Bebauungsplan Nr. 28
„Buch-Nordwest“

GEMEINDE EHEKIRCHEN

- FASSUNG VOM 06.November 2018 -

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

GRÜNORDNUNG/UMWELTBERICHT:

LANDSCHAFTSARCHITEKT
DIPL. ING. ECKER
LENBACHPLATZ 16
86529 SCHROBENHAUSEN
TEL. 08252/81629, FAX. 08252/4362
E-MAIL: BUERO@ECKER-LA.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 06. November 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 `Buch-Nordwest´ im Ortsteil Buch beschlossen.

1.2 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

im Norden: von landwirtschaftlichen Weg (Flur-Nr. 519) und darüber hinaus von landwirtschaftlichen genutzten Ackerflächen (Flur-Nr. 520 und 521, Gemarkung Buch)

im Westen: vom landwirtschaftlichen, asphaltierten Weg (Flur-Nr. 516) und darüber hinaus von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen (Flur-Nr. 513 und 514), Gemarkung Buch)

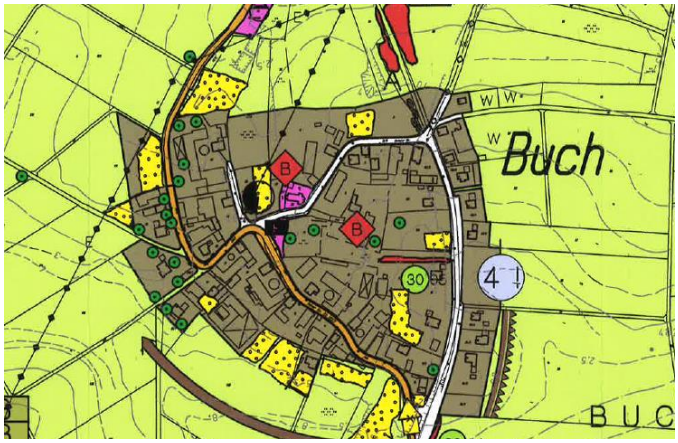
im Süden: von einem landwirtschaftlich genutzten Baugrundstück (Flur-Nr. 517) mit einer landwirtschaftlichen Halle bestanden) und daran anschließend Wohnbaugrundstücke (Flur-Nr. 35)

im Osten: von der `Rainer Straße´, Staatsstraße 2027 und dem Baugebiet `Dorfanger´ in Buch (`MD´Dorfgebiet).

Das Plangebiet ist annährend eben und weist ein geringfügiges Gefälle in Richtung Osten (ca. 1 %) auf.

1.3 Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehekirchen sieht den östlichen Teil des Geltungsbereiches als Dorfgebiet vor.
Der westliche Teil wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



FNP-Ausschnitt -alt

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

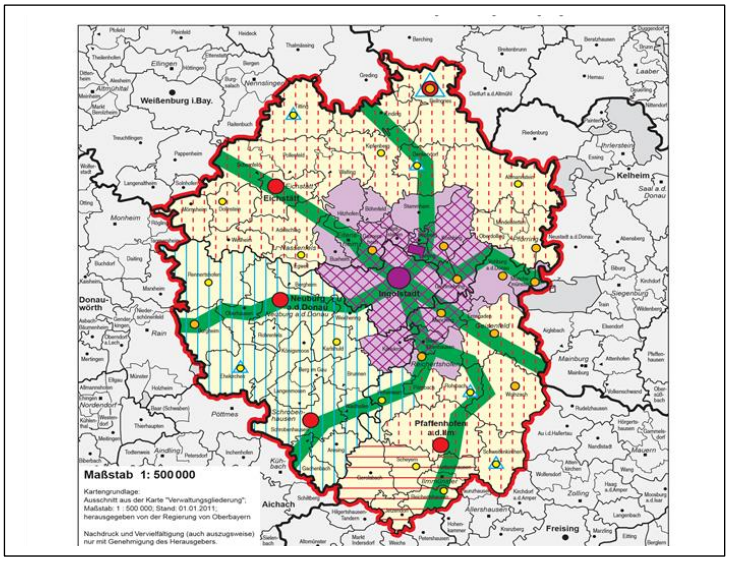
FNP-Ausschnitt - neu

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 Eerschließungsformen 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.

  • Wirtschaftsstruktur
  (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen, sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.



Karten LEP

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

2.1 Veranlassung

Im Rahmen einer Bauvoranfrage durch einen einheimischen Bauwerber, entstand der Wunsch einer gemischten baulichen Nutzung.

Die Gemeinde sieht den genannten Wunsch in dem vorgesehenen Areal des Geltungsbereiches einen idealen Bereich um hier im Ortsteil Buch Wohnen und (leicht) gewerbliche Nutzung zu realisieren.

2.2 Städtebauliche Ziele

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die Rahmenbedingungen für die Gestaltung des nordwestlichen Ortsrandes des Ortsteils buch geschaffen werden.

Der östliche Bereich des Flurstücks Nr. 518, Gemarkung buch (siehe Planzeichnung Parzellen 1, 2 und 2 T. auch 3) liegt innerhalb der Ortsabrundungssatzung Buch und somit im Innenbereich.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches (westl. Teil der vorgesehenen Parzelle 3, sowie Flächen für Sport-, Spiel- oder landwirtschaftliche Zwecke) ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind im Außenbereich nur „privilegierte Vorhaben“ zulässig, in erster Linie solche, die einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Die bestehende landwirtschaftliche Halle sowie die befestigte Fläche südlich davon soll künftig gewerblich als Stellfläche für Lastwagen dienen und somit einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die künftig vorgesehene Nutzung erfüllt somit die Voraussetzung der Privilegierung nicht.

3. Planung

Das Plangebiet umfasst die Flur-Nr. 518, Gemarkung Buch am Nordwestrand des Ortsteils Buch in der Gemeinde Ehekirchen.

Die Planung soll die geplante Nutzung als Mischgebiet und Bebauung regeln.

Daneben sollen grünordnerische Festsetzungen für das Baugrundstück und eine umfangreiche Ortsrandeingrünung einen harmonischen Übergang der Mischbebauung zur landwirtschaftlich genutzten Flur gewährleisten.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist im Nordwesten, im Bereich der bestehenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Halle, mit gewerblicher Nutzung vorgesehen und soll im südwestlichen Bereich der Wohnnutzung dienen.

Daher soll die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung(BauNVO) festgelegt werden.

Ausnahmen, gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (`Vergnügungsstätten´), die für die Ortschaft Buch an der Stelle nicht gewünscht sind, werden nicht zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die festgesetzten Wandhöhen (bis zu WH = 6,5 m) ermöglichen einerseits gewerbliche Betriebsgebäude mit zurückgenommener Höhenentwicklung und andererseits ein- und zweigeschossige Wohngebäude, die dem „Gestaltungsstandard“, der sich im Lauf des letzten Jahrhunderts im Dorf gebildet hat, entsprechen.

Die Festsetzungen hinsichtlich möglicher Wohnbebauung lehnen sich eng an die bisherigen Bebauungspläne im Dorfgebiet („Bebauungsplan Nr. 14 `Dorfanger-Buch´“) an und stellen den genannten Gestaltungsstandard dar, den die Gemeinde Ehekirchen für den Ortsteil Buch beibehalten will.
Zudem sollen das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung dem ortsansässigen Speditionsbetrieb ermöglichen, in ausreichender, aber insgesamt zurückgenommener Weise, seinen in der Ortschaft Buch gewachsenen Betrieb aufrecht zu erhalten.

3.3 Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb des Baugebietes müssen keine für die Nutzung notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen werden.

Für die auf Parzelle 2 vorgesehene Wohnbaunutzung ist ein ca. 26 m langer privater Erschließungsweg geplant, der in die östlich vorbeiführende Staatsstraße einmündet.

Die sonstigen Zufahrten führen, wie im restlichen Dorfgebiet auch, direkt von der „Rainer Straße“ (ST 2027) zu den Bauparzellen.

Ein Zuweg zur westlichen, als Sport-, Spiel- oder landwirtschaftliche Fläche führt im südwestlichen Bereich auf den asphaltierten Landwirtschaftsweg (Flur-Nr. 516) und ist ausschließlich für die Bewirtschaftung genannter Fläche, wie bisher, gedacht. Somit können Konflikte hier sicher ausgeschlossen werden.

3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Berechnung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

3.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Im Planungsgebiet liegen nutzungsbedingt keine geschützten Lebensräume vor. Die Bedeutung der jungen Obstwiese wurde bereits weiter beschrieben. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Zustand der einzelnen Bäume deren Erhalt nicht zwingend erforderlich macht, insofern ist bei den Bäumen, die zur Freimachung der Baufelder nicht zwingend gerodet werden müssen, im Einzelfall zu prüfen, ob ein Erhalt der Bäume tatsächlich sinnvoll ist oder für das Ziel der Eingrünung eine Neupflanzung gegebenenfalls zweckmäßiger wäre. Obstbäume, die dauerhaft erhalten werden, können auf die Pflanzgebote des Bebauungsplans angerechnet werden. Die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets stellen ein geordnetes Ortsbild und eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt sicher.
Durch die festgesetzte Verwendung versickerungsfähiger Beläge sowie die Vorkehrungen bzw. Vorgaben zur Behandlung des unverschmutzt anfallenden Oberflächenwassers wird der Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt minimiert.
Durch die Vorgaben zur Eingrünung am nördlichen und westlichen Rand des Baugebiets werden die Rahmenbedingungen für einen gut ausgebildeten Ortsrand vorgegeben.

3.4.2 Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen

Wie bei der obigen Analyse jeweils für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes getrennt erläutert wurde, weisen die Teilbereiche des Planungsgebiets unterschiedliche Bedeutung für den Naturhaushalt und bedingt dadurch unterschiedliche Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen auf. Der im Norden gelegene, gewerblich genutzte Bereich kann angesichts bereits erfolgter Überbauung bzw. Befestigung großer Flächenanteile als Bestandsgebiet betrachtet werden, auf dem keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung der natürlichen Schutzgüter zu erwarten ist. Die Neuordnung der Grünflächen in diesem Bereich bewirkt in jedem Fall eine Aufwertung.
Vergleichbares lässt sich für den West- bzw. Mittelteil des Planungsgebiets festhalten. In diesem Bereich, der zur Pferdehaltung genutzt wird, sind keine grundlegenden Veränderungen vorgesehen. Auch hier ist aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt gegenüber dem Istzustand nicht mit einer Verschlechterung, sondern aufgrund der optimierten Eingrünung mit einer Aufwertung zu rechnen.
Als eingriffsrelevanter Bereich verbleibt damit lediglich der Südostteil des Planungsgebiets, der für die Parzellen 1 und 2 beansprucht wird. Vom Ausgangbestand zerfällt die 2.185 m² große Eingriffsfläche auf 1.370 m² Intensivgrünland und die eine junge Obstwiese (überwiegend Halbstamm) mit 815 m² Grundfläche.
Das intensiv genutzte Grünland kann gemäß o.g. Leitfaden als Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) eingestuft werden, die Obstwiese als Gebiet mittlerer Bedeutung. Die Planung ihrerseits ist in Anbetracht der festgesetzten GRZ noch dem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B) zuzuordnen.

Die Eingriffsschwere selbst bewegt sich also im Bereich BI (Wiese) und BII (Obstwiese). Angesichts der spezifischen Situation von Eingriff und festgesetzten eingriffsmindernden Maßnahmen (Gestaltung Ortsrand. Durchgrünung, versickerungsfähige Befestigung der Fahr- und Stellflächen) kann ein Kompensationsfaktor von 0,3 bzw. 0,8 für die vorliegende Planung als angemessen erachtet.

Bedarfsberechnung gemäß Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Eingriffsfläche	**Ausgleichsfläche**
Parzellen 1 und 2 mit privater Erschließungsstraße **Eingriffsfläche: 2.185 m²** davon Obstwiese (BII) 815 m² Intensivgrünland (BI) 1.370 m²	**Bedarf:** 1. (Obstwiese Eingriffstyp BII): 815 m² x 0,8 = 652 m² 2. (Wiese Eingriffstyp BI): 1.370 m² x 0,3 = 411 m² Ausgleichsbedarf, gesamt **1.063 m²** **Nachweis auf interner Ausgleichsfläche** Besondere Anstrengungen bei Gestaltung des Ortsrands durch Obstbaumreihe und umfangreiche Heckenpflanzung: **1.460 m² x 0,75 = 1.095 m² > Bedarf**

Gemäß einschlägigem Leitfaden ergibt sich damit ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 1.063 m². Mit der Maßnahmenfläche am Nordwest- und Westrand des Plangebiets, die eine Fläche von 1.460 m² einnimmt, kann der Ausgleichsbedarf abgegolten werden, selbst dann, wenn die Fläche (wegen Doppelfunktion Ortsrand und Ausgleich) nur zu 75 % als Ausgleichsfläche angerechnet wird.

4. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 26.07.2018 mit der Auftrags-Nr. 6385.0 / 2018 - JB angefertigt, um für das Mischgebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Hinweise:

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Ehekirchen (Bräugarten 1,
86676 Ehekirchen) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.

5. Flächenzusammenstellung

• Gesamtfläche Geltungsbereich		= 12.628 m² (100 %)
• Verkehrsflächen		
- Privater Einfahrtsweg	=	164 m²
- südwestliche Zufahrt	=	151 m²
Private Verkehrsflächen	**=**	**315 m² (2,5 %)**
• Grünflächen		
- südöstlicher Grünstreifen	=	116 m²
- südwestliche Ortsrandeingrünung	=	138 m²
- westliche Ortsrandeingrünung	=	1.460 m²
Allgemeine Grünbereiche	**=**	**1.714 m² (13,6 %)**
- nördliche Ortsrandeingrünung (in Fläche der Bauparzelle 3 enthalten)	=	601 m²
- Zwischengrünfläche (zwischen Sport-, Spiel- und landwirtschaftliche Fläche und Parzelle 3, in Fläche der Bauparzelle 3 enthalten)	=	457 m²
- südliche Grünfläche (in Fläche der Bauparzelle 2 enthalten)	=	168 m²
Private Zweckbestimmte Grünflächen (in den Flächen der Parzellen enthalten)	**=**	**1.226 m²**
- gesamte vorzusehende Grünflächen 1.714 m² + 1.226 m²	=	2.940 m²
• Baugrundstücksflächen		
- Parzelle 1	=	786 m²
- Parzelle 2 (davon südliche Grünfläche = 168 m²)	=	1.384 m²
- Parzelle 3 (davon Ortsrandeingrünung und Zwischengrün = 1.058 m²)	=	4.183 m²
Brutto-Baugrundstücksflächen	**=**	**6.353 m² (50,3%)**

- **Sonstige Flächen**

  - westl. Sport-, Spiel- und Landwirtschaftliche Fläche = 4.246 m² (33,6%)

6. Erschließung des Baugrundstückes

Das Plangebiet wird über die `Rainer-Straße´ erschlossen.

7. Wasserversorgung

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

8. Abwasserbeseitigung

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

9. Stromversorgung

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

10. Müllbeseitigung

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