



## **Gemeinde Ehekirchen**

### **6. Flächennutzungsplanänderung**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 20.11.2018

**Auftraggeber: Gemeinde Ehekirchen**

Bräugarten 1  
86676 Ehekirchen  
Telefon: (08435) 9408-0  
Fax: (08435) 9408-15  
e-mail: [gemeinde@ehekirchen.de](mailto:gemeinde@ehekirchen.de)

**Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/Ilm  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax.: 08441 490204  
e-mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:  
Judith Flacke, Dipl.-Ing (FH) Stadtplanerin

## INHALTSVERZEICHNIS

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 1   | Planungsgrundlagen.....                             | 2 |
| 2   | Lage, Erschließung und Beschaffenheit .....         | 2 |
| 2.1 | Überörtliche Lage und Verkehrsanbindung.....        | 2 |
| 2.2 | Umgriff Plangebiet und Bestand .....                | 2 |
| 3   | Übergeordnete Planungen.....                        | 3 |
| 3.1 | Belange der Landes- und Regionalplanung.....        | 3 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan – bisherige Darstellungen ..... | 4 |
| 4   | Anlass und Ziel der Planung.....                    | 5 |
| 5   | Belange des Umweltschutzes.....                     | 5 |
| 6   | Sonstige Belange .....                              | 6 |

## 1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehekirchen hat in seiner Sitzung am 12.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Hauptstraße“ beschlossen. Parallel dazu soll der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um die Übereinstimmung mit den konkreten Planungszielen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung herzustellen.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung wird aufgestellt.

## 2 Lage, Erschließung und Beschaffenheit

### 2.1 Überörtliche Lage und Verkehrsanbindung

Das Gemeindegebiet von Ehekirchen liegt im Westen des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen am östlichen Rand der Region 10 Ingolstadt. Neben dem Hauptort Ehekirchen gehören weitere 24 Gemeindeteile zu Ehekirchen. Sitz der Verwaltung ist Ehekirchen.

Ehekirchen ist über die Staatsstraße St 2035 von Neuburg a. d. Donau nach Augsburg an den überörtlichen Verkehr angebunden. Das Plangebiet ist über die Hauptstraße an die St 2035 angebunden. Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Ingolstadt - Ulm, welche in ca. 12 PKW-Fahrminuten am Haltepunkt Neuburg erreichbar ist.

### 2.2 Umgriff Plangebiet und Bestand

Das Plangebiet befindet sich mitten in Ehekirchen, südlich der Hauptstraße in Gegenlage zur Einmündung der Dr.-Müller-Straße. Es grenzt im Norden an die Hauptstraße, im Osten und Westen an bestehende Bebauung und im Süden an einen nach Osten abfließenden Graben. Südlich des Grabens schließt der historische Dorfanger von Ehekirchen an, der landwirtschaftlich, teilweise als Pferdekoppel, genutzt wird.

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von rund 1,36 ha.

Topografisch gesehen ist das Plangebiet nach Südosten sehr leicht hängig. Es fällt homogen von einer Höhe von ca. 404 m ü. NN im Norden an der Hauptstraße auf ca. 403 bis 401 m ü NN im Süden am Graben.

Das Gelände ist teilweise bebaut. Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich das Firmengelände eines Bauunternehmens mit Lagerhalle und Lagerplatz. Im östlichen Teil befinden sich an der Hauptstraße Wohngebäude mit teilweise umfangreichen Grundstücksfreiflächen. Dazwischen befinden sich Freiflächen, die für Hühnerhaltung, als Wiese oder für die Freizeit genutzt werden.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Ehekirchen ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2013) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt ist Ehekirchen als Kleinzentrum und als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort dargestellt. Auf eine Stärkung der Einkaufszentralität soll hingewirkt werden. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Mittelzentren Schrobenhausen und Neuburg beträgt ca. 17 bzw. 13 km. Das nächste Oberzentrum Ingolstadt befindet sich in ca. 35 km Entfernung.

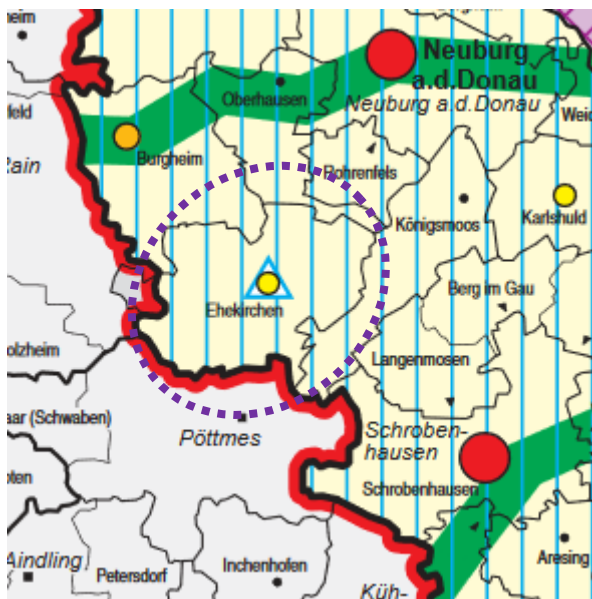


Abbildung 1:  
Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 01.01.2011, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Regionale Grünzüge oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

Darüber hinaus liegt die Gemeinde Ehekirchen im als Tourismusgebiet (Nr. 28) eingestuftem Bereich „Neuburg und Schrobenhausen mit Umgebung“.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Zur gewerblichen Siedlungstätigkeit ist u. a. folgender Grundsatz aufgeführt (BIII 3.1):

- Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zur erleichtern.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

### 3.2 Flächennutzungsplan – bisherige Darstellungen

Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehekirchen als Teil eines großen zusammenhängenden Dorfgebiets (MD) dargestellt. Am Graben, der die südliche Grenze des Plangebiets darstellt, sind Einzelbäume dargestellt. Im näheren Umfeld sind Streuobstwiesen/Obstgärten (gelb) und Flächen für die Landwirtschaft – Grünlandnutzung (hellgrün mit „W“) gekennzeichnet.

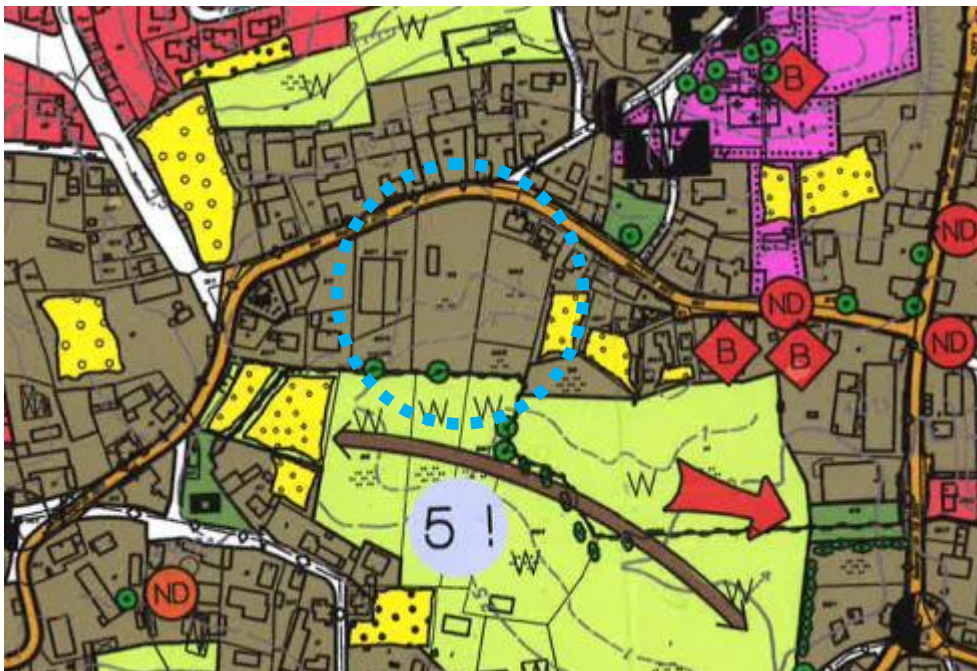


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehekirchen, i.d.F. vom 11.03.2005, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebiets

#### **4 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Ehekirchen möchte die Bestrebungen des ortsansässigen Betriebs unterstützen und den Betriebsstandort langfristig sichern. Zwischenzeitliche Überlegungen einer Aussiedlung des Betriebes wurden wieder verworfen, so dass dem Betrieb an seinem derzeitigen Standort Entwicklungspotentiale aufgezeigt werden sollen. Neben der Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen besteht ein großer Bedarf an Lagerflächen sowie an geeigneten Büro- und Personalräumen. Kategorisiert werden Bauunternehmen aufgrund der umfangreichen Lagerhaltung im Freien sowie aufgrund der betriebsbedingten umfangreichen An- und Abfahrten typischerweise als störende Gewerbebetriebe.

Die bestehende Wohnbebauung östlich des Gewerbegebiets wird ebenfalls bauplanungsrechtlich gesichert. Zudem möchte die Gemeinde Ehekirchen auch hier Entwicklungsmöglichkeiten einräumen, um die bislang gering genutzten Grundstücksfreiflächen einer höherwertigen Nutzung zuzuführen und in der Ortsmitte von Ehekirchen eine höhere bauliche Dichte zu erwirken. Der Gemeinde Ehekirchen ist es ein Anliegen, für die ortsansässige Bevölkerung in nachverdichtender und arrondierender Weise Baumöglichkeiten zu schaffen.

Auf Bebauungsplanebene ist entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) und eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) geplant. Daher werden im Flächennutzungsplan ebenfalls diese Arten von Baugebiet dargestellt. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Nebeneinanders eines Wohngebietes und eines Gewerbegebietes wird auf Bebauungsplanebene begutachtet und mit entsprechenden Festsetzungen geklärt.

#### **5 Belange des Umweltschutzes**

Der beiliegende Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Im Rahmen der im Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge hat, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 6 Sonstige Belange

Der südliche Teil des Plangebiets liegt nach dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Weitere Informationen über die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Baugebiet sind derzeit nicht bekannt.

Hinweise auf Altlasten liegen in der Gemeinde nicht vor.

Die Belange des Lärmschutzes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung begutachtet. Die Ergebnisse des Gutachtens werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Baudenkmäler, unter Ensembleschutz stehende oder landschaftsbildprägende Denkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.