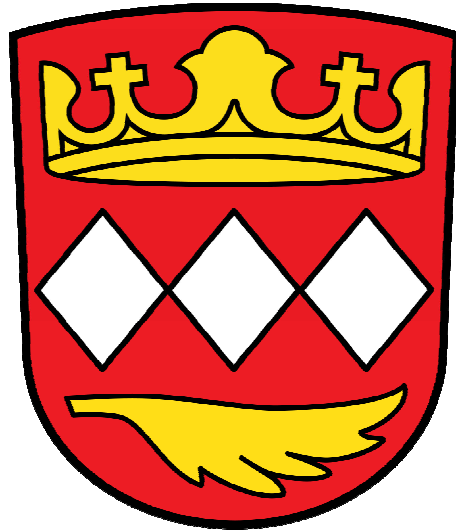


# GEMEINDE EHEKIRCHEN

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „BUCH-NORDWEST“



### BESTANDTEILE

- I    ÄNDERUNGSPLANZEICHNUNG
- II   TEXTTEIL (ÄNDERUNGSSATZUNG)
- III  BEGRÜNDUNG
- IV  VERFAHRENSVERMERKE

### FASUNG VOM 12.07.2022

#### Entwurfsverfasser

Dipl.-Ing. Martin Köser, beratender Ingenieur  
Planungsbüro Karl Ecker, Landschaftsarchitekt

Schrobenhausen, den .....



Karl Ecker, freier Landschaftsarchitekt

#### Gemeinde Ehekirchen

Ehekirchen, den .....

Gemeinde Ehekirchen  
Günter Gamisch, Erster Bürgermeister



## II     **ÄNDERUNGSSATZUNG**

### **1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS EHEKIRCHEN NR. 28 „BUCH-NORDWEST“**

Die Gemeinde Ehekirchen erlässt aufgrund von §§ 1, 1a Abs. 2, Satz 1, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), von Artikel 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), von Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

#### **SATZUNG „BUCH-NORDWEST / 1. ÄNDERUNG“**

zur Änderung des Bebauungsplans Ehekirchen Nr. 28 „Buch-Nordwest“  
in der Fassung vom 06.08.2019

##### **§ 1 Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Der in der Fassung vom 06.08.2019 seit 28.10.2019 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Buch-Nordwest“ wird nach Maßgabe der vom Beratenden Ingenieur Dipl.-Ing. (FH) Martin Käser, Buch ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung vom 12.07.2022, die Bestandteil der Satzung ist, sowie nach Maßgabe der nachstehenden Vorschriften geändert.

##### **§ 2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nach der 1. Änderung ausschließlich den in der Planzeichnung **unverändert** dargestellten Geltungsbereich A. Der Geltungsbereich B (externe Ausgleichsfläche) entfällt im Zuge der 1. Änderung.

##### **§ 3 Änderung der Planzeichnung**

Die bisher rechtsverbindliche Planzeichnung wird durch die Planzeichnung vom 15.02.2022 ersetzt. Die neue Planzeichnung umfasst ausschließlich den Geltungsbereich A, für welchen die Darstellungen, Festsetzungen und Hinweise unverändert bleiben. Die Planzeichnung zum Geltungsbereich B entfällt.

##### **§ 4 Änderung der Festsetzungen und Hinweise durch Text**

Die bisher rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich A bleiben allesamt unverändert. Im Zuge der 1. Änderung wird lediglich die Festsetzung 8.4, die den naturschutzrechtlich gebotenen Ausgleich regelt, gemäß den nachfolgend blau markierten Änderungen neu gefasst. Sämtliche übrigen textlichen Festsetzungen und Hinweise behalten ihre Gültigkeit unverändert weiter.

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### D. TEXTLICHE FESTSETZUNG

#### 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 `Buch-Nordwest`, gilt die vom Beratenden Ingenieur Dipl.-Ing. (FH) Martin Käser, Buch, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 15. Februar 2022 die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

#### 2 Art der baulichen Nutzung

Das mit `MI` bezeichnete Gebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgestellt. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 3 Maß der baulichen Nutzung

##### 3.1 Zahl der Vollgeschoße

Zulässig sind als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse `II`

##### 3.2 Grundflächenzahl bzw. Grundfläche

3.2.1	MI1		
	- max. Grundfläche	=	1.600 m <sup>2</sup>
	- Grundflächenzahl GRZ	=	0,6

3.2.2	MI2		
	- Grundflächenzahl GRZ	=	0,35

##### 3.3 Geschossflächenzahl

3.3.1	MI1		
	- Geschossflächenzahl GFZ	=	1,0

3.3.2	MI2		
	- Geschossflächenzahl GFZ	=	0,6

##### 3.4 Wohneinheiten

zulässig sind:

max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

#### 4 Bauweise

4.1 Es sind Einzelhäuser gemäß Planzeichnung zulässig.

4.2 Im Baugebiet gilt die offene Bauweise.

4.3 Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen in den dafür vorgesehenen Flächen (`B. Festsetzungen durch Planzeichen 6.5`) zulässig.

4.4 Es gilt die Abstandsflächenregelung Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

## 5 Bauliche Gestaltung

### 5.1 Dachformen und Deckungsmaterial

- Ort- und Traufgänge, die schräg zulaufen, sind nicht zugelassen.
- Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- Dachaufbauten und Zwerchgiebel dürfen insgesamt nicht länger als die Hälfte der Länge des Hauptgebäudes sein.
- Der Dachfirst muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.

#### 5.1.1 Betriebs- und Nebengebäude

- Dacheindeckung: Rotes bis rotbraunes und anthrazitfarbenes Deckungsmaterial

##### 5.1.1.1 Dachform Satteldach

- Wandhöhe max. 6,50 m (Bezugspunkt ist die an der Außenwand höchstliegende Oberkante des natürlichen Geländes)
- Dachneigung 15° bis 25°

#### 5.1.2 Wohngebäude

- Dacheindeckung: Rotes bis rotbraunes Deckungsmaterial, ausgenommen Großformate und Trapezbleche

5.1.2.1 bei einer Geschossentwicklung von nur einem Vollgeschoss sind folgende Bauweisen zulässig (bauliche Nutzung `I´):

- Satteldach
- Wandhöhe max. 4,50 m (Bezugspunkt wie unter Pkt. 5.1.1.1)
- Dachneigung: 18° bis 30°

5.1.2.2 bei einer Geschossentwicklung von zwei Vollgeschossen sind folgende Bauweisen zulässig:

a) wenn das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt (bauliche Nutzung `I+D´):

- Satteldach
- Wandhöhe max. 4,50 m (Bezugspunkt wie unter Pkt. 5.1.1.1)
- Dachneigung 35° bis 45°

b) wenn das zweite Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss liegt (bauliche Nutzung `II´):

- Walm- und Satteldach
- Wandhöhe max. 6,50 m (Bezugshöhe wie unter Pkt. 5.1.1.1)
- Dachneigung: 15° bis 25°

#### 5.1.3 Dachüberstände

- giebel- und traufseitig max. 70 cm

#### 5.1.4 Bei Garagen

zulässig sind:

- gleichgeneigt Walm- und Satteldächer mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude
- Flachdächer

#### 5.1.5 Photovoltaikanlagen

Eine Aufständigung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern ist nicht zulässig

#### 5.1.6 Außenwände

Wandoberfläche: heller Anstrich, kein auffällig strukturierter Putz.

Die Verkleidung von Fassaden mit Wandplatten, Holzstrukturen, sowie nicht glänzende Metallverkleidungen sind zulässig.

Grelle Farbgebungen sind unzulässig

#### 5.1.7 Stellplätze

Der Antragsteller hat die Stellplätze in seinem Bauantrag darzustellen; der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

Stellplätze sind versickerfähig auszubilden.

## 6 **Garagen**

### 6.1 Garagenvorplätze

Garagen müssen mit ihren zum Wohnweg bzw. zur `Rainer Straße` gerichteten Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße liegen. Der Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden.

### 6.2 Die Wandhöhen der Garagen dürfen bis zu 3,0 m im Mittel betragen (Bezugshöhe = natürliche Geländeoberkante).

## 7 **Einfriedungen**

### 7.1 Als Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung und Metallzäune mit senkrechten Stäben mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

### 7.2 Entlang der rückwärtigen Grenzen sind neben Einfriedungen nach 7.1 Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

### 7.3 Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig. Der Bodenabstand des Zaunes muss mindestens 10 cm über Oberkante Boden liegen.

### 7.4 Im Bereich der Fläche für Sport-, Spiel- oder landwirtschaftliche Nutzung (C. `Hinweise durch Planzeichen`, Pkt. 11) sind als natur- oder weiß gestrichene Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

### 7.5 Die Ortsrandeingrünung am Nord- und Westrand des Geltungsbereichs darf zur freien Landschaft hin nicht eingezäunt werden, d.h. eine Grundstückseinfriedung bzw. die Einfriedung der Pferdekoppel ist ausschließlich hinter den zu pflanzenden

Feldhecken zulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Wildschutzzäune, die zum unbehinderten Anwachsen der Pflanzungen errichtet werden.

## 8 Grünordnung

### 8.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den privaten Grünflächen sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenlisten 1 und 2 im dargestellten Umfang zu pflanzen. Die demnach zu pflanzenden Bäume werden auf das o.g. flächenbezogene Pflanzgebot angerechnet. Ebenso angerechnet wird die dauerhafte Erhaltung bestehender Gehölze. Nadelgehölze werden auf die Pflanzgebote nicht angerechnet.

### 8.2 Private Ortsrandeingrünung

Am Nord- und Westrand des Geltungsbereiches ist ein landschaftsgerecht begrünter Ortsrand auszubilden. Zur Entwicklung naturnaher freiwachsender Feldhecken sind heimische, standortgerechte Laubsträucher gemäß Pflanzenliste 3 in zwei gegeneinander versetzte Pflanzreihen mit einem Pflanzabstand von max. 1,5 m x 1,5 m auf mindestens 70 % der jeweiligen Randlänge zu pflanzen, dies gilt auch für den Südrand. Bäume gemäß Pflanzenliste 3 sind in die Pflanzungen im planlich dargestellten Umfang einzustreuen. Die zur Ortsrandeingrünung gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

Ansonsten ist ausschließlich autochthone Pflanzware aus dem hiesigen Herkunftsgebiet zu verwenden. Die Pflanzflächen sind in den ersten 10 Jahren vor Verbiss zu schützen. In den ersten 5 Jahren nach der Pflanzung sind die Pflanzen durch Mähen und Mähgutabfuhr vor Verdämmung zu schützen.

Bei den Gehölzpflanzungen sind die für Grenzabstände geltenden Regelungen zu beachten. Die am Nordrand zu pflanzende Feldhecke ist so weit vom angrenzenden Flurweg abzurücken, dass die Benutzung des Flurwegs nicht beeinträchtigt wird.

Die verbleibenden Flächen sind als blütenreiche Wiesenstreifen zu entwickeln. Hierzu sind diese mit einer kräuterreichen Saatgutmischung einzusäen und künftig zweimal pro Jahr (1. Schnitt ab 01.07., Folgeschnitt im September) zu mähen. Das anfallende Mähgut ist dabei abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Gärtnerisch orientierte Formschnitte sind im Bereich der Ortsrandeingrünung nicht zulässig, wohl aber nach Bedarf bestandserhaltende Pflegeschnitte, welche auch die Passierbarkeit der angrenzenden Wege sicherstellt.

### 8.3 Freiflächengestaltungsplan

In den Baubeantragungen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

### 8.4 Eingriffsregelung/Ausgleichsfläche

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergibt sich ein Bedarf von 1.063 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.

[Der Ausgleichsflächenbedarf von 1.063 m<sup>2</sup> wird in Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde über das Ökoflächenmanagement des Landkreises Neuburg-](#)

Schrobenhausen abgegolten. Der Ausgleich erfolgt dabei durch naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen auf Fl.Nr. 219/1, Gmkg. Ambach (Entwicklung naturnahen Waldes mit Waldsaum).

Zum Nachweis des Ausgleichsbedarfs von 1.063 m<sup>2</sup> muss bis spätestens Satzungsbeschluss der 1. Änderung ein entsprechender Vertrag mit dem für das Ökoflächenmanagement zuständigen Donaumooszweckverband vorliegen.

Die bisher auf Fl.Nr. 365, Gmkg. Buch (Tfl.) festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden durch die o.g. Abgeltung über das Ökoflächenmanagement ersetzt und daher aus der Satzung gestrichen.

## 9 Pflanzmaßnahmen

### - Bepflanzung

Am Ortsrand ist nur gebietseigenes (autochthones) Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet (6.1 Voralpenland) zu verwenden.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die untenstehenden Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden.

Bei Gehölzpflanzungen sind die für Grenzabstände geltenden gesetzlichen Regelungen zu beachten.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die zugehörigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und erhalten werden; abgängige Pflanzen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Lage der Baum- und Strauchstandorte ist geringfügig veränderbar.

### Pflanzenliste 1

Bäume für private Grünflächen

Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt; mit Ballen, Stammumfang 12 -14 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn (in Art und Sorte)
Acer platanoides `Globosum`	Kugelahorn – nicht am Ortsrand
Aesculus carnea u. hippocastanum	Kastanie – nicht am Ortsrand **
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Weißbuche, Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde (In Art und Sorte)
Sorbus aucuparia	Eberesche **
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss)	als Hochstamm (ausnahmsweise als Halbstamm zulässig)

### Pflanzenliste 2

Sträucher für private Grünflächen (Artenauswahl)

Sträucher: 5 bis 7 Triebe, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm;

Heister 2xv 125-150 cm

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum *
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*, **
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn *, **

Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball *,**

- \* nicht im Aufenthaltsbereich von Kindern  
 \*\* nicht im Aufenthaltsbereich von Pferden

### Pflanzenliste 3

Gehölze für naturnahe freiwachsende Feldhecken

#### Bäume

Bäume: 3 x verpflanzt; mit Ballen, Stammumfang 12 -14 cm, Heister, verpflanzt; 150-200

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

#### Sträucher,

Sträucher, verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Pyrus communis	Holzbirne
Rosa spec.	Heimische Strauchrosen z.B. Hundsrose, Filzrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide

## 10 Wasserwirtschaft

- 10.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 10.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist, soweit nicht als Brauchwasser genutzt, auf den Grundstücken breitflächig zu versickern.
- 10.3 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 10.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist (gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 „Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen“) soweit wie möglich zu vermeiden.

## 11 Schallschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags in dB(A)/m<sup>2</sup>“ angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ nicht überschreiten:

Gebiet mit gewerbliche Nutzung	Bezeichnung der (Teil-) Fläche des Gewerbegebietes	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
			Tag (06-22 Uhr)
„Buch - Nordwest“	$L_{EK}^1$	2.180	63
	$L_{EK}^2$	903	62

Emissionskontingente tags in dB(A)/m<sup>2</sup>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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

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

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.

### **Wohnung im Mischgebiet:**

Wohnnutzung im landwirtschaftlich genutzten Bereich des Geltungsbereichs, außerhalb der gewerblich genutzten Mischgebietsfläche (MI1, MI2) des Bebauungsplanes Nr. 28 „Buch - Nordwest“ ist nicht zulässig.

## 12 Bestehende Gebäude

Im Geltungsbereich bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

## E. HINWEISE DURCH TEXT

1. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen, sowie durch den Verkehrsbetrieb der östlich vorbeiführenden `Rainer Straße` können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen, sowie Staubemissionen auftreten.
2. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragsstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu sind erhältlich bei `<http://blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege/7denkmalvermutung.pdf>`.
3. Schicht- und Grundwasseraustritte sind nicht auszuschließen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
4. Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
5. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen (z. B. auf den Dächern) sind zulässig, - jedoch keine aufgeständerten Anlagen.
6. Die Verwendung regenerativer Energien bzw. ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugnis – und – verbrauchstechnologien sind erwünscht.  
„Die Errichtung und der Betrieb von Luftwärmepumpen sind immer wieder Anlass zu Lärmbeschwerden. Hierzu wird u. a. auf die Publikation des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen.  
(Link:[http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_gerauesche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf))“
7. Abfallgefäße müssen zur Entleerung an der `Rainer Straße` bereitgestellt werden.
8. Im Bereich der durchlaufenden Hochspannungsleitung (20 kv) ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 8 m einzuhalten.  
Es wird auf entsprechende Sicherheitsvorkehrungen bei Durchführung von Baumaßnahmen hingewiesen.

## Hinweise zu § 13 BauGB

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Eingriffsregelung kommt daher für die 1. Änderung nicht zur Anwendung. Von der Durchführung der Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Der Umweltbericht zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 06.08.2019 wird in seinen Aussagen zur externen Ausgleichsfläche durch die o.g. Neufassung von Festsetzung 8.4 ersetzt, behält darüber hinaus aber weiterhin seine Gültigkeit.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans wird ebenso von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### **III BEGRÜNDUNG**

#### **1 Anlass und Erforderlichkeit der Änderung**

Gemäß der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans war vorgesehen, den nach naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsbedarf auf einer separaten Ausgleichsfläche (Fl.Nr. Tfl. 365, Gemarkung Buch) zu erbringen. Die Realisierung der dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bereitete in der Praxis jedoch unerwartete Schwierigkeiten, so erschwerte u.a. die tatsächliche Grundwassersituation die vorgesehene Anlage eines Amphibientümpels. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde soll daher der Ausgleichsbedarf durch das Ökoflächenmanagement des Landkreises erbracht werden.

Die dabei angestrebte Weise, den naturschutzrechtlich gebotenen Ausgleichsbedarf abzugelten, weicht von den Darstellungen im Bebauungsplan in seiner derzeit rechtswirksamen Fassung ab. Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans hat den Zweck, die Vorgaben, die im Bebauungsplan zur Abgeltung des Ausgleichsbedarfs getroffen werden, an die angestrebte Regelung über das Ökoflächenmanagement anzupassen. Dies umfasst zum einen das Streichen des Geltungsbereichs B (bisher geplante Ausgleichsfläche) in der Planzeichnung, zum anderen die Korrektur der hierzu getroffenen Vorgaben in Festsetzung 8.4.

#### **2 Vereinfachtes Verfahren**

Die erforderlichen Änderungen beziehen sich ausschließlich auf den Nachweis des gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung gebotenen Ausgleichflächenbedarfs. Der Ersatz für die bisher auf Fl.Nr. Tfl. 365, Gemarkung Buch geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird nicht über eine Neuplanung von Ausgleichsmaßnahmen auf einem anderweitigen Flurstück erbracht, bei der öffentliche Belange oder private Belange von Anliegern betroffen sein könnten, sondern über das Ökoflächenmanagement des Landkreises. Der Geltungsbereich A, das Baugebiet, wird von der 1. Änderung nicht betroffen. Angesichts dessen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird kein UVP-relevantes Vorhaben vorbereitet oder begründet. Für die entfallende Ausgleichsfläche wird über das Ökoflächenmanagement des Landkreises angemessener Ausgleich geschaffen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Anwendung finden kann.

Nachdem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, hat der Gemeinderat der Gemeinde Ehekirchen am ....02.2022 beschlossen, die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Buch-Nordwest“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

#### **3 Inhalte der 1. Änderung**

##### **Änderungen in der Planzeichnung**

Der Ausgleichsbedarf wird künftig über das Ökoflächenmanagement des Landkreises abgegolten. Die bisher auf einer Teilflur von Fl.Nr. 365, Gemarkung Buch geplanten Maßnahmen sind daher nicht mehr erforderlich. Der zugehörige Geltungsbereich B, der in einem gesonderten Übersichtsplan auf der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt wurde, wird als solcher gestrichen.

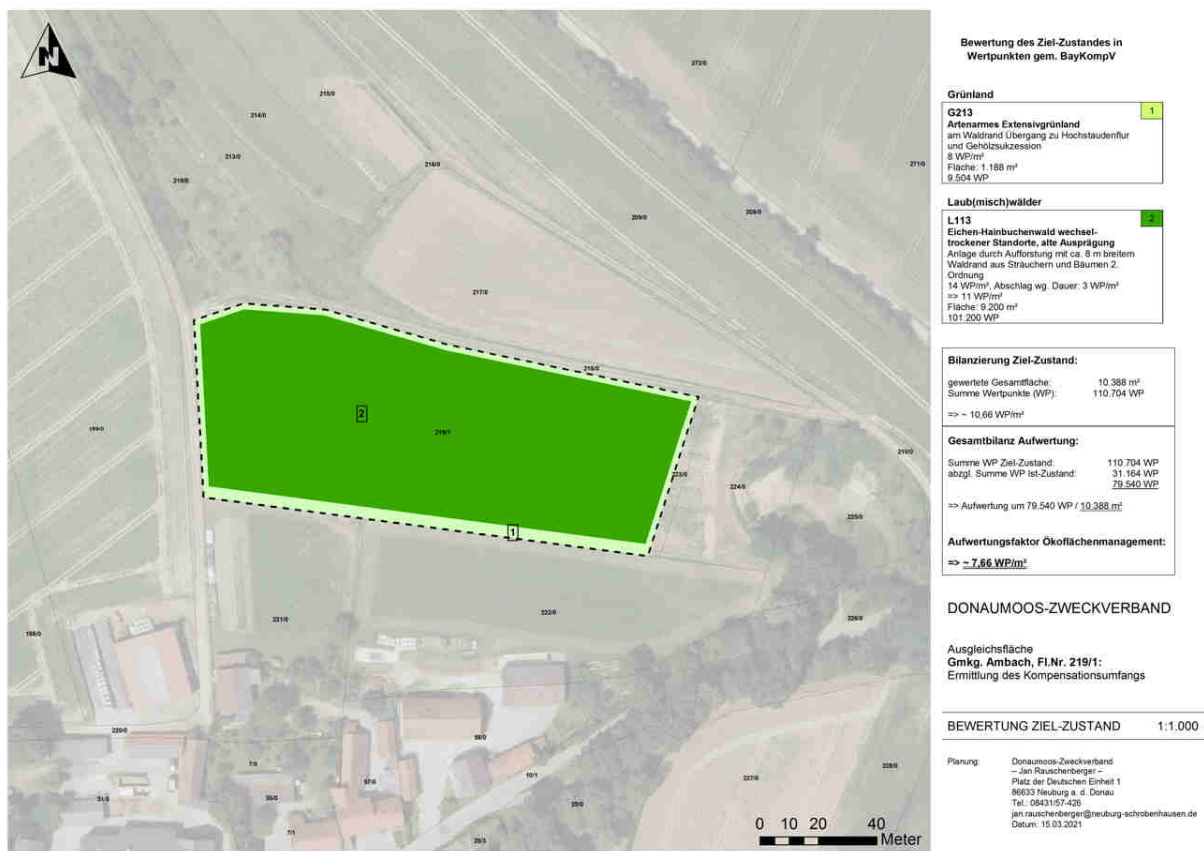
Der Bebauungsplan umfasst damit nunmehr den Geltungsbereich A (Baugebiet). In diesem werden keinerlei Änderungen vorgenommen.

## Änderungen in den textlichen Festsetzungen

In der Festsetzung 8.4 wird der gemäß einschlägigem Leitfaden ermittelte Ausgleichsflächenbedarf benannt. Dieser bleibt in der Höhe unverändert.

Die bisherige Regelung, diesen Ausgleichsbedarf auf der o.g. externen Ausgleichfläche durch naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen nachzuweisen, entfällt. Als Ersatz dafür wird festgesetzt, dass der Ausgleichsbedarf über das Ökoflächenmanagement des Landkreises abgegolten wird. Um der für einen Bebauungsplan gebotenen Aussagenschärfe Rechnung zu tragen, wird die konkrete Ausgleichfläche bzw. -maßnahme benannt, welche zum faktischen Ausgleich herangezogen wird. Weiterhin festgesetzt wird der Zeitpunkt, bis zu dem die Abgeltung des Ausgleichsbedarfs über das Ökoflächenmanagement spätestens vertraglich geregelt sein muss.

Der Ersatz für die entfallende Ausgleichfläche wird in Abstimmung mit der unteren



Naturschutzbehörde flächengleich über das Ökoflächenmanagement des Landkreises erbracht. Der für das Ökoflächenmanagement zuständige Donaumooszweckverband stellt hierzu 1.063 m² Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 219/1, Gmkg. Ambach zur Verfügung. Hier wurden bereits die vorgesehenen Maßnahmen zur Entwicklung eines naturnahen Waldes mit Waldsaum umgesetzt. Zur Abgeltung des Ausgleichsbedarfs über das Ökoflächenmanagement des Landkreises liegt mittlerweile ein unterzeichneter Kompensationsvertrag vor. Dieser wurde der beim Landratsamt für die Ökoflächen zuständigen Sachbearbeiterin digital zugeleitet. Der namentliche Vertrag enthält als Anlage 1 auch einen Lageplan, auf dem der Umgriff der Ersatz-Ausgleichsfläche klar gekennzeichnet ist (vgl. Anlage zur Begründung). Nach Bekunden der Sachbearbeiterin ist damit die korrekte Meldung der Fläche an das Ökoflächenkataster hinreichend sichergestellt. Unter dieser Voraussetzung kann von einer Darstellung in einem Ausgleichsbebauungsplan (mit separatem Geltungsbereich) abgesehen werden.

Über die geänderten Festsetzungen unter 8.4 wird sichergestellt, dass infolge der durch den Bebauungsplan ermöglichten Maßnahmen kein nachhaltiger, erheblicher Eingriff im Naturhaushalt des betroffenen Naturraums verbleibt.

#### **4 Erschließung**

Zusätzliche öffentliche Erschließungsleistungen bzw. –kosten fallen infolge der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht an.

#### **3 Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung werden infolge der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

### **IV VERFAHRENSVERMERKE**

#### **1. Änderungsbeschluss**

Die Gemeinde Ehekirchen hat in der Sitzung vom 15.03.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.28 „Buch-Nordwest“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

#### **2. Billigung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehekirchen hat den Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung in der Fassung vom 15.03.2022 am 15.03.2022 gebilligt.

#### **3. Auslegung (Offenlegung)**

Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.03.2022 wurde mit Satzung und Begründung gem. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2022 bis einschließlich 13.05 2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 3 nicht durchgeführt.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**4. Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat die 1. Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung in der Fassung vom 12.07.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung vom .....2022 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

EHEKIRCHEN, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Erster Bürgermeister Günter Gamisch**

**5. Ausgefertigt**

EHEKIRCHEN, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Erster Bürgermeister Günter Gamisch**

**6. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... 2022 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Ehekirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

EHEKIRCHEN, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Erster Bürgermeister Günter Gamisch**

## **Anlage**

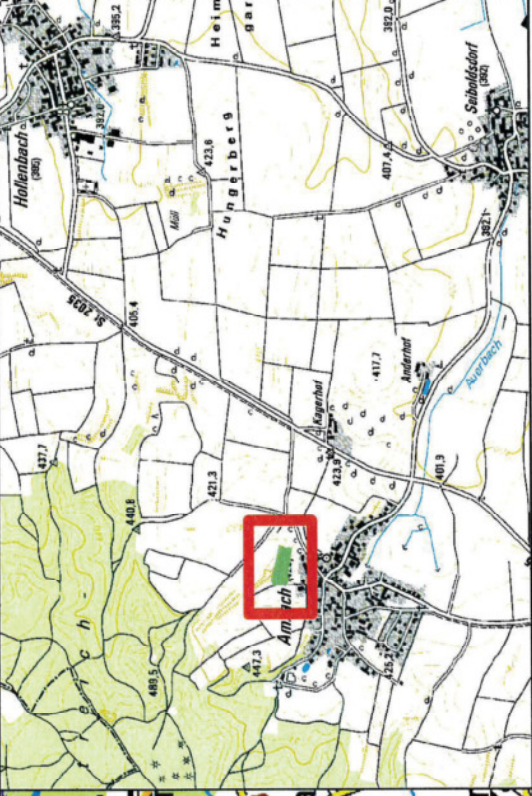
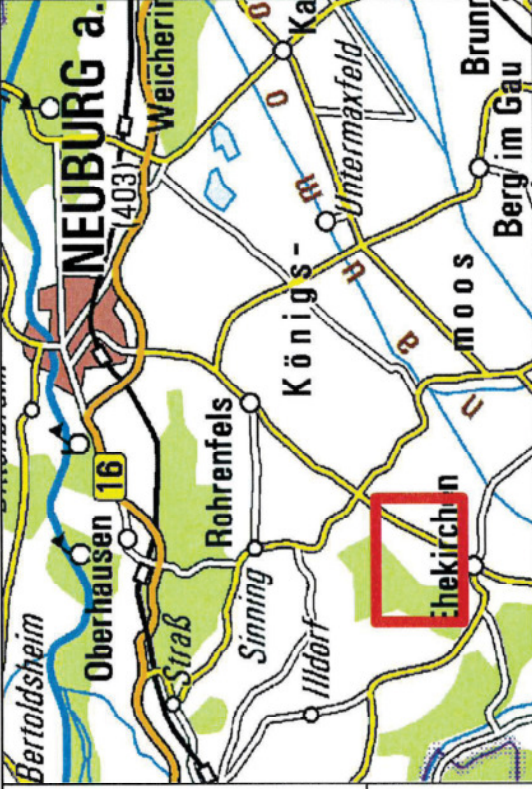
**Donaumoos**

**Zweckverband**

**Heimat verbindet.**



**1:1.500**




**Anlage 1**      **Übersichtslageplan / Lageplan**

**Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung**

**Vorhabensträger:** Baumgartner Transport GmbH  
**Vorhaben:** 1. Änderung des Bebauungsplans „Buch-Nordwest“  
**Aktenzeichen:** 3.1.2022/Baumgartner  
**Ausgleichsbedarf:** 1.063 m<sup>2</sup>

**Abfindung:**

**Ökopool:** Ambach  
**Flurnummer:** 219/1  
**Gemarkung:** Ambach  
**Ausgleichsfläche:** 1.063 m<sup>2</sup>

 vergebene Ausgleichsflächen

**Bearbeiter:**

Donaumoos-Zweckverband  
– Jan Rauschenberger –  
Anna-von-Philipp-Str. B33  
86633 Neuburg a. d. Donau  
08431/57-426  
jan.rauschenberger@neuburg-schrobenhausen.de

**Datum:**

07.02.2022

