

# Bebauungsplan Nr. 32 `Erweiterung Baugebiet Schützenstraße´ - Schainbach



## GEMEINDE EHEKIRCHEN

- FASSUNG VOM 08. SEPTEMBER 2020 -

---

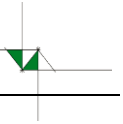
## G. Begründung

---

### 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](mailto:MARTIN@KAESER-ING.DE)

**GEMEINDE EHEKIRCHEN**  
BRÄUGARTEN 1  
86676 EHEKIRCHEN  
TEL. 08435- 9408-0  
FAX: 08435 - 9408-15  
E-MAIL: [gemeinde@ehekirchen.de](mailto:gemeinde@ehekirchen.de)



## G. Begründung

### 1. Planrechtliche Voraussetzungen

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 01. Oktober 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 `Erweiterung Baugebiet Schützenstraße´ in Schainbach beschlossen.

#### 1.2 Lage des Plangebietes

Das Gebiet umfasst die nordwestliche Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 601/2, Gemarkung Walda.

Es liegt am nördlichen Rand der bestehenden Bebauung und unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches des bestehenden Baugebietes „Schützenstraße“ in Schainbach.

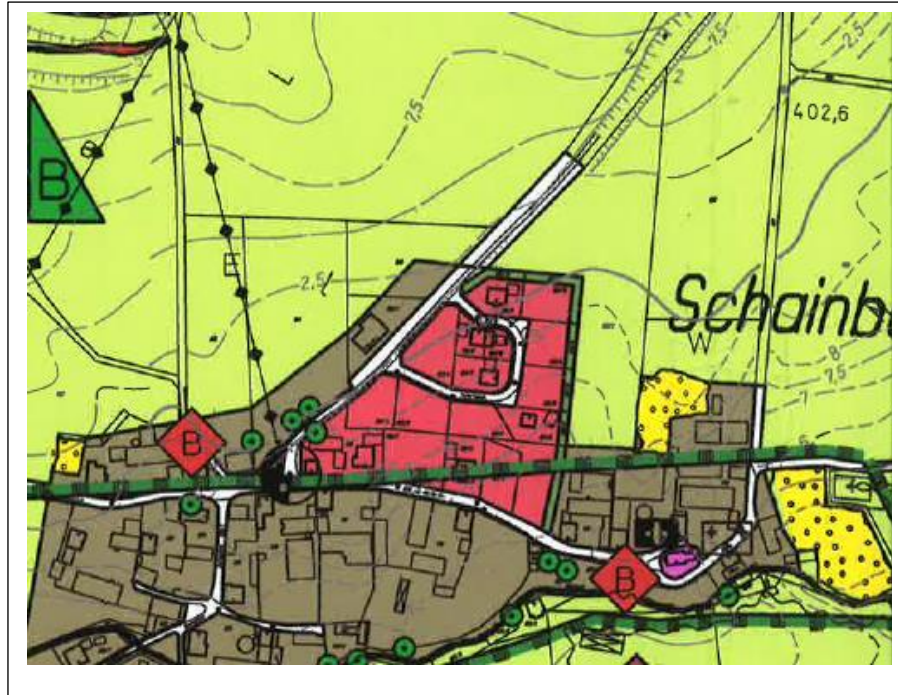
Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

- im Norden bzw. Westen: von der gemeindlichen Straße `Schützenstraße´ (Flur-Nr. 883/1, Gemarkung Walda) und dahinter von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flur-Nrn. 889 und 890, Gemarkung Walda).
- im Osten: von landwirtschaftlich genutzten Flächen („Restfläche“ Flur-Nr. 601/2, Gemarkung Walda).
- im Süden: von bestehenden Baugebiet `Schützenstraße´.

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle von Nord nach Süd auf (bis zu ca. 2 %).

#### 1.3 Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehekirchen sieht den Geltungsbereich des geplanten Baugebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit `Grünlandnutzung´ vor.

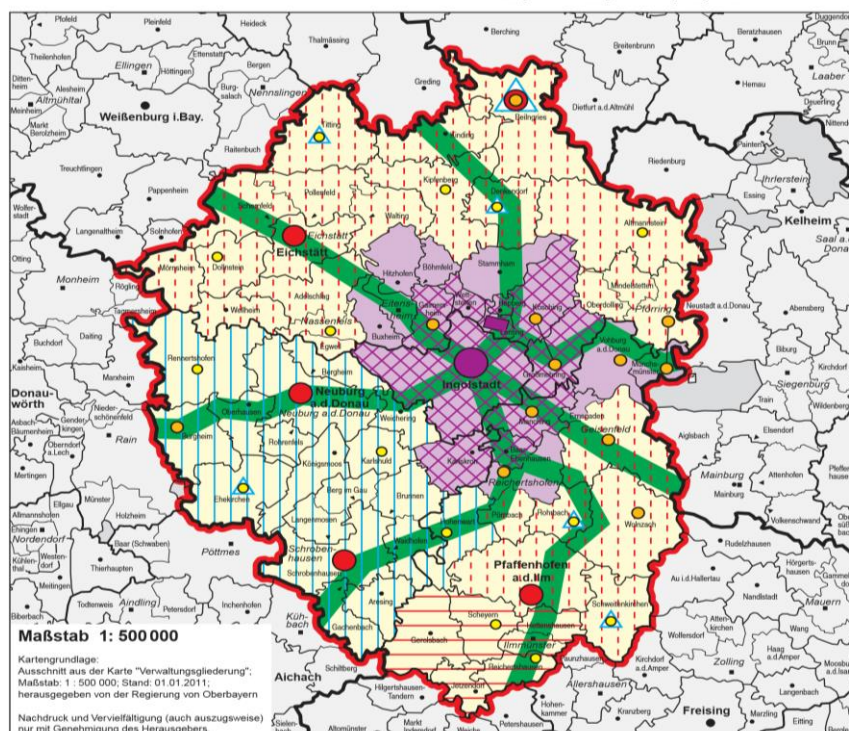


Ausschnitt FNP

### 1.3.1 Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Ehekirchen wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 `Strukturkarte´ - als `Allgemeiner ländlicher Raum´ definiert.



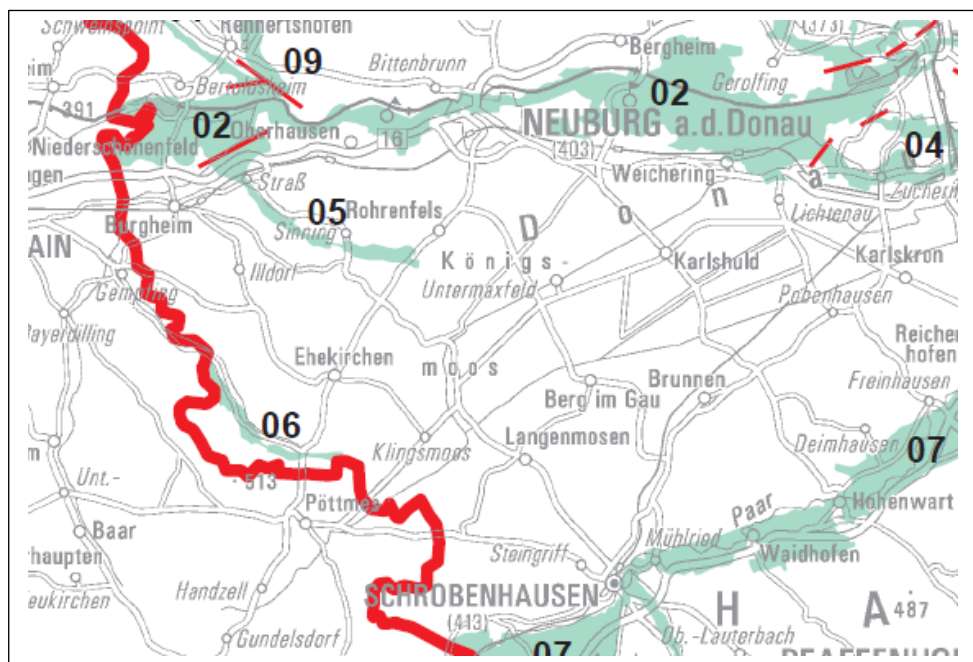
### • Raumstruktur

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (G. 2.2.2 LEP).

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln 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 (G. 2.2.5 LEP)

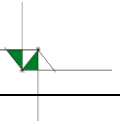
### 1.3.2 Regionalplan



Ausschnitt Regionalplan Region 10

Im Entwurf des Regionalplanes vom 16.05.2019 wird unter Punkt 2 `Raumstruktur´ und 2.1 `Zentraler Orte´ sowie in der Zielkarte 1 „Raumstruktur“ Ehekirchen als Kleinzentrum sowie als „bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort“ ausgewiesen.

Das in der Ortslage von Schainbach geplante Baugebiet befindet sich im Randbereich der Aindlinger Terrassentreppe zum Donaumoos mit Paarniederungen.



Es ist nicht als Vorbehaltsgebiet oder als regionaler Grünzug dargestellt.

- Das Orts- und Landschaftsbild soll durch Begleitgrün an Straßen und Wassergräben bereichert werden.
- Strukturreiche Wälder sollen erhalten und durch Erhöhung des Laubwaldanteils entwickelt werden.
- Struktur- und artenreiche Waldsäume sollen aufgebaut werden.

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes sowie der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die im Regionalplan formulierten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen, sondern werden im Rahmen der Grünordnung aufgegriffen (u.a. Erhalt und Entwicklung straßen- und wegebegleitender Gehölzstrukturen sowie Entwicklung von artenreichen Waldrändern).

#### 1.4 Verfahren gemäß § 13b BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Baugebiet Schützenstraße“ in Schainbach wird gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01. Oktober 2019 durch den Gemeinderat Ehekirchen gefasst.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einem beschleunigten Verfahren ist mit Novellierung des Baugesetzbuches vom 20. Juli 2017 möglich.

Demnach gilt für bis zum 31. Dezember 2019 aufgestellte Bebauungspläne der § 13a BauGB entsprechend für Pläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die maximal überbaubare Grundfläche innerhalb des Bebauungsplanes liegt bei rund 1.656 m<sup>2</sup> (ohne Berücksichtigung der Grundflächenzahl).

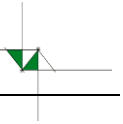
Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 1,0 ha festgesetzt wird.

#### 1.5 Planungsalternativen

Alternative Bauflächen, die als Bauland zur Verfügung gestellt werden können, sind im Bereich Schainbach nicht vorhanden.

Es sind in Frage kommende Grundstücke nicht verfügbar, da die Eigentümer eine Veräußerung schlicht ablehnen.

Nachdem die vorgesehenen beiden Bauparzellen entlang der bestehenden `Schützenstraße´ liegen, ist hier der Erschließungsaufwand deutlich geringer als in vergleichbaren Baugebieten. Eine sinnvolle Alternative im Ortsteil Schainbach ist hier nicht gegeben.



Planungsalternativen in anderen Ortsteilen der Flächengemeinde Ehekirchen sind nur vereinzelt vorhanden und aus Sicht der Gemeinde in diesem Fall für die Schainbacher Bauwerber nicht zumutbar.

## 1.6 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße `Schützenstraße´ und weiter über die `St. Martin-Straße´, wie für das bestehende Baugebiet „Schützenstraße“ – Schainbach.

## 1.7 Wasserhaushalt

### 1.7.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Burgheimer Gruppe.

### 1.7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die örtliche Kanalisation der Gemeinde Ehekirchen.

### 1.7.3 Niederschlagswasser

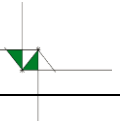
Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken sollte als Brauchwasser genutzt werden. Überschüssiges Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

## 1.8 Grünordnung und Umwelterheblichkeit

Das geplante, lediglich aus zwei Bauparzellen bestehende Wohngebiet ist in unmittelbarem Zusammenhang zum bestehenden Baugebiet `Schützenstraße´ geplant. Angesichts der genannten südlich angrenzenden Bebauung der westlich bis nördlich vorbeiführenden Erschließungsstraße „Schützenstraße“ und der geplanten Fortführung der östlichen Randeingrünung sind von der Planung keine weiterreichenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Es wird ein Standort überplant, der bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt wird. Die bestehenden und intensiv genutzten Ackerflächen ragen nördlich des Baugebietes „Schützenstraße“ in den bebauten Bereich und bilden ein „unnatürlich“ anmutendes verbleibendes fingerartig einragendes landwirtschaftliches Dreieck zwischen Straße und Bebauungsrand.

Ziel der Planung ist es, die neuen baulichen Anlagen so einzufügen, dass die Qualität des Ortsbildes mindestens erhalten bleiben. durch die Begradigung der Bebauung in diesem Bereich nach Norden hin bis zur Erschließungsstraße als „natürlichen“ Abschluss.



## 1.9 Altlasten

Die Flächen des Plangebietes sind nicht im Altlastenkataster enthalten. Der Gemeinde sind keinerlei Altlastenverdachtsfälle bekannt.

## 1.10 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird durch die Landkreisbetriebe des Landkreises Neuburg – Schrobenhausen sichergestellt.

Die Abfallgefäße der geplanten beiden neuen Bauparzellen müssen zur Entleerung an der Einmündung der bestehenden `Hubertusstraße´ in die `Schützenstraße´ bereitgestellt werden.

## 1.11 Immissionschutz

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Baugebiet Schützenstraße“ in Schainbach wurde die schalltechnische Untersuchung 6831.0/2019-Rk der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 31.01.2020 angefertigt, um die Immissionen (Gewerbe) an den relevanten Immissionsorten zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des §50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“.

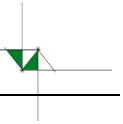
Das Plangebiet ist einem Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109: 2019-07 zuzuordnen.

Im Plangebiet wirken durch die beiden Biogasanlagen der Bioenergie Schainbach GbR (Beck) und die Biogasanlage Bauer GbR Geräuschimmissionen ein, welche die WA-Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Ehekirchen beabsichtigt zur Schaffung von weiteren Wohnbauflächen das im räumlichen Geltungsbereich erfasste Gebiet als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, so dass der konkret bestehenden Nachfrage nach Bauplätzen nachgekommen werden kann.

Zum Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist festzustellen, dass leerstehende Bausubstanz oder brachliegende Flächen für eine Wohnnutzung in Schainbach der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen. Das letztausgewiesene Baugebiet in Schainbach „Schützenstraße“ ist zur Gänze von Bauwerbern erworben und nahezu vollständig bebaut.



Restliche mögliche Bauflächen sind, soweit vorhanden, in Privateigentum ohne Bauzwang und dienen überwiegend der Bebauung durch die Nachkommenschaft der Eigentümer.

Um einer ortsuntypischen und nicht gewollten zusätzlichen Verdichtung am Ortsrand entgegenzuwirken und den dörflichen Charakter der überwiegenden Einzelhausbebauung zu wahren, ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei Wohnungen je Einzelhaus beschränkt.

Im Übrigen orientieren sich die vorgesehenen Festsetzungen an den Festsetzungen des südlich angrenzenden Baugebietes „Schützenstraße“.

Der vorgesehene Geltungsbereich schließt die bisher „verbleibende Lücke“ der Wohnbebauung zur begrenzenden von Südwest nach Nordost verlaufenden „Schützenstraße“ und lässt sie einen städtebaulich sinnvollen und markanten Abschluss finden.

Mit dem Plangebiet ist eine geordnete Entwicklung des Ortes gewährleistet und es kann die konkrete Nachfrage der jungen einheimischen Familie nach den Bauplätzen befriedigt werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wird zu einem späteren Zeitpunkt in Wege einer Berichtigung entsprechend angepasst (Verfahren §§ 13a und 13b BauGB)

Zweckmäßige und verfügbare Alternativen sind derzeit in Schainbach nicht vorhanden.

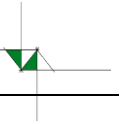
## 2.1 Bewertung und Ergebnis

Die Gemeinde Ehekirchen ist sich des Gebots des Flächensparens bewusst.

Für den geplanten Geltungsbereich, als geradlinige Fortführung des Baugebietes, sind zwei Parzellen mit Einzelhäusern vorgesehen. Eine weitere Verdichtung am auf Dauer vorgesehenen Ortsrand würde nicht nur nicht zur tatsächlichen Nachfragesituation passen, sondern auch den besonderen Anforderungen des Standortes widersprechen.

Zum einen wäre in der Fortführung und Abschluss des bisherigen Baugebietes ein städtisch verdichteter Baukörper mit Doppel- oder Mehrfamilienhäusern und entsprechender Massivität der Bebauung in diesem dörflichen Umfeld städtebaulich kaum vertretbar. Zum anderen wird hier durch die Bebauung mit der entsprechenden Ortsrandeingrünung ein harmonisch gestalteter Übergang zur verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Flur ermöglicht.

Die Gemeinde Ehekirchen ist daher weiterhin davon überzeugt, dass bei der vorliegenden Planung mit dem geplanten Maß der baulichen Nutzung sowohl dem Gebot des Flächensparens, als auch den besonderen Erfordernissen des konkreten Standorts im jeweils gebotenen Umfang Rechnung getragen wird.



## 2.2 Bedarfsnachweis

Eine Erfassung und Auswertung im Rahmen des Flächenmanagements von bebaubaren Flächen im Gemeindegebiet steht bisher (noch) nicht zur Verfügung.

Dennoch ist festzustellen, dass im gesamten Gemeindegebiet, - hierbei besonders im Hauptort Ehekirchen, - die Nachfrage nach Baugrundstücken unverändert hoch ist; die Anzahl der Bauplätze in den letztausgewiesenen Baugebieten („Bei der Probmühle“) kann die vorhandene Nachfrage hier deutlich nicht decken.

Nachdem in den Ortsteilen erfahrungsgemäß Baugrundstücke weitgehend nur von einheimischen Bauwerbern, die in ihrem Dorf ihre Zukunft sehen, nachgefragt werden, kann dies zu einer, - gleichwohl geringen – Entlastung des Nachfragedrucks im Zentralort gewertet werden.

Im Baugebiet „Bei der Probmühle“ in Ehekirchen stehen zurzeit keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Baulücken in den bebaubaren Innenbereichen in der Gemeinde sind ausnahmslos in privater Hand und stehen aktuell ebenfalls nicht zur Verfügung.

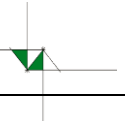
## 3. Ort- und Landschaftsbild

Die Umgebung des Plangebietes wird im Norden und Westen von landwirtschaftlichen genutzten Flächen, sowie von der Bebauung eines Schützenheimes geprägt.

Im Süden schließt sich auf der gesamten Breite die bestehende Bebauung an.

Im Osten bleiben landwirtschaftliche Flächen bestehend. Durch die vorgesehene Anordnung des Geltungsbereiches, insbesondere hinsichtlich der Fortführung des bestehenden östlichen Grünstreifens nach Norden bis zur `Schützenstraße´ wird der künftige Ortsrand sinnvoll und strukturiert ergänzt bzw. bis zur `Schützenstraße´ fortgeführt.

Die vorgesehenen Grundstückszuschnitte bieten die Möglichkeit der solaren Energiegewinnung und minimieren ungewollte Verschattungen, ebenso wie sie andererseits einen sparsamen Umgang mit Boden und Flächen berücksichtigen. Durch das Festhalten an den Vorgaben des angrenzenden Baugebietes hinsichtlich Bauweise, Dachformen und Geschossigkeit, wird eine sinnvolle und angemessene Erweiterung der Bebauung bis an die `Schützenstraße´ erreicht.



## 4. Aufteilung der Flächen

### 4.1 Gesamtläche des Geltungsbereichs

$$A_{\text{ges.}} = 2.548 \text{ m}^2 (100 \%)$$

### 4.2 Grünflächen

#### Östliche private Ortsrandeingrünung

- nördlicher Bereich = 324 m<sup>2</sup>

- südlicher Bereich = 134 m<sup>2</sup>

---

$$\text{Gesamte Ortsrandeingrünung} = 458 \text{ m}^2 (18 \%)$$

### 4.3 Mit Leistungsrechten zu belastende Flächen

$$A_{\text{pflanzV 15.5}} = 170 \text{ m}^2$$

(in der Parzellenfläche Parzelle 1 enthalten)

### 4.4 Wohnbauflächen

- Parzelle 1 = 1.145 m<sup>2</sup>

- Parzelle 2 = 943 m<sup>2</sup>

---

$$\text{Gesamtläche} = 2.088 \text{ m}^2 (82 \%)$$