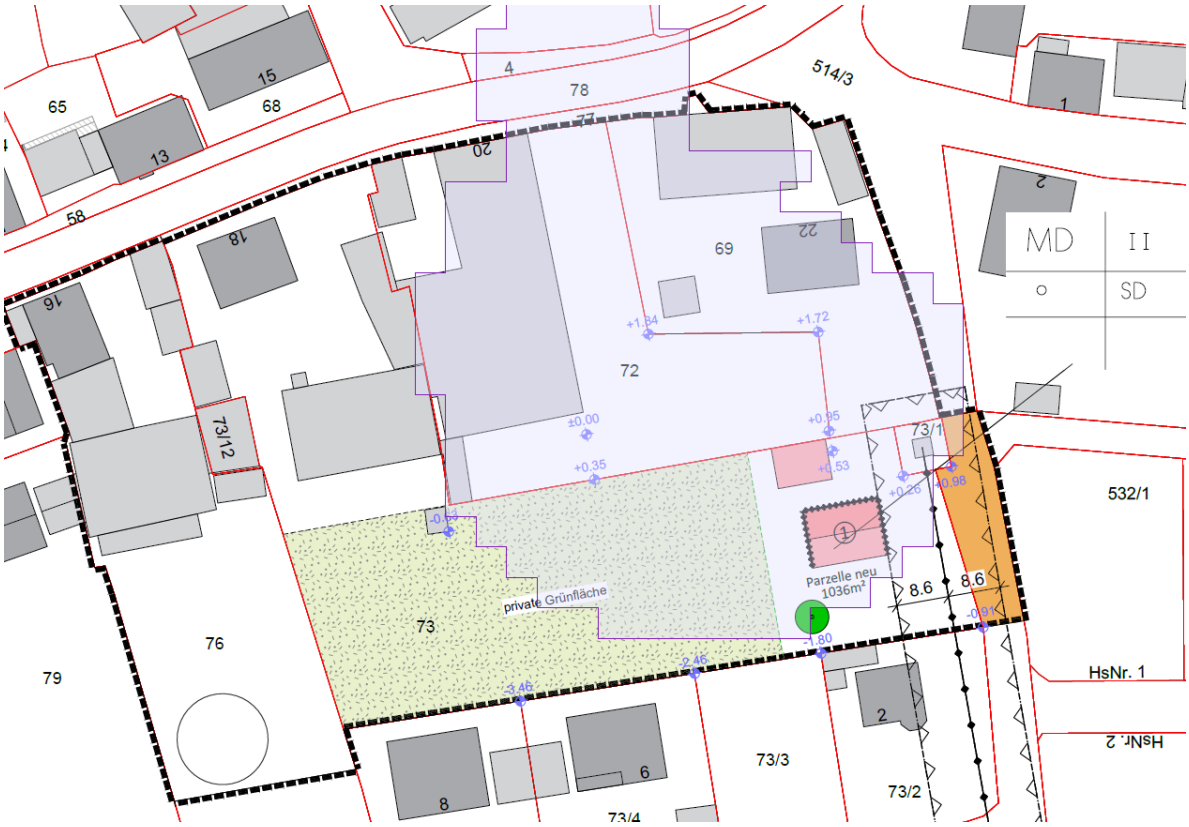
Altlasten sind in der überplanten Fläche nicht bekannt. Sollten trotzdem Altlasten gefunden werden, ist das Landratsamt, Altlastenreferat SG. 44, zu verständigen

1.2 Vorhandene Festsetzungen

Vorliegende Bauleitplanung ist in der genehmigten Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schernfeld als gemischte Baufläche als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.



Städtebauliche Daten



Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Thirmeyer“ in Schernfeld



Luftbild des Plangebietes

Die Nutzung erfolgt als gemischte Baufläche „Dorfgebiet“ (MD).
Auf der 1036 m² großenTeilfläche der Fl.Nr. 73 soll ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Bei dieser von der Infrastruktur her gesehenen sinnvollen Siedlungsentwicklung im Süden von Schernfeld wurde folgendes beachtet:

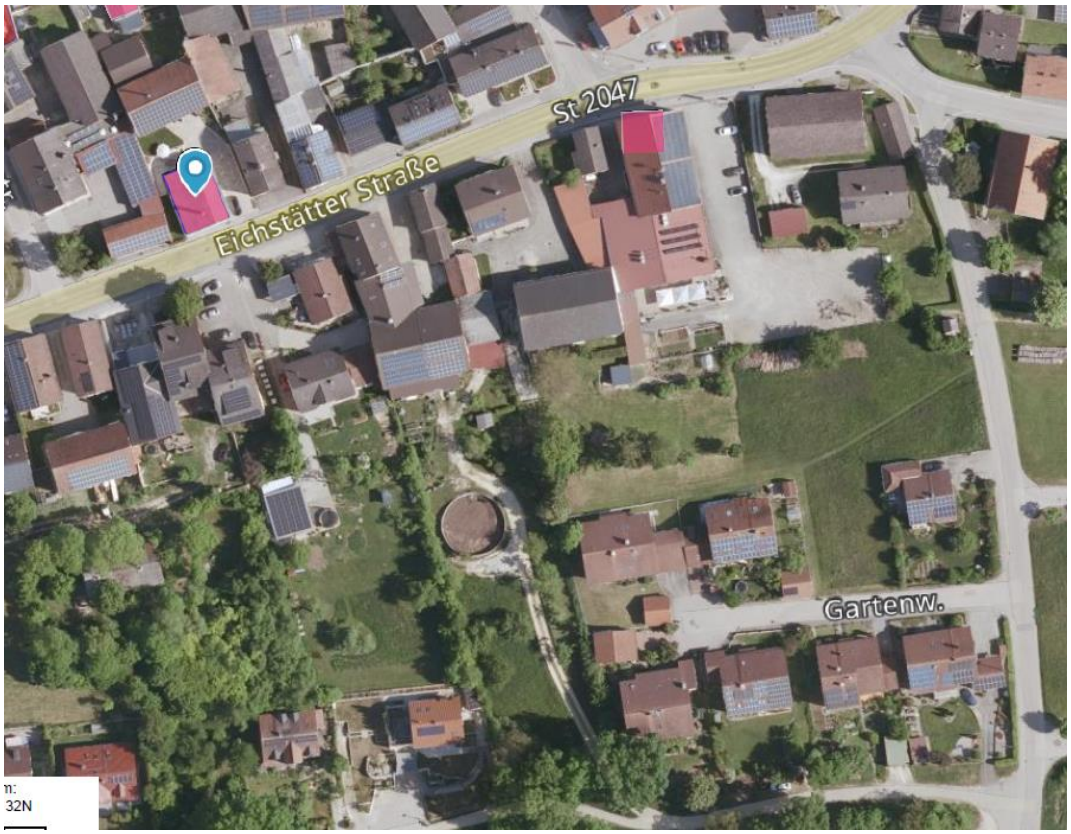
Eine gute wirtschaftliche Anbindung des erweiterten Dorfgebietes ist durch die vorhandene Zufahrtstraße Leiterbuck gewährleistet. Zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich. Die erforderlichen Ver-und Entsorgungsleitungen werden hergestellt.

1.3 Beachtung der Belange des Naturschutzes

Naturschutz; Anwendung der Eingriffsregelung, Ermittlung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen.
Auf eine Grünordnungsplanung sowie auf den Nachweis von Ausgleichsflächen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB kann verzichtet werden, da gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Damit ist ein Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht erforderlich.
Durch den Bebauungsplan sind nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, zumal das Plangebiet nur in einer Parzelle bebaut wird..Der Erhalt der privaten Grünfläche ist als Ausgleich für die geringe Bebauung als ausreichend zu betrachten.

1.4 Beachtung der Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand der historischen Ortslage. Aufgrund dieser Lage entsteht eine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich der Einwirkungen auf das historische Ortsbild.
Der Bereich des Bebauungsplanes besitzt keinen besonderen baugeschichtlichen Wert, mit dem Auffinden von Bodendenkmälern ist nicht mehr zu rechnen.
Beim Auffinden von Bodendenkmälern im Zuge der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen sind diese gem. Art. 8 DSchG beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.



Auszug aus dem BayernViewer-Denkmal

2.0 Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücksfläche Flur Nr. 73 der Gemarkung Schernfeld ist im Besitz der Familie Thirmeyer, 85132 Schernfeld:

3.0 Erschließungskosten

Die Teilfläche der Flur Nr. 73 besitzt noch keine öffentliche Ver- und Entsorgung. Die erforderlichen Anschlüsse sind noch herzustellen**.**

4.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet ist für die Gemeinde Schernfeld eine zentrale Baulandreserve für eine gemischte Baufläche(Dorfgebiet) im Ortsteil Schernfeld, die mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden soll. Die vorgesehene Bauform entspricht den Erfordernissen der Umgebung in der Ortslage. Das Plangebiet wird über die vorhandene Zufahrtstraße an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Eichstätt,21.10..2026



.....
Josef Böhm, Architekt

Schernfeld, den. 21.10.2026

.....
Bauer, 1. Bürgermeister
der Gemeinde Schernfeld