

Sitzung des Gemeinderates am 23.02.2026

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. 1. Änderung des Bebauungsplanes Schernfeld Nr. 3a, "Erweiterung am Gewend" Supermarkt; Ergebnisse der Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und Auslegungsbeschluss

Beschluss zur Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt, Bauverwaltung vom 29.12.2025:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 3 „Am Gewend“ wurde im Bereich des nun betroffenen Grundstücksteils mit dem Bebauungsplan Nr. 3a im Jahr 2010 neu überplant. Die ursprünglichen Festsetzungen wurden dabei vollständig verdrängt, so dass dies aus Sicht des Plangebers einer Neuaufstellung näherkommt, als einer Änderung. Es wird daher an der bestehenden Nummerierung und Bezeichnung der Bebauungsplanänderung festgehalten.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Beschluss zur Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt, Naturschutzbehörde vom 17.12.2025:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Es ist zwar richtig, dass nach dem aktuellen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung aufgrund der geringfügigen Erhöhung der GRZ ein höherer Ausgleichsbedarf entstünde. Allerdings ist für das Plangebiet erstmalig bereits im Jahr 1992 der Bebauungsplan „Am Gewend“ in Kraft getreten. In dieser Zeit war noch keine Eingriffsregelung im Bebauungsplan anzuwenden und dementsprechend auch kein Ausgleichsbedarf erforderlich. Im Plangebiet existiert somit seit mehr als 30 Jahren Baurecht ohne Erfordernis einer Ausgleichsfläche. Die betroffene Grundstücksfläche ist vollständig von bebauten Siedlungsflächen umgeben. Für solche Bereiche, die der Innenentwicklung zuzuordnen sind, hat der Gesetzgeber mit dem § 13a BauGB ausdrücklich die Möglichkeit von Nachverdichtungen ohne Anwendung der Eingriffsregelung geschaffen (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Zwar erfolgt die gegenständliche Bebauungsplanänderung nicht im beschleunigten, sondern im Regelverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung. Der Plangeber ist jedoch der Ansicht, dass aufgrund der vorgenannten Ausgangssituation, der geringen Biotopwertigkeit im Planungsgebiet sowie der lediglich geringfügigen Erhöhung der GRZ um 0,1, analog zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung, keine erneute Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorzunehmen ist. Von der Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme wird dementsprechend abgesehen.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Beschluss zur Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt, Umweltschutz vom 22.12.2025:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Vorhabenträger hat bereits eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen; die Nachweise werden im Rahmen des Bauantrags mit vorgelegt.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Beschluss zur Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt, Technischer Hochbau vom 05.01.2026:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Beschluss zur Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt, Wasserrecht vom 15.12.2025:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Beschluss zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde vom 05.12.2025:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Bezüglich der Gesamtverkaufsfläche, welche 1.200 m² nicht überschreiten darf, wird in der Begründung eine Klarstellung zur Bemessung der Gesamtverkaufsfläche ergänzt und auf deren Maximalmaß festgesetzt. Eine Einzelhandelsagglomeration ist nicht zu erwarten, da die umgebenden Bauflächen bereits überwiegend mit Nicht-Einzelhandel bebaut sind.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Beschluss zur Stellungnahme des Planungsverbandes für die Region Ingolstadt vom 08.12.2025:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Verkaufsfläche im Plangebiet ist auf maximal 1.200 m² begrenzt. Die umgebenden Bauflächen sind bereits überwiegend mit Nicht-Einzelhandel bebaut. Eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration ist somit nicht zu erwarten.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Beschluss zur Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt vom 20.01.2026:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Das Bauverbot wird beachtet. Die reduzierte Anbauverbotszone von 15,0 m ab Fahrbahnrand wird in der Planzeichnung dargestellt.

Es wird auch zur Kenntnis genommen, dass eine Ausnahme von der Anbauverbotszone von 15,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, ausschließlich für die Errichtung von Parkplätzen sowie für Bepflanzungen zugelassen werden kann.

Ebenso wird zur Kenntnis genommen und beachtet, dass werbende oder sonstige Hinweisschilder gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig sind. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt.

Dass die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorgesehen ist (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1

FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG) ist im Bebauungsplan bereits entsprechend berücksichtigt: Entlang der Grundstücksgrenze zur Staatsstraße ist im Bebauungsplan ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Zusätzlich wird noch ein entsprechender Hinweistext im Bebauungsplan ergänzt.

Der Hinweis auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der St 20247 sind nicht erforderlich, da im Plangebiet keine Wohnnutzung geplant ist.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Beschluss zur Stellungnahme des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege vom 27.11.2025:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Beschluss zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt vom 23.12.2025:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Entsprechende Empfehlungen zur Niederschlagswasserrückhaltung werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Beschluss zur Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 07.01.2026:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Beschluss zur Stellungnahme der IHK vom 04.12.2025:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Beschluss zur Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 03.12.2025:

Die erschließungstechnischen Hinweise der Deutschen Telekom werden zur Kenntnis genommen und sind im weiteren Planungsverlauf bzw. bei der Bauausführung zu beachten.

Da das Plangebiet bereits erschlossen ist sind keine öffentlichen Erschließungsarbeiten mehr vorgesehen. Neue öffentliche Straßen und Gehwege sind nicht geplant.

Für geplante Baumpflanzungen wird ein entsprechender Hinweis zum Merkblatt der Deutschen Telekom in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da im Baugebiet weder öffentliche noch nicht-öffentliche Verkehrswege festgesetzt werden sind die vorgeschlagenen Festsetzungen nicht erforderlich.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Beschluss zur Stellungnahme der N-Ergie Netz GmbH vom 28.11.2025:

Die erschließungstechnischen Hinweise der N-Ergie Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und sind im weiteren Planungsverlauf bzw. bei der Bauausführung zu beachten.

Hinsichtlich des Hinweises bezüglich der geplanten Baumstandorte und Versorgungsleitungen ist ein entsprechender Hinweis bereits im Bebauungsplan enthalten.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Beschluss zur Stellungnahme der Vodafone GmbH vom 16.12.2025:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Beschluss zur Stellungnahme der Ericson Services GmbH vom 27.11.2025:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Beschluss zur Stellungnahme der Stadt Eichstätt vom 15.12.2025:

Beschluss zur Stellungnahme der Stadt Pappenheim vom 15.12.2025:

Beschluss zur Stellungnahme der Stadt Weißenburg vom 16.12.2025:

Beschluss zur Stellungnahme des Marktes Dollnstein vom 17.12.2025:

Beschluss zur Stellungnahme des Marktes Mörsheim vom 15.12.2025:

Beschluss zur Stellungnahme der Gemeinde Pollenfeld vom 19.12.2025:

Beschluss zur Stellungnahme der Gemeinde Solnhofen vom 27.11.2025:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Beschluss zur Billigung des Abwägungsergebnisses aus der Öffentlichkeits- und Träger- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB:

Der Gemeinderat billigt die aufgrund der gefassten Beschlüsse überarbeiteten Entwürfe zum Bebauungsplan, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 23.02.2026 und beschließt das Aufstellungsverfahren fortzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt die Auslegungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Schernfeld, 26.02.2026

Stefan Bauer

Erster Bürgermeister