



Gemeinde Ehekirchen

Bebauungsplan Nr. 29 „Am Hohen Weg“

Begründung
zur Planfassung vom 15.03.2022

Auftraggeber:

Gemeinde Ehekirchen

Bräugarten 1
86676 Ehekirchen
Tel.: 08435 9408-0
Fax: 08435 9408-15
E-mail: 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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen	3
2	Planungsgebiet	3
2.1	Lage und Erschließung Ehekirchen	3
2.2	Lage und Erschließung Plangebiet	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Verfahren	4
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung	4
3.3	Flächennutzungsplan	6
4	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	6
5	Anlass und Ziel der Planung	6
6	Festsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude	9
6.4	Gebäudelängen	9
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen	9
6.6	Bauliche Gestaltung – Dächer	9
6.7	Verkehrliche Erschließung	10
6.8	Garagen und Carports	10
6.9	Grünordnung	10
7	Ver- und Entsorgung	11
7.1	Technische Infrastruktur	11
7.2	Niederschlagswasser	12
8	Altlasten	12
9	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
10	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	14
10.1	Umweltschutz	14
10.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
10.3	Artenschutz	18
11	Belange des Immissionsschutzes	19
12	Belange des Denkmalschutzes	19
13	Flächenbilanz	20
14	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	20

ANLAGEN

Anlage 1 – Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 21.07.2021

Anlage 2 – Geländeschnitte vom 14.09.2021

Anlage 3 – Schalltechnische Untersuchung vom 02.09.2021

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehekirchen hat in seiner Sitzung am 22.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Hohen Weg“ beschlossen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans war ursprünglich im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB geplant.

Aktuell bietet sich für die Gemeinde die Möglichkeit auf der Fl. Nr. 1324, Gemarkung Ehekirchen einen Einzelhandelsmarkt anzusiedeln. Das Bauleitplanverfahren wurde daher erweitert und wird nun im Regelverfahren fortgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nun die Fl. Nrn. 1321, 1322, 1323, 1324, 1325 (TF), 1326, und 1331 (TF), jeweils Gemarkung Ehekirchen, sowie die Fl. Nrn. 196, 197 (TF) und 200 (TF), jeweils Gemarkung Schönesberg.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 5,9 ha.

2 Planungsgebiet

2.1 Lage und Erschließung Ehekirchen

Das Gemeindegebiet von Ehekirchen liegt im Westen des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen am westlichen Rand der Region 10 Ingolstadt. Neben dem Hauptort Ehekirchen gehören weitere 24 Ortsteile 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 direkt an die ST 2035 angebunden.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Ingolstadt - Ulm, welche in ca. 12 PKW-Fahrminuten am Haltepunkt Neuburg erreichbar ist. Das Oberzentrum Ingolstadt ist in ca. 45 Minuten erreichbar, der Flughafen und die Landeshauptstadt München in rund 70-80 Minuten. Über Linienbusse (Josef Spangler OHG – Linie 10) besteht zudem eine regelmäßige Verbindung nach Neuburg sowie nach Pöttmes. Die nächstgelegene Haltestelle zum geplanten Einzelhandelsmarkt liegt in ca. 200 m Entfernung.

2.2 Lage und Erschließung Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Hauptortes Ehekirchen.

Im Nordwesten wird das Planungsgebiet von der Staatsstraße 2035 begrenzt. Die Staatsstraße hat im Bereich Gemarkung Ehekirchen die Bezeichnung „Neuburger Straße“, im Bereich Gemarkung Schönesberg „Augsburger Straße“.

Im Hauptort sind die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Gemeindeverwaltung, Kirche, Sportanlagen und die Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur untergebracht. Über die Staatsstraße ist die Ortsmitte Ehekirchens fußläufig erreichbar (ca. 800 m).

Das Plangebiet wird von Norden über die Staatsstraße erschlossen.

Zur Ausbildung der Anbindung wurden mehrere Varianten untersucht. Die gewählte Variante mit Errichtung einer Linksabbiegespur bietet eine gut einsehbare Einmündung.

Die hierfür notwendigen Flächen sind auf Grundlage der vorliegenden, mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmten Planung berücksichtigt.

Das Plangebiet ist an einem Südhang gelegen. Der höchste Punkt liegt im Nordwesten des Plangebietes auf einer Höhe von 419 m üNN und fällt bis zu seinem südöstlichen Rand am Leitenweg bis auf 401 m üNN ab.

Die Flurstücke werden derzeit weitgehend ackerbaulich und als Grünland intensiv genutzt. Im Norden, am westlichen Rand sowie begleitend zur Staatsstraße sind Gehölzstrukturen vorhanden.

Die bestehende Bebauung im Südwesten ist überwiegend durch große Einfamilienhausgrundstücke mit großzügigen Gartenbereichen geprägt. Im Norden und Nordwesten grenzt eine Mischung aus Gewerbe und Einfamilienhäusern an.

Im Südosten und Osten schließt die freie Feldflur an.

Nördlich des geplanten Sondergebietes grenzen unmittelbar Lagerhallen der Raiffeisenbank an.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum hat sich die Gemeinde Ehekirchen ursprünglich entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen.

Mit der nun gegebenen Option, unmittelbar angrenzend einen Einzelhandelsmarkt anzusiedeln, wurde der Geltungsbereich erweitert, um hierfür eine Sondergebietsfläche auszuweisen.

Das Bebauungsplanverfahren wird daher im Regelverfahren gem. § 2 BauGB weitergeführt.

Parallel wurde daher bereits der Flächennutzungsplan geändert (8. FNP-Änderung) und an die vorliegende Planung angepasst, um den Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

3.2 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)

- 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.“

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

3.3 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 8. FNP-Änderung wurden die Darstellungen an die vorliegende Planung angepasst.

Der Feststellungsbeschluss wurde am 14.09.2021 vom Gemeinderat gefasst. Die FNP-Änderung liegt derzeit dem Landratsamt zur Genehmigung vor.

Um den im Laufe des Verfahrens von der höheren Landesplanungsbehörde vorgebrachten Einwände bezüglich des Bedarfes von Wohnbauflächen, vor allem im Hinblick auf noch vorhandene Potentialflächen im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehekirchen gerecht zu werden, wurde ergänzend vom Gemeinderat am 14.12.2021 der Beschluss zur Überarbeitung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Dabei sind unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung die dargestellten Ausweisungen von Wohnbauflächen bedarfsgerecht zu reduzieren.

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 Arrondierung der besiedelten Ortslage.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Ausweisung von Wohnbauland und berücksichtigt sowohl den Wohnraumbedarf ortsansässiger Familien, aber auch die regionalplanerische Zielsetzung die Gemeinde Ehekirchen bevorzugt zu entwickeln. Der Flächenbedarf für die Erschließung kann hierbei gering gehalten werden.

5 Anlass und Ziel der Planung

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik soll unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

Die Gemeinde Ehekirchen möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden am südlichen Ortsrand des

Hauptortes Ehekirchen, im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Ortsteil Schönesberg schaffen. Zudem soll die Ansiedlung eines Vollsortimentverbrauchermarktes auf dem, an das Gelände der Raiffeisenbank Ehekirchen angrenzenden Flurstück, ermöglicht werden.

Für die geplante Größe des Marktes ist die Ausweisung einer Sondergebietsfläche gem. §11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO notwendig.

Die Gemeinde Ehekirchen unterstützt das geplante Vorhaben in dieser städtebaulich integrierten Lage um die Nahversorgung der Einwohner am Ort zu sichern.

Im Süden des Planungsgebietes wird zudem eine Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt.

Die Darstellung des Bedarfes für die vorliegende Planung erfolgte im Rahmen der parallel durchgeführten 8. FNP-Änderung.

Das dabei angesetzte, geplante Wachstum von ca. 1% pro Jahr kann durch die positive Entwicklung im Landkreis und in der gesamten Region und dem damit verbundenen Siedlungsdruck, auch in der Gemeinde Ehekirchen begründet werden.

Angesichts der zu erwartenden demographischen Entwicklung der Gemeinde, sowie der günstigen Lage des Wohngebietes, sowohl zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen, als auch dem geplanten, unmittelbar angrenzenden Nahversorger sind im Baugebiet südlich der Staatsstraße die Errichtung von ca. 8 Geschosswohnungsbauten festgesetzt. Die restliche Fläche wird, sowohl dem Bedarf als auch der umgebenden Bebauung entsprechend, Doppel- und Einzelhandelshausbebauung festgesetzt.

Diese Bauweise ist zudem auch der z. Teil sehr steilen Hanglage und der Ortsrandlage geschuldet.

Die Stellplätze der Geschosswohnungsbauten sollen aus ortsplanerischen Erwägungen komplett in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Hanglage auch in diesem Quartier bietet sich für die Ausbildung solcher Garagen an.

Zur Umsetzung dieser verdichteten Bauweisen ist eine zulässige Grundflächenanzahl von 0,45 notwendig. Diese überschreitet geringfügig die Obergrenze der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Werte für Wohngebiete. Da ausreichend Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten, sowie zu begrünende Freiflächen (aufgrund der festgesetzten Tiefgaragen) möglich sind ist dies städtebaulich absolut vertretbar.

Als verbindendes Element soll im Osten zwischen der dichten Wohnbebauung, dem Nahversorger und dem „Eingang“ zu dem Quartier der Einfamilien- und Doppelhäuser ein Quartiersplatz gestaltet werden.

Dieser bietet einen Ausblick nach Süden und Osten in die freie Landschaft und wird direkt an das bestehende Wegenetz – Hoher Weg nach Osten und Flurweg nach Süden - angebunden. Der landwirtschaftliche Verkehr wird über eine Anbindung im Osten dieses Quartiersplatzes wieder an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Die Mischung der Bau- und Wohnformen soll unterschiedlichen Bedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen nachkommen und durch die verdichteten Bauweisen Angebote der Eigentumsbildung, auch für weniger einkommensstarke Personengruppen bieten.

Eine verkehrsberuhigte Straßenführung, eine umfassende Eingrünung, die Bildung von öffentlichen Freiräumen und die fußläufige Vernetzung der angrenzenden Bereiche mit dem Baugebiet soll ein Wohngebiet mit hoher Lebensqualität in Ortsrandlage bilden.

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der beabsichtigten weiteren Entwicklung von Wohnbauflächen im südwestlichen Teil Ehekirchens.

Für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (EDEKA mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m²) wird im Nordosten ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (Lebensmittel/Getränke) gem. § 11 BauNVO ausgewiesen.

Auf der Fläche ist die Ausweisung eines weiteren Marktes (Getränke) möglich.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl GRZ festgesetzt. Diese darf in den Bereichen mit Einzelhausbebauung 0,3 bzw. 0,35 und Mehrfamilienhäusern 0,45 betragen.

Gem. den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ um 50%, durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO überschritten werden.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Quartier der Geschößwohnungsbauten werden zur einheitlichen Gestaltung zwingend 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Das 3. Vollgeschoss ist dabei gem. Festsetzung als Staffelgeschoss mit max. 80% der Grundfläche auszubilden.

Bei Einzel- und Doppelhäusern sind zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt und ortsunübliche „Bungalowbauten“ zu vermeiden.

Aufgrund der Hanglage ist auch das Dachgeschoss als weiteres Vollgeschoss möglich um auch hangseitig zwei Vollgeschosse darstellen zu können und dennoch eine 3-geschossige Bauweise im Quartier der Einzel- und Doppelhäuser zu vermeiden.

In Zusammenschau mit den zulässigen Wandhöhen und Dachneigungen wird dadurch die Gebäudekubatur, als auch die Nutzungsdichte, entsprechend der örtlichen Situation angepasst, geregelt.

Bei Einzel- und Doppelhäusern wird die Zahl der Wohneinheiten (WE) auf maximal 2 WE pro Wohngebäude begrenzt. Bei den Wohngebäuden der Parzellen 1-4 (Geschößwohnungsbau) wird die Zahl der Wohneinheiten durch den notwendigen Stellplatznachweis begrenzt. Um eine dem Bedarf angepasste Mischung von Wohnungsgrößen zu ermöglichen wird hier auf die Begrenzung von Wohneinheiten verzichtet.

6.3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer höchstzulässigen Wandhöhe bzw. Gebäudehöhe reglementiert. Dabei sind bei zwei Vollgeschossen Wandhöhen von max. 6,50 Meter zulässig. Bei Mehrfamilienhäusern sowie den Gebäuden im Sondergebiet wurde die Gebäudehöhe auf bis zu 11 Meter festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die zulässigen Höhen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens maßgeblich. Die Wandhöhe ist traufseitig ab dieser bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut zu messen. Die Gebäudehöhe ist ebenfalls ausgehend von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zur Oberkante des höchstgelegenen Gebäudeabschlusses zu messen.

Die Höhenlage der Gebäude ist mit einer max. Höhenkote für das tiefstgelegene Vollgeschoss festgesetzt. Damit soll die Ausbildung von der steilen Hangsituation angepassten Hanghäusern erreicht werden.

Geländeveränderungen sind gem. der Festsetzung zur Anpassung des Geländes an diese Bauweise zulässig.

Zur Gestaltung ebener Freiflächen, sowie zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten sind Stützmauern eingeschränkt zulässig.

6.4 Gebäudelängen

Gebäude- und Fassadenlängen, die die Länge von 24 Metern überschreiten, sind durch rückspringende Zwischenbauten zu unterbrechen, um die Fassade zu gliedern. Die Zwischenbauten müssen mindestens 1 Meter hinter der Hauptfassade zurückbleiben und 4 Meter lang sein.

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Zur Gliederung der in Ortsrandlage gewünschten lockeren Bebauung und der raumbildenden Baukörperstellung werden die Bauräume je Grundstück einzeln definiert.

Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind grundsätzlich einzuhalten.

Entlang der Staatsstraße ist eine Anbauverbotszone von 15 Metern zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Die Tiefe von 15 m der Anbauverbotszone ist mit dem Staatlichem Bauamt angestimmt.

6.6 Bauliche Gestaltung – Dächer

Bei den Einzel- und Doppelhäusern sind sowohl Sattel- und Walmdächer (auch als Zeltdach) sowie Pult- und Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung ist mit max. 45°, bei Pultdächern mit max. 15° festgesetzt.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ansonsten sind Ziegel- oder Betondachsteine, rot oder anthrazitfarben, nicht glänzend zulässig.

Dachaufbauten sind gem. Festsetzung ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

Die Geschosswohnungsbauten sind ausschließlich mit Pultdächern oder extensiv begrünten Flachdächern zulässig.

Gleiches gilt für die Bauten im Sondergebiet.

Die Anzahl der Werbefahnen (max. 5) und Pylone (max. 1) wird begrenzt. Ebenso die Größe der Werbeanlagen am Gebäude, sowie deren Ausführung. Dies dient dem Schutz des Ortsbildes.

6.7 Verkehrliche Erschließung

Der Anschluss des neuen Baugebiets erfolgt im Norden von der Staatsstraße 2035. Von Osten kommend soll mit einer Linksabbiegerspur in das Wohngebiet ein Rückstau auf der ST 2035 vermieden werden.

Die Haupterschließung des neuen Baugebietes erfolgt über diese Zufahrt.

Darüber hinaus wird im Süden in der Verlängerung des Leitenweges eine Notbefahrung erstellt. Diese dient auch als Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge bzw. als Erschließung für Rettungsfahrzeuge.

Von der zentralen Erschließungsstraße erfolgt die innere Erschließung flächensparend über eine Ringstraßensystem.

Am östlichen Rand des Plangebiets wird der Wirtschaftsweg erhalten und mit begleitenden Baumpflanzungen ergänzt.

Entlang der Nordseite der öffentlicher Geschosswohnungsbauten ist zur fußläufigen Erschließung ein öffentlicher Fußweg geplant der im Westen und Nordosten an die Erschließungsstraßen anbindet. Zwischen den Geschosswohnungsbauten ist das Fußwegenetz auf Privatgrund mit öffentlich zugängigen Wegen zu ergänzen.

6.8 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei Garagen ist ein mindestens 5 m tiefer Stauraum zur Straße freizuhalten, nicht jedoch bei Carports. Die Stauräume sind versickerungsfähig zu gestalten, um die versiegelten Flächen auf dem Grundstück so gering wie möglich zu halten.

Bei den Bereichen mit Mehrfamilienhäusern ist die Parkierung in Tiefgaragen festgesetzt. Damit soll dem einheitlichen Erscheinungsbild der Bebauung sowie dem sparsamen Umgang mit versiegelten Flächen in diesem Bereich Rechnung getragen werden.

6.9 Grünordnung

Das Vorhabengebiet liegt am Ortsrand. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, erfolgt eine Ein- und Durchgrünung des Baugebiets. Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen übernehmen damit einen wesentlichen Beitrag zur Eingrünung des Baugebiets, zur inneren Durchgrünung sowie zum Erhalt vorhandener Bäume und Gehölze auf benachbarten Grundstücken.

Im Norden des Plangebiets ist ein Quartiersplatz vorgesehen, auf dem ein Aufenthaltsbereich geschaffen werden kann, der die Wohnqualität des Baugebiets aufwertet. Öffentliche Fuß-, Rad- und Wirtschaftswegen stellen die Beziehungen zum bestehenden Wegenetz sicher.

Innerhalb der Ortsrandeingrünung ist am Fuß des Hanges ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken geplant.

Alle festgesetzten, neu zu pflanzenden Gehölze sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Öffentliches Grün

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als kräuterreiche Wiesenflächen anzulegen. Zur Durch- und Ortsrandeingrünung sind Bäume und Strauchgruppen aus standortgerechten, klimaangepassten, möglichst heimischen Gehölzen zu pflanzen.

Die öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün ist ebenfalls als kräuterreiche Wiesenfläche oder mit heimischen, bodendeckenden Stauden und Gräsern anzulegen sowie mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen zu gliedern.

Stellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten.

Die festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme herzustellen.

Privates Grün

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind als kräuterreiche Wiesenflächen anzulegen. Zur Durch- und Ortsrandeingrünung sind Bäume und Strauchgruppen aus standortgerechten, klimaangepassten, möglichst heimischen Gehölzen zu pflanzen.

Unbebaute Grundstücksflächen sind vollständig zu bepflanzen oder einzusäen. Stellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten. Zur weiteren Durchgrünung und zur Vermeidung von Überhitzung sind Stellplätze mit Baumpflanzungen zu gliedern. Schotter- und Kiesflächen sind nicht zulässig.

Im Süden ist die Entwicklung einer Streuobstwiese vorgesehen. Diese stellt einen Ausgleich für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft dar und wird dem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugeordnet. Weitere Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Punkt 10).

Nicht überbaubare private Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten, pro 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Die festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Hauptgebäudes herzustellen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Technische Infrastruktur

Das Baugebiet kann an die vorhandene technische Infrastruktur der Wasserver- und Abwasserentsorgung in Ehekirchen angeschlossen werden. Eine Entsorgung der anfallenden Abwässer ist im Trennprinzip vorgesehen.

Anfallendes Schmutzwasser der Parzelle 4 und der Sondergebietsflächen SO 1 und SO 2 wird in den vorhandenen Mischwasserkanal entlang der Neuburger Straße eingeleitet. Schmutzwasser das im restlichen Baugebiet anfällt, wird über einen neu geplanten Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal im Leitenweg eingeleitet.

7.2 Niederschlagswasser

Gemäß den durchgeführten Baugrunderkundungen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet aufgrund des anstehenden Bodens nicht möglich.

Daher wird das anfallende Niederschlagswasser abgeleitet. Aufgrund der Geländesituation teilt sich das Baugebiet entwässerungstechnisch in einen Südlichen und nördlichen Teil. Niederschlagswasser des südlichen Teils wird zu einem zentralen Rückhaltebecken im Süden des Planungsgebietes geleitet. Von dort erfolgt die gedrosselte Ableitung in den Graben nördlich des Lohgrabens.

Der nördliche Teil des Baugebiets wird an den Regenwasserkanal nördlich der Neuburger Straße angeschlossen. Um das bestehende System nicht weiter hydraulisch zu beaufschlagen, ist das Niederschlagswasser der Parzelle 4 und der Sondergebietsflächen SO 1 und SO2 auf den Grundstücken rückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Der Nördliche Teil der Erschließungsstraße entwässert ungedrosselt in den Regenwasserkanal nördlich der Neuburger Straße.

8 Altlasten

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

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamtsamt Ingolstadt zu informieren.

9 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 CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ 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, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche, • Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima, • bodennaher Kaltlufttransport entlang der Ortsrandeingrünung, Austausch mit der südlich und westlich gelegenen freien Feldflur durch lockere Baustruktur und Grünzäsuren, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen
<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"> • Verwendung versickerungsfähiger Beläge, • Trennkanalisation, Ausbildung von naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken für den Rückhalt des Niederschlagswassers, • Errichtung von begrünten Flachdächern
<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"> • Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt, • Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung
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"> • Festsetzung flexibler Dachneigungen und Dachformen sowie der Baukörperstellung zur individuellen und optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie, • keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen, • Prüfung der Möglichkeit zur Nahwärmeversorgung, Energierückgewinnung, etc. (laufend), • Fuß- und Radwegevernetzung an den Ortskern und bestehende Infrastruktureinrichtungen

Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung
(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)

- Festsetzung einer Ortrandeingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen sowie zur Pflanzung heimischer Laubbäume auf den privaten Grundstücken
- Vermeidung des MIV durch gute Fuß- und Radwegevernetzung an den Ortskern und bestehende Infrastruktureinrichtungen
- Nutzung solarer Strahlungsenergie

10 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

10.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den überwiegenden Verlust von landwirtschaftlichen Flächen sowie z.T. von Gehölzen, Grünland, teilversiegelten Flächen und Gartenflächen zur Folge hat, welche geringe bis hohe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Schutzgebiete sind von der Bebauung nicht betroffen.

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 geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff reduziert.

Durch Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft ausgeglichen bleiben.

10.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) anzuwenden.

Die Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung wird anhand einer Ortsbegehung am 14.06.2021 bewertet. Von der Betrachtung ausgenommen sind die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sowie das Regenrückhaltebecken und die interne Ausgleichsfläche, da durch diese Nutzungsänderung keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die planbedingte Entnahme des pauschal nach Art. 16 BayNatSchG gesetzlich geschützten Feldrains mit Gehölzen steht im Widerspruch zu höherrangigem Recht. Der gleichartige und

gleichwertige Ausgleich wird im Geltungsbereich innerhalb der Ortsrandeingrünung vorsehen (siehe Darstellung im Bebauungsplan).

Der Eingriff entsteht vorrangig auf den Bauflächen und durch die Straßenerschließung. Die Straßenfläche schließt das öffentliche Straßenbegleitgrün mit ein. Gemäß Flächenbilanzierung besitzt der Geltungsbereich 58.906 m². Abzüglich der öffentlichen und privaten Grünflächen erhält man eine Eingriffsfläche von 49.585 m². Diese liegt der Eingriffs-Ausgleichsermittlung zugrunde. In der nachfolgenden Tabelle ist die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 29 "Am hohen Weg"

Eingriff

Grundzüge, Leitplänen, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMUL)

Beschränkungsinhaltsart	Zielzustand	Versegelungsgrad	Fläche (gerundet) [m²]	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf [m²]
Ausgangszustand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild					
Ackerflächen, intensiv genutzt	Gebiet mit geringer Bedeutung, Kategorie I, oberer Wert	GRZ > 0,35; Typ A	27.923	Typ A I, 0,3-0,6	0,40	11.169
Feldrain z.T. mit Gehölzen, extensiv gepflegt	Gebiet mit mittlerer Bedeutung, Kategorie II, oberer Wert	GRZ > 0,35; Typ A	143	Typ A II, 0,8-1,0	0,80	114
Flächen, teilversiegelt	Gebiet mit geringer Bedeutung, Kategorie I, unterer Wert	GRZ > 0,35; Typ A	327	Typ A I, 0,3-0,6	0,30	88
Grünland, extensiv genutzt	Gebiet mit mittlerer Bedeutung, Kategorie II, oberer Wert	GRZ > 0,35; Typ A	2.272	Typ A II, 0,8-1,0	0,80	1.818
Heide	Gebiet mit mittlerer Bedeutung, Kategorie II, oberer Wert	GRZ > 0,35; Typ A	40	Typ A II, 0,8-1,0	0,80	32
Ackerflächen, intensiv genutzt**	Gebiet mit geringer Bedeutung, Kategorie I, oberer Wert	GRZ ≤ 0,35; Typ A	18.804	Typ B I, 0,2-0,5	0,30	5.641
Ackerlandsstreifen, extensiv gepflegt	Gebiet mit mittlerer Bedeutung, Kategorie II, oberer Wert	GRZ ≤ 0,35; Typ A	331	Typ B II, 0,5-0,8	0,60	199
Flächen, teilversiegelt	Gebiet mit geringer Bedeutung, Kategorie I, unterer Wert	GRZ ≤ 0,35; Typ A	107	Typ B I, 0,2-0,5	0,20	21
Gärten, strukturreich	Gebiet mit mittlerer Bedeutung, Kategorie II, unterer Wert	GRZ ≤ 0,35; Typ A	509	Typ B II, 0,5-0,8	0,60	255
Grünland, extensiv genutzt	Gebiet mit mittlerer Bedeutung, Kategorie II, oberer Wert	GRZ ≤ 0,35; Typ A	218	Typ A II, 0,8-1,0	0,80	174
Summe [m²]			50.674			19.347

* Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Ausgleichsfaktors

1. Dauerhafte Dachbegrenzung für Flachdächer (Geschloßwohnungsbau, Garagen und Supermarkt)	Schutzgut Landschaftsbild, Arten und Lebensräume, Wasser	Festsetzung in BP auf Grundlage Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO	Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,05
2. Innere Durchgrünung durch naturnahe Gestaltung der Grün- und Stellplatzflächen	Schutzgut Arten und Lebensräume	Festsetzung in BP auf Grundlage Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO	Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,05
3. Ortsrandbegrenzung durch naturnahe Gestaltung	Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,05
4. Maßnahmen zum Schutz wild lebender Tierarten (Insektenfreundl. Beleuchtung, Gestaltung der Einfriedigungen u. kräuterhaltige Wieseneinsatz)	Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,05

Summe Ausgleichsbedarf [m²]

19.347

** Davon entfällt eine Eingriffslängengröße von 1.861 m² auf Flnr. 200. Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,4 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 744 m², der auf Flnr. 200 ausgeglichen wird.

Ausgleich

Nachweis Ausgleichsflächen	Fläche (gerundet) [m²]
Ausgleichsflächen	744
A1: Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Flnr. 200, Gemarkung Schonesberg, Gemeinde Ehekirchen	13.620
A2: Ausgleichsfläche auf den Flnrn. 1427/3 und 1427/6, Gemarkung Ehekirchen, Gemeinde Ehekirchen	4.993
A3: Ausgleichsfläche auf der Flnr. 90/49 und einer Teilfläche der Flnr. 90/50, Gemarkung Walda, Gemeinde Ehekirchen	

Summe Ausgleichsumfang [m²]

19.347

Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang [m²]	19.347
Summe Ausgleichsbedarf [m²]	19.347
Differenz [m²]	0

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich in Höhe von 19.347 m² bereitzustellen. Der Ausgleichsbedarf wird über eine interne und zwei externe Ausgleichsflächen gedeckt. Mulchen sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf den nachfolgend festgesetzten Ausgleichsflächen nicht zulässig.

Die interne Ausgleichsfläche A1 besitzt eine Größe von 744 m². Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind den Festsetzungen durch Text zu entnehmen.

Neben dieser Ausgleichsfläche werden dem Bebauungsplan zwei weitere, externe Flächen zugeordnet. Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf den Flnrn. 1421/3 und 1421/6, Gemarkung Ehekirchen, eine Ausgleichsfläche A2 mit einer Größe von insgesamt 13.620 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 29 "Am hohen Weg" zugeordnet. Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind den Festsetzungen durch Text zu entnehmen.

Auf der Flnr. 90/49 (4.330 m²) und einer Teilfläche der Flnr. 90/50 (4.460 m²), jeweils Gemarkung Walda, Gemeinde Ehekirchen, wird eine Ausgleichsfläche A3 mit einer Größe von 4.983 m² (Umgrenzung mit T-Linie) dem Bebauungsplan Nr. 29 "Am hohen Weg" zugeordnet.

Beide Grundstücke (mit schräger, grüner Schraffur) mit einer Gesamtgröße von 8.790 m² werden als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche entwickelt, die verbleibende Restfläche auf Flnr. 90/50 von 3.807 m² kann für zukünftige Bauvorhaben als Ausgleichsfläche angerechnet werden.

- *Entwicklungsziel:* Extensivwiese mit Feuchtmulde
- *Herstellungsmaßnahmen:* Schlitz- oder Streifeneinsaat in den Grünlandbestand mit ausdauernden, feuchtigkeitsliebenden Kräutern sowie Gräsern und Anlage mind. einer Feuchtmulde mit Oberbodenabtrag (Böschungsneigung 1:10)
- *Pflegemaßnahmen:* Die Wiesenfläche ist nach erfolgter Bestandsentwicklung ein- bis zweimal pro Jahr frühestens ab 01.07. zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

Hinweis: Mulchen sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf den Ausgleichsflächen nicht zulässig.

Ein detaillierter Ausführungsplan für die Ausgleichsflächen A2 und A3 ist in Abstimmung mit den Fachbehörden zu erstellen.



Abb. 3: Ausgleichsfläche A3 auf Flnr. 90/49 und einer Teilfläche der Flnr. 90/50, jeweils Gemarkung Walda, Gemeinde Ehekirchen (ohne Maßstab)

rote Schraffur: Biotopkartierung Bayern; braune Schraffur: FFH-Gebiet „Donaumoosbäche, Zucheringer Wörth und Brucker Forst“ (Nr. 7233-373.04)

10.3 Artenschutz

Nachdem aufgrund der vorhandenen Nutzungen vor Ort ein Vorkommen gesetzlich geschützter Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, wurde zum Vorhaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)¹ mit folgendem Fazit (S. 16) erstellt: „Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Am hohen Weg“ hat ergeben, dass unter Einhaltung der unter Kap. 6.1 vorgeschlagenen Maßnahmen durch die Realisierung des Vorhabens für die untersuchten Arten(gruppen) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.“

¹ WipflerPLAN: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) [Stand: 21.07.2021]

Die nachfolgenden, in der saP genannten Maßnahmen zur Vermeidung (ausführliche Beschreibung der Vermeidungsmaßnahme siehe Umweltbericht) fließen in den Bebauungsplan ein:

- V1: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung
- V2: Gehölzfällung außerhalb der Vogelbrutzeit
- V3: Alle Einfriedungen sind sockellos auszubilden und müssen einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufweisen.
- V 4: Einsatz der Wiesen mit kräuterhaltigem Saatgut
- V5: Insektenfreundliche Beleuchtung

11 Belange des Immissionsschutzes

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

Das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster wurde deshalb damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 02.09.2021, Auftrags- Nr. 7632.1/2021/FH, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten bzw. teilweise überschritten. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch die in den Festsetzungsvorschlägen getroffenen Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für eine Lärmschutzmaßnahme ist vorsorglich aufgrund der Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte auf der Flurnummer 1306 durch bestehenden Genehmigungsbescheid vorzusehen, um einen Betrieb eines Einzelhandels auf der Sondergebietsfläche 1 schalltechnisch zu ermöglichen.

12 Belange des Denkmalschutzes

Im Osten des Planungsgebietes grenzt ein ausgewiesenes Bodendenkmal (Denkmalnummer D-1-7332-0138; Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).

Das Landesamt für Denkmalpflege wird im Verfahren beteiligt.

13 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von 58.906 m² werden neben den Nettobauflächen (Allgemeines Wohngebiet) noch öffentliche Grünflächen, Flächen für Wirtschafts-, Fuß- und Radwege, sowie öffentliche Verkehrsflächen in folgender Größenordnung ausgewiesen:

Geltungsbereich	58.906 m ²
Netto-Baufläche:	43.419 m ²
Verkehrsflächen:	8.135 m ²
Öffentliche Grünflächen/Wege/RRB:	7.352 m ²

14 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Der Gemeinde Ehekirchen liegen bereits zahlreiche Anfragen von ortsansässigen jungen Familien als auch von Investoren zur Umsetzung der Geschosswohnungsbauten vor. Daher ist nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer relativ zügigen baulichen Umsetzung zu rechnen.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von insgesamt 34 Einzelhäusern und 8 Geschosswohnungsbauten geschaffen.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.