

# Bebauungsplan Nr. 25 „Buch-Südost“



**GEMEINDE EHEKIRCHEN**

- FASSUNG VOM 24. Oktober 2017 -

---

## G. Begründung

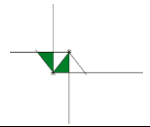
---

**Entwurfsverfasser:**

BERATENDER INGENIEUR  
**DIPL. ING.(FH) MARTIN KÄSER**  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
RAINER STRASSE 15A, 86676 BUCH  
TEL. 08435/1487, FAX: 08435/1650  
E MAIL: MARTIN@KAESER-ING.DE

**GEMEINDE EHEKIRCHEN**

BRÄUGARTEN 1  
86676 EHEKIRCHEN  
TEL. 08435- 9408-0  
FAX: 08435 - 9408-15  
E-MAIL: GEMEINDE@EHEKIRCHEN.DE



## G. Begründung

### 1. Planrechtliche Voraussetzungen

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Ehekirchen hat in seiner Sitzung vom 01. August 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 `Buch-Südost´ im Ortsteil Buch beschlossen.

#### 1.2 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

im Norden: von Wohnbauflächen (Flur-Nr. 94/2) entlang der `Bonsaler Straße´

im Westen: von der Gemeindeverbindungsstraße `Bonsaler Straße´

im Süden und

im Osten: von landwirtschaftlichen Anbauflächen (Flur-Nr. 93 und 94)

Das Plangebiet weist eine leichte Steigung (ca. 2 %) von ca. 0,5 m in südlicher Richtung auf, die, südlich des Plangebietes sich deutlich und nahezu grenzscharf wesentlich erhöht (ca. 13,5 %).

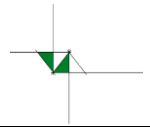
#### 1.3 Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehekirchen sieht die durch das Plangebiet betroffene Fläche als Dorfgebiet vor.

Der Bauleitplan erfüllt die Kriterien des § 13a BauGB. Die dort definierte Grundfläche von maximal 20.000 m<sup>2</sup> wird bei weitem nicht erreicht, noch sind Anhaltspunkte für eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Beeinträchtigung der Schutzgüter begründet.

##### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

- Ressourcen schonen  
(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- Siedlungsstruktur
  - Flächensparen  
(G) Flächensparende Siedlungs- und erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
  - Innenentwicklung vor Außenentwicklung  
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.



- Vermeidung von Zersiedelung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn von Anlagen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

#### **1.4 Kartengrundlage**

Der Plan wird auf einem von der Gemeinde Ehekirchen bzw. dem Vermessungsamt Ingolstadt zur Verfügung gestellten Kartenmaterial im Maßstab 1:1.000 gezeichnet.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Veranlassung der Gemeinde Ehekirchen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Buch-Südost“ liegt darin, einem Bauwerber die Möglichkeit einer intensiven Wohnnutzung (Bauweise „II“) einzuräumen, und so der einheimischen jungen Familie den Verbleib in ihrer Heimat zu erleichtern.

#### **2.1 Städtebauliche Ziele**

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung sollen die Rahmenbedingungen für die Gestaltung des südöstlichen Ortsrandes festgelegt werden. Hierbei legt die Gemeinde besonderes Gewicht auf die Entwicklung die der Ort seit Mitte des letzten Jahrhunderts genommen hat und mittlerweile das Ortsbild prägt.

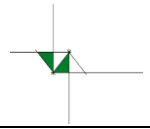
## **3. Lage und Größe des Baugebietes**

Das Baugebiet liegt unmittelbar östlich der Ortsstraße `Bonsaler Straße´ am südöstlichen Ortsrand von Buch. Es kann über einen Wohnweg parallel zu vorgenannter Straße erreicht werden und setzt die bestehende Bebauung abschließend fort.

Es umfasst die Flurstücke:

- Flur-Nr. 94/1, Gemarkung Buch
- Flur-Nr. 28/9 TF (`Bonsaler Straße´), Gemarkung Buch

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.918 m<sup>2</sup>.



## 4. Planung

Das Plangebiet umfasst lediglich ein Baugrundstück einschl. eines Wohnweges der nach etwa 60 m in die Ortsstraße `Bonsaler Straße` einmündet.

Die Planung soll in erster Linie Art und Maß der Bebauung für den südöstlichen Ortsrand regeln.

Daneben sollen grünordnerische Festsetzungen für das Baugrundstück und die Ortsrandeingrünung einen harmonischen Übergang der Wohnbebauung zur landwirtschaftlich genutzten Flur gewährleisten.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück ist ausschließlich zur Wohnnutzung vorgesehen. Daher soll die Art der baulichen Nutzung als `Allgemeines Wohngebiet` (`WA`) gemäß § 4 BauNVO festgelegt werden.

Ausnahmen, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (z. B. u. a. `Beherbergungsstätten`, `Gartenbaubetriebe`, `Tankstellen`), die für die Ortschaft Buch an der Stelle nicht gewünscht sind, werden nicht zugelassen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Plangebiet 0,3; die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

Die festgesetzten Wandhöhen ermöglichen einerseits Gebäude mit Erd- und ausgebauten Dachgeschoss (`I+D`) und andererseits zweigeschossige Gebäude (`II`), mit vergleichsweise flachgeneigten Dächern. Damit will die Gemeinde den „Gestaltungsstandard“, der sich im Lauf des letzten Jahrhunderts im Dorf gebildet hat, - nämlich eine Mischung aus beiden Hausformen -, auch im Plangebiet fortsetzen (von den 30 bewohnten Häusern im Dorfgebiet sind mehr als ein Drittel als sog. „Stockhäuser“ - `II` - errichtet worden).

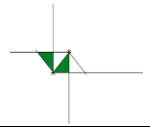
Die Festsetzungen lehnen sich eng an den bisher einzigen Bebauungsplan im Dorfgebiet – „Bebauungsplan Nr. 14 `Dorfanger-Buch`“ an und stellen den genannten Gestaltungsstandard dar, den die Gemeinde Ehekirchen für den Ortsteil Buch beibehalten will.

### 4.3 Öffentliche Verkehrsfläche

Die künftige Baufläche wird über einen insgesamt ca. 70 m langen Wohnweg, der bis zum benachbarten Grundstück mit bestehender Bebauung bereits vorhanden ist, erschlossen.

Der Wohnweg geht am Ende, außerhalb des Plangebietes, in einen „Grasweg“ über, der auch als Feldweg für die Landwirtschaft genutzt werden kann.

Letzteres wurde allerdings bisher kaum von der örtlichen Landwirtschaft in Anspruch genommen.



Konflikte mit landwirtschaftlichen Verkehr z. B. durch seitlich parkende Autos und damit einhergehender Verengung der nutzbaren Feldwegbreite sind bis heute nie entstanden und auch durch geplantes Baugebiet nicht zu erwarten.

#### 4.4 Grünordnung

Die bestehenden Bepflanzungen im Böschungsbereich zwischen `Bonsaler Straße´ und `Wohnweg´ eignen sich gut als Pufferzone und optische Abgrenzung zwischen der Ortsstraße und dem Plangebiet.

Im Süden und Osten wird ein jeweils 5 m breiter Grünstreifen als Ortsrandeingrünung ausgebildet, sodass die Bebauung hier ihren „natürlichen“ und endgültigen Abschluss findet und dabei einen harmonischen und verträglichen Übergang in die landwirtschaftlich genutzte Flur ermöglicht.

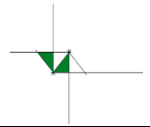
Bei der Auswahl der neu zu pflanzenden Pflanzarten bilden standortgerechte, heimische Arten, in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation, den Schwerpunkt.

### 5. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Plangebiet sind die Wohnverhältnisse durch die nördlich benachbarte Wohnnutzung und sonstige anliegende landwirtschaftliche Nutzung bekannt. Auf ortsübliche Immissionen aus Verkehr und Landwirtschaft wird unter `E. Hinweise durch Text´ explizit hingewiesen.

### 6. Flächenzusammenstellung

6.1	<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	= 1.918 m <sup>2</sup> (100 %)
6.2	<b>Verkehrsflächen (`Wohnung´)</b>	= 518 m <sup>2</sup> (27%)
6.3	<b>Grünflächen</b> <b>Private Ortsrandeingrünung</b> (in Grundstücksfläche enthalten)	= 383 m <sup>2</sup> (20%)
6.4	<b>Baugrundstücksfläche</b>	= 1.400 m <sup>2</sup> (73%)



## 7. Erschließung des Baugrundstückes

Das Plangebiet wird über die `Bonsaler-Straße´ und einem zu verlängernden, teilweise bereits bestehenden Wohnweg erschlossen.

## 8. Wasserversorgung

Der Anschluss zur Wasserversorgung durch den Wasserzweckverband der Burgheimer Gruppe wurde bereits hergestellt. Die Wasserversorgung ist somit gewährleistet.

## 9. Abwasserbeseitigung

Der Anschluss der Abwasserleitung an das bestehende örtliche Kanalnetz wurde ebenfalls bereits hergestellt. Die anfallenden Abwässer werden somit der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

## 10. Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Plangebiet durch die Bayernwerk AG wird sichergestellt.

## 11. Müllbeseitigung

Die Beseitigung des häuslichen Abfalls wird durch die Landkreisbetriebe des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen vorgenommen. Bezüglich der Bereitstellung der Müllgefäße an der `Bonsaler Straße´ wurden entsprechende Hinweise im B-Plan angeführt.

## 12. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Es gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen ist daher nicht erforderlich.