



## **Gemeinde Ehekirchen**

### **Bebauungsplan Nr. 27 „Südlich der Hauptstraße II“**

**Begründung**  
zur Planfassung vom 13.10.2020

**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 .....	4
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen .....	5
5	Anlass und Ziel der Planung.....	5
6	Planerisches Konzept.....	6
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	6
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Abstandsflächen .....	7
6.4	Bauliche Gestaltung .....	8
6.5	Grünordnung .....	9
6.6	Verkehrliche Erschließung.....	9
7	Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Altlasten .....	10
8	Ver- und Entsorgung .....	10
8.1	Technische Infrastruktur .....	10
9	Immissionsschutz .....	10
10	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	12
11	Belange des Umwelt- und des Artenschutzes.....	13
12	Altlasten .....	14
13	Belange des Denkmalschutzes .....	14
14	Flächenbilanz .....	15
15	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	15

### Anhang:

Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair, Altomünster  
(A.-Nr. 6399.0/2018-RK, vom 18.12.2018)

Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair, Altomünster  
(A.-Nr. 6901.0/2019-RK, vom 07.02.2020)

## 1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehekirchen hat in seiner Sitzung am 12.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Südlich der Hauptstraße“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um in der bestehenden Gemengelage die immissionsschutzrechtlichen Spannungen zu klären und weiteres Baurecht zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Ehekirchen die Flurnummern 1042/0, 1042/15, 1042/16, 1048/4, 1048/5, 1048/6 und 1048/7. Er 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. Das Betriebsleiterwohnhaus und ein weiteres Wohngebäude schließen im Westen an das Plangebiet an. 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. Östlich des Plangebiets befindet sich weitere Wohnbebauung. Die umliegende Bebauung ist im Flächennutzungsplan oder in Satzungen als Dorfgebiet (MD) klassifiziert.

### 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.

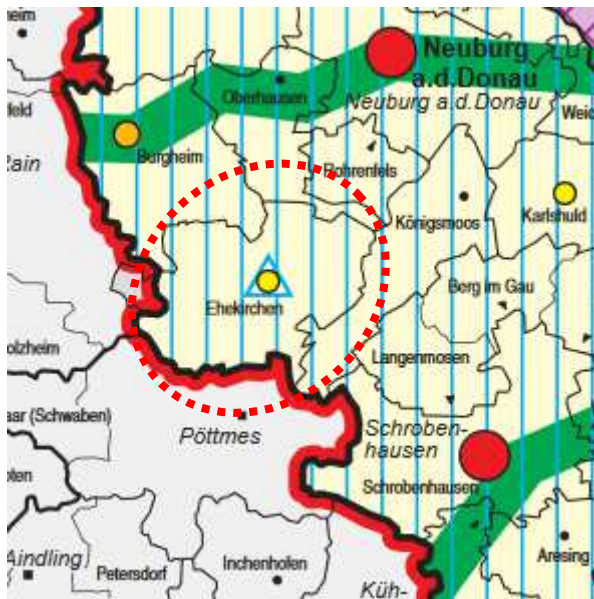


Abbildung 1:  
 Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 01.01.2011, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes

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 zu erleichtern.

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

### 3.2 Flächennutzungsplan

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.

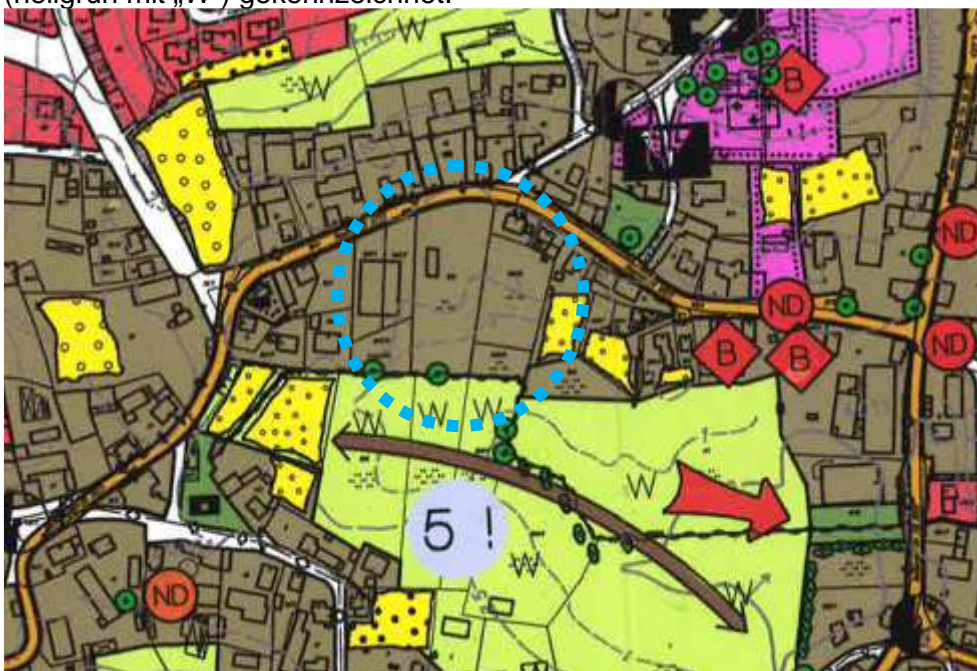


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehekirchen, i.d.F. vom 11.03.2005, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebiets

Der Bebauungsplan ist mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets und eines Gewerbegebiets nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

### 3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Für den östlichen Teilbereich wurde 2016 das Verfahren zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Südlich Hauptstraße II“ durchgeführt, jedoch nicht zum Abschluss gebracht. Ziel der Satzung war die Schaffung von Baurecht auf dem Flurstück Nr. 1048/7.

Östlich des Geltungsbereichs wurde 2015 die Einbeziehungssatzung „Südlich Hauptstraße I“ zur Rechtskraft gebracht. Das Plangebiet wurde als Dorfgebiet festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wurden maximal II Geschosse zugelassen.

## 4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Ehekirchen berücksichtigt dies durch eine bedarfsgerechte Optimierung und Überplanung einer bestehenden Gemengelage. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Ausweisung von Bauland unmittelbar an die bestehende Ortslage in zentraler Lage in Ehekirchen und berücksichtigt dabei sowohl die Belange der örtlichen Wirtschaft als auch den Wohnraumbedarf ortsansässiger Familien. Der Flächenbedarf für die Erschließung kann sehr geringgehalten werden.

## 5 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Ehekirchen möchte die Bestrebungen des ortsansässigen Bauunternehmens unterstützen und den Betriebsstandort langfristig sichern. Zwischenzeitliche Überlegungen einer Aussiedlung des Betriebes wurden wieder verworfen, so dass dem Betrieb an seinem derzeitigen Standort Entwicklungspotentiale ermöglicht werden sollen.

Der im Osten des Betriebsgeländes vorhandene Lagerplatz wurde ohne baurechtliche Genehmigung errichtet. Bei einer Nicht-Durchführung der Planung müsste eine Rückbauanordnung durch das Landratsamt erfolgen.

Neben der Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen besteht Bedarf an Lagerflächen sowie an geeigneten Büro- und Personalräumen.

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 Bebauung zuzuführen. Der Gemeinde Ehekirchen ist es ein Anliegen, für die ortsansässige Bevölkerung in arrondierender Art und Weise Baumöglichkeiten zu schaffen.

Die bestehende Gemengelage und die geplanten Entwicklungen bedürfen einer bauplanungsrechtlichen Regelung, bei der die Belange des Immissionsschutzes von besonderer Bedeutung sind.

## 6 Planerisches Konzept

Der Bebauungsplan berücksichtigt einerseits die bestehende Bebauung und bestehende Zufahrten, andererseits die geplanten Erweiterungen. Entlang der Hauptstraße soll das Straßenbild durch weitere straßenbegleitende Gebäude ergänzt werden.

Im Gewerbegebiet wird die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück möglichst offengehalten, um für die betrieblichen Anforderungen ausreichend Spielraum offen zu halten. Die Gehölze zur Eingrünung der betrieblich genutzten Grundstücksfreiflächen sollen erhalten bleiben.

Im Wohngebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche möglichst weit in Richtung Osten gelegt. Dadurch können bestehende Zufahrten und der vorhandene Mischwasserkanal dinglich gesichert und der Abstand zum Gewerbegebiet maximiert werden. Weitere Grundstücksfreiflächen können für weitere Eingrünungsmaßnahmen genutzt werden.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird für den westlichen Teil des Plangebiets ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die allgemein zulässigen Nutzungen sind in § 8 Abs. 2, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgelistet. Durch Festsetzung werden Vergnügungsstätten, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind, wie z.B. Nachtlokale, Diskotheken und Spielhallen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit ausgeschlossen. Damit sichert die Gemeinde die Qualität des Gewerbegebietes und schützt die benachbarte Wohnbebauung vor ungewünschten Störungen.

Immissionsschutzrechtlich bedeutsam ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Für den östlichen Teil wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 - Gartenbaubetriebe - und Nr. 5 BauNVO - Tankstellen - ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Mit diesen Arten von Betrieben sind spezifische Standortanforderungen hinsichtlich der Erreichbarkeit und des Flächenverbrauchs verbunden, die an dieser Stelle in Ehekirchen nicht vorhanden sind bzw. die bestehende Struktur stören würden.

Im Wohngebiet wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Damit soll die beabsichtigte lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern gesichert werden, um gerade jungen Familien adäquaten Wohnraum anbieten zu können. Diese Struktur ist im angrenzenden Siedlungsgebiet überwiegend vorhanden, so dass sich die Neubebauung gut in die bestehende Struktur einfügt.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet und im Wohngebiet differenziert festgesetzt, um der jeweiligen Nutzung und den jeweiligen Anforderungen an die Bebaubarkeit des Grundstücks Rechnung tragen zu können.

Im Gewerbegebiet wird die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt. Damit ist eine umfangreiche Bebauung mit Gebäuden möglich, zugleich verbleiben aber

auch noch ausreichend Flächen für betrieblich genutzte Freiflächen wie beispielsweise Lagerflächen, Zufahrten, Rangierflächen und Stellplätze. Des Weiteren kann eine angemessene Eingrünung des Betriebsgeländes vorgesehen werden. Durch die Grundflächenzahl wird die Nutzbarkeit des Bauraums eingeschränkt. Die Maßzahl bleibt hinter der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete zurück und orientiert sich an der Obergrenze für Dorf- bzw. Mischgebiete, die umgebend vorhanden sind.

Gemäß den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ um 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. In diesem Baugebiet ist also eine bauliche Nutzung der Flächen bis zu 80% möglich. Die o. g. umfangreich erforderlichen betrieblichen Freiflächen können damit untergebracht werden. Zugleich wird ein Grundstücksfreiflächenanteil von 20% gesichert, der neben der erforderlichen Randeingrünung auch ökologische und klimatische Vorteile mit sich bringt (Versickerung von Niederschlagswasser, Durchlüftung, Durchgrünung etc.).

Zum Schutz des Ortsbildes wird die Höhenentwicklung der Gewerbebauten über die Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe reglementiert. Die Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Betriebshalle. Die Gebäudehöhe ist von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum höchstgelegenen Gebäudeabschluss zu messen.

Im Wohngebiet wird die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Damit wird die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze ausgeschöpft. Gemäß den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ um 50%, also bis zu einer GRZ von 0,6 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Damit möchte die Gemeinde eine gute Ausnutzbarkeit der in Ehekirchen zentral gelegenen Grundstücke ermöglichen, um den Flächenverbrauch andernorts in der Gemeinde einzuschränken.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe mit 6,30 m reglementiert. Als Bezugspunkt für die zulässigen Höhen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) maßgeblich. Die Wandhöhe ist traufseitig ab dieser bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut zu messen, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika.

Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, also zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, zur Höhenlage der Gebäude und zur maximal zulässigen Wandhöhe dienen der Sicherung einer ortsangepassten Höhenentwicklung.

Im gesamten Plangebiet darf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG RFB) max. 0,5 m über der bestehenden Geländeoberfläche am Hauseingang liegen. Dies entspricht in etwa der ortsüblichen Höheneinstellung. Zur Sicherung vor Wassereintritt in die Gebäude ist ein leichtes Hochsetzen zulässig. Das Plangebiet liegt teilweise im wassersensiblen Bereich. Die Bauherren haben sich mit geeigneten Maßnahmen eigenverantwortlich auf die Folgen des Klimawandels, wie Starkregenereignisse oder hochstehendes Grundwasser einzustellen. Eine Möglichkeit ist die Höhenlage der Gebäude so zu wählen, dass ein Eindringen von Wasser ins Erdgeschoss erschwert wird.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Abstandsflächen

Für das gesamte Plangebiet ist eine offene Baugrenze festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf maximal 50 m betragen. Die im Gewerbebau häufig üblichen Gebäudelängen werden damit begrenzt, um auch bei dem großen Baufenster übermäßig lange Gebäude zu ver-

meiden. Zwar sind in der Nachbarschaft landwirtschaftlichen Hofstellen mit traditionell langgestreckten Gebäuden vorhanden, allerdings liegt deren Länge in der Regel nicht über ca. 40 m.

Im Wohngebiet wird zudem aufgrund der Erschließungssituation geregelt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Sie sind im Gewerbegebiet großzügig zugeschnitten, um eine hohe Auslastung der Fläche und eine hohe Flexibilität der Betriebe zu ermöglichen. Da der genauere Bedarf hinsichtlich der Gebäude und Gebäudestellung nicht bekannt sind und bei Gewerbebetrieben stark voneinander abweichen können, ist eine weitere Regulierung auch nicht möglich. Im Wohngebiet wird bei der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den bestehenden Mischwasserkanal Rücksicht genommen. Zudem wird die Bebauung an den östlichen Rand des Wohngebiets gelegt, um einen möglichst großen Abstand zum Gewerbegebiet zu erwirken.

Zu den angrenzenden öffentlichen Flächen sichert der Bebauungsplan einen Abstand von 3,0 m.

Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Damit werden eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Arbeitsstätten gesichert. Von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung auch der angrenzenden Flächen wird aufgrund der Lage am Ortsrand, der randlich festgesetzten Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ausgegangen sowie der Abstände der festgesetzten Baugrenze von 3,0 bzw. 5,0 m ausgegangen.

#### 6.4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen dazu dienen, dem Ortsbild angepasste Baukörper in Ortsrandlage entstehen zu lassen. Da gewerbliche Bauten allerdings vorrangig von ihren Anforderungen an die Funktionalität geprägt sind, werden die gestalterischen Festsetzung auf ein Mindestmaß reduziert und stattdessen auf den Erhalt bzw. die Ergänzung der Randeingrünung am südlichen Rand des Baugebiets Wert gelegt.

Für die Dächer sind geneigte Dachformen zulässig. Die Errichtung von Dachaufbauten ist ab einer Dachneigung von 35° zulässig, sie sind in ihrer Flächenausdehnung begrenzt. Damit soll einer optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes entgegengewirkt werden.

Einfriedungen sind nur in Form von transparenten, nicht vollflächig geschlossenen Zaunanlagen in einer Höhe von maximal 1,2 m, bezogen auf die neu hergestellte Geländeoberfläche, zulässig. Zur Gestaltung der Einfriedungen wird den Bauherren dem umliegenden Bestand entsprechend hohe Flexibilität zugestanden, allerdings sind Mauern oder geschlossene Zäune aufgrund ihrer abriegelnden Wirkung nicht zulässig.

Werbeanlagen sind in einem Gewerbegebiet einerseits notwendig, können jedoch bei einer übermäßigen Größe, hohen Lage oder aufdringlichen Beleuchtung etc. stark störend wirken und das Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes insgesamt negativ beeinträchtigen. Daher müssen sich Werbeanlagen in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen. Werbeanlagen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen oder in Dachflächen integriert sowie Mastwerbeanlagen (Pylone) sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen

höchstens 0,80 m hoch sein. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 3,0 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten. Je Baugrundstück dürfen höchstens 3 Werbefahnen an einem gemeinsamen Standort errichtet werden. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften oder wechselnden Ansichten, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen, Himmelsstrahler, Lichtprojektionen u.ä. sind unzulässig.

## 6.5 Grünordnung

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, können sickerfähig gestaltet werden (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke). Davon ausgenommen sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Die Minimierung der Flächenversiegelung wirkt sich positiv auf den Naturhaushalt, insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser, aus.

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen der äußeren Eingrünung und der Durchgrünung des Baugebietes.

Am südlichen und südwestlichen Rand des Gewerbegebiets ist die vorhandene Randeingrünung zu erhalten. Nach Süden hin sorgt sie für eine angemessene Eingrünung entlang des Grabens, nach Osten für eine Gliederung gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet. Im Allgemeinen Wohngebiet sollen diese bestehenden Grünstrukturen ergänzt und fortgesetzt werden. Geplant ist eine abwechslungsreiche Bepflanzung mit heimischen Lauf- und Obstbäumen sowie heimischen Sträuchern entlang des Grabens sowie am westlichen Rand des Baugebiets. Dabei ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum je angefangene 20,0 m<sup>2</sup> Länge zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.

## 6.6 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Hauptstraße und wird von dort erschlossen. Öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Das Gewerbegebiet wird weiterhin über die vorhandenen Zufahrten erschlossen. Das Flurstück Nr. 1043/2 im Westen des Plangebiets, Standort des Betriebsleiter-Wohnhauses, wird über eine Zufahrt über das Flurstück Nr. 1042/1 erschlossen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist im Bebauungsplan enthalten.

Im Wohngebiet sollen die geplanten Gebäude südlich der bestehenden Bebauung über eine private Verkehrsfläche an die Hauptstraße angebunden werden. Diese verläuft auf der Trasse des vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanals. Damit werden die Flächen und Anlagen für Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung flächensparend gebündelt. Die Trasse kann nicht überbaut werden. Zugleich verbleibt an der westlichen Grenze des Wohngebiets ausreichend Raum für die Durchgrünung zwischen Gewerbe- und Wohngebiet.

Die Pflege des Grabens am südlichen Rand des Plangebiets erfolgt derzeit über die südlich angrenzenden Flächen. Das ist auch weiterhin möglich.

## 7 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Altlasten

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.

## 8 Ver- und Entsorgung

### 8.1 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Eine Ergänzung des öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetzes ist nicht erforderlich. Eventuell erforderliche Hausanschlüsse können angebunden werden.

Durch das Plangebiet verläuft von Norden nach Süden ein öffentlicher Mischwasserkanal DN 500. Der Kanal wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 5,0 m (beiderseits des Kanals 2,5 m) gesichert.

## 9 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Auftrag der Gemeinde Ehekirchen wurde vom Ingenieurbüro Kottermair, Altomünster, die schalltechnische Untersuchung (A.-Nr. 6399.0/2018-RK, vom 18.12.2018) als Grundlage für die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erstellt.

Um die schallschutztechnische Verträglichkeit mit den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen herzustellen, wurde für die Flächen innerhalb des Bebauungsplans eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691:2006-12 durchgeführt. Ein Genehmigungsbescheid der Fa. Ettenreich liegt derzeit nicht vor. Weitere Gewerbebetriebe in der Umgebung wurden im Rahmen einer Ortseinsicht seitens des Gutachters nicht festgestellt.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Flächen zur Tagzeit eine entsprechende Gewerbenutzung möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1 1 der o.g. schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Name	Größe Kontingentfläche	LEK,tags	LEK,nachts
Teilfläche: TF1	2.384,1 m <sup>2</sup>	65 dB(A)	50 dB(A)
Teilfläche: TF2	1.272,9 m <sup>2</sup>	63 dB(A)	48 dB(A)
Teilfläche: TF3	2.884,8 m <sup>2</sup>	60 dB(A)	45 dB(A)
Teilfläche: TF4	952,3 m <sup>2</sup>	61 dB(A)	46 dB(A)
Teilfläche: TF5	587,7 m <sup>2</sup>	57 dB(A)	42 dB(A)

Tabelle 1: Emissionskontingent tags und nachts in dB(A)

Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente LEK für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Sektor mit Winkel			Zusatzkontingent [in dB(A)]	
Bezugspunkt X: 4433845,0 Y: 5389358,0 (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°; Anfang / Ende)			Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	187,0	258,0	1	1
B	258,0	294,0	3	3
C	294,0	328,0	3	3
D	328,0	358,0	2	2
E	358,0	22,0	3	3
F	22,0	45,0	6	6
G	45,0	72,0	0	0
H	72,0	102,0	1	1
I	102,0	124,0	0	0
J	124,0	187,0	1	1

Tabelle 2: Sektoren mit Zusatzkontingente Tag - Nacht (LEK,zus)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j  $L_{EK,j}$  durch  $L_{EK,j} + L_{EK,zus,j}$  zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

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 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

Im Bebauungsplangebiet dürfen ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO („Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber“ usw.) nur errichtet werden, wenn deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

Im weiteren Verfahren wurde vom Bauunternehmen Ettenreich ein weiteres Gutachten zum bestehenden und geplanten Betrieb in Auftrag gegeben (Ingenieurbüro Kottermair, (A.-Nr. 6901.0/2019-RK, vom 07.02.2020).

Im Ergebnis werden durch den bestehenden und gem. der vorliegenden Plangrundlagen durch den künftigen Betrieb an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwertanteile zur Tagzeit eingehalten.

Der Betrieb findet ausschließlich zur Tagzeit statt.

Eine Nutzung zur Nachtzeit ist nur im Rahmen der Einhaltung der Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten möglich. Diese ergeben sich dabei aus den festgesetzten Emissionskontingenten + Zusatzkontingente. Durch die Berücksichtigung der niedrigen Emissionskontingente zur Nachtzeit wäre eine deutliche Einschränkung des Betriebsgeschehens zur Nachtzeit gegeben.

Die Gutachten sind Anlage zu dieser Begründung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Ehekirchen eingesehen werden können. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

## **10 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
<p>Hitzebelastung                      (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche,</li> <li>• Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima,</li> <li>• bodennaher Kaltlufttransport entlang der Flächen zum Anpflanzen und des Grabens,</li> </ul>
<p>Extreme Niederschläge                      (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>• Getrennte Ableitung Niederschlagswasser</li> <li>• Zulässigkeit von Gründächern</li> </ul>
<p>Trockenheit                      (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minderung des Versiegelungsgrades durch Empfehlung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt,</li> <li>• Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Reinigung, Bewässerung etc.</li> </ul>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien                      (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung flexibler Baukörperstellung zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie,</li> <li>• keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen,</li> <li>• Fußwegevernetzung an den Ortskern und bestehende Infrastruktureinrichtungen</li> </ul>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung                      (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen Laubgehölzen auf den privaten Grundstücken</li> <li>• Vermeidung des MIV durch gute Fußwegevernetzung (Ortskern, bestehende Infrastruktureinrichtungen)<sup>f</sup></li> <li>• Nutzungsmöglichkeit solarer Strahlungsenergie</li> </ul>

## 11 Belange des Umwelt- und des Artenschutzes

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 und innerorts liegenden 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.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten.

Durch Vermeidungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Im beiliegenden Umweltbericht ist die Ermittlung des Eingriffs und die Berechnung des notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichs dargelegt. Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem anzuwendenden Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsteht ein Ausgleichserfordernis von 0,59 ha. Der Ausgleich wird im vorliegenden Fall von dem Gewerbebetrieb bzw. von den Eigentümern des Wohngebiets getragen und daher für beide Eingriffsflächen separat bewertet. Der Ausgleich soll auf externen Flächen erbracht werden.

Die Maßnahmen und Entwicklungsziele sind im Umweltbericht genauer beschrieben.

Eine Betrachtung der artenschutzrechtlich relevanten Aspekte fand im Zuge der Erstellung des Umweltberichts statt. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist dabei nicht erkennbar. Zur Vermeidung von evtl. eintretenden Tötungstatbeständen wird dennoch darauf hingewiesen, dass Gehölbeseitigungen lediglich in den gesetzlich zulässigen Zeiträumen zwischen 01.10. und 28./29.02. zulässig sind. Aufgrund des naturräumlichen Ausgangszustandes des Planungsgebiets sind keine weiteren Beeinträchtigungen streng geschützter Arten erkennbar. Die Bauvorhaben sind für den Artenschutz unbedenklich. Zudem werden weitere Bäume und Hecken gepflanzt, wodurch sich der Lebensraum für Vögel erweitert.

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

## **12 Altlasten**

Nach der derzeitigen Aktenlage des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt und nach den Informationen aus Altlasten-, Bodenschutz- und Deponie-Informationssystem (ABUDIS) sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Auf der Fläche des bestehenden Bauunternehmens wurde der vorhandene Lagerplatz im Osten des Betriebsgeländes ohne baurechtliche Genehmigung errichtet. Dabei wurde möglicherweise belastetes Material verwendet. Im Rahmen der weiteren notwendigen Genehmigungsplanung ist das Grundstück in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen (Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt) auf Altlasten zu untersuchen.

## **13 Belange des Denkmalschutzes**

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.

## 14 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 1,36 ha wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen:

	Größe [ha]
Gewerbegebiet	0,89
Wohngebiet	0,47

## 15 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der Planung werden die Entwicklungsmöglichkeiten sowohl für den Gewerbebetrieb als auch für das Wohngebiet, insbesondere auch im Hinblick auf den Schutz vor Gewerbelärm, abschließend geregelt.

Es ist davon auszugehen, dass auf dem Gelände des Gewerbebetriebs Lagerflächen und -plätze neu geordnet werden. Im Wohngebiet wird ein weiteres Wohnhaus zeitnah errichtet.

Maßnahmen der Bodenordnung sind nur in untergeordnetem Rahmen erforderlich. Im Gewerbegebiet ist eine Vereinigung der Flächen sinnvoll. Bei einer Teilung des Wohngebiets ist auf die Sicherung der Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zu achten.