

# Bebauungsplan `Ambach-Alter Pfarrhof` Nr. 37



**GEMEINDE EHEKIRCHEN**

- FASSUNG VOM 17. JANUAR 2023 -

---

## G. Begründung

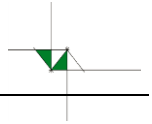
---

**Entwurfsverfasser:**

BERATENDER INGENIEUR  
**DIPL. ING.(FH) MARTIN KÄSER**  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
RAINER STRASSE 15A, 86676 BUCH  
TEL. 08435/1487, FAX: 08435/1650  
E MAIL: MARTIN@KAESER-ING.DE

**GEMEINDE EHEKIRCHEN**

BRÄUGARTEN 1  
86676 EHEKIRCHEN  
TEL. 08435- 9408-0  
FAX: 08435 - 9408-15  
E-MAIL: GEMEINDE@EHEKIRCHEN.DE



## G. Begründung

### 1. Planrechtliche Voraussetzungen

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes `Ambach-Alter Pfarrhof´ beschlossen.

#### 1.2 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

- im Norden: von einer grundsäumenden Hecke und dahinter einem Grasweg mit anschließender landwirtschaftlicher Ackerfläche.
- im Westen: von einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hoffläche mit bestehender Wohnbebauung.
- im Süden: von der `Weiherstraße´ und dahinter ortstypischer Wohnbebauung bzw. unmittelbar angrenzenden Wohnhaus (`Weiherstraße 12´).
- im Osten: im nördlichen Bereich von einer Wiesenfläche mit dahinterliegendem landwirtschaftlichem Feldweg und im südlichen Bereich unmittelbar angrenzendem Wohnhaus (`Weiherstraße 12´).

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 7, 8 und 9, Gemarkung Ambach.

Es liegt im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Ambach und umschließt das bestehende ehemalige Pfarrhaus mit Zuwegung und zugehörigen ehemaligen Pfarrgärten.

Das Plangebiet weist eine im westlichen Bereich starke Geländeneigung in südliche Richtung i. M. ca. 10 % (von etwa 419,5 m bis 412,5 m) auf.

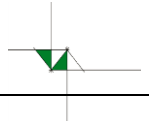
#### 1.3 Kombiniertes Verfahren nach § 13 a/b BauGB

Teile des Planbereichs liegen im planungsrechtlichen Innenbereich, Teile davon im Außenbereich.

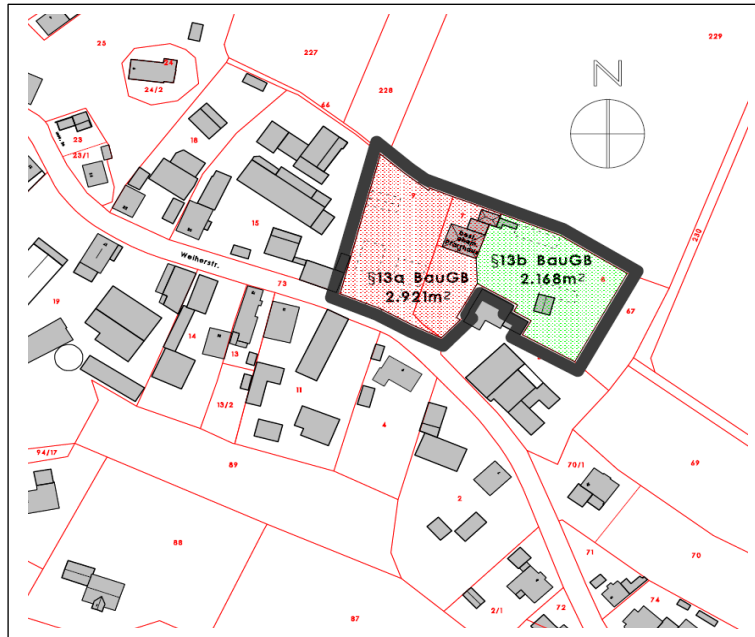
Die Flächen, die im planungsrechtlichen Außenbereich liegen wurden bisher als `Pfarrgarten´ und Lager bzw. Garage genutzt.

Bei der gegenständlichen Planung handelt es sich überwiegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung um einen geregelten Übergang von der früheren, sozialen Zwecken dienenden, Nutzung zur angestrebten Wohnnutzung zu gewährleisten.

Nachdem der östliche Geltungsbereich gelegene ehemalige Pfarrgarten dem Außenbereich zuzuordnen ist, wird ein kombiniertes Verfahren nach § 13 a und § 13 b BauGB gewählt.



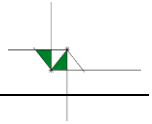
Die innere Abgrenzung ergibt sich aus dem abgebildeten Lageplan.



Bereiche der Verfahren nach § 13 a/b BauGB

Für die Anwendung der Verfahren nach § 13 a und § 13 b BauGB gelten folgende Voraussetzungen:

- Die zulässige Grundfläche im Verfahren nach § 13 a BauGB muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und im Verfahren nach § 13 b BauGB weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen.
  - Der Geltungsbereich insgesamt umfasst eine Fläche von lediglich 5.089 m<sup>2</sup> (anteiliger Innenbereich 2.921 m<sup>2</sup> und anteiliger Außenbereich 2.168 m<sup>2</sup>).
- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
  - Das gegenständliche Bauleitplanverfahren mit der Nutzung als allgemeines Wohngebiet in der vorgesehenen Größe begründet keine zwingende Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
  - Durch die Planung werden keine Natura 2000 – Gebiete betroffen.
  - Auswirkungen von schweren Unfällen sind nicht zu befürchten, da keine Störfallbetriebe im Umfeld des Planbereiches bekannt sind.



Für die Anwendung des Verfahrens nach § 13 b BauGB gelten darüber hinaus folgende Voraussetzungen:

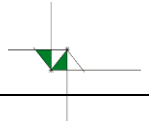
- Einleitung des Verfahrens durch Aufstellungsbeschluss vor dem 31. Dezember 2022.
  - Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13. September 2022 durch den Gemeinderat der Gemeinde Ehekirchen gefasst.
- Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.
  - Dies ist vorgesehen.
- Anschluss der Flächen im Zusammenhang bebaute Ortsteile
  - Die Fläche (Pfarrhofgarten) schließt unmittelbar an die Bebauung (im Westen Pfarrhaus, im Süden Wohnhaus) an.

Die Voraussetzungen für das kombinierte Verfahren nach § 13 a/b BauGB liegen somit vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der Planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.  
Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

#### 1.4 Planungsrechtliche Situation

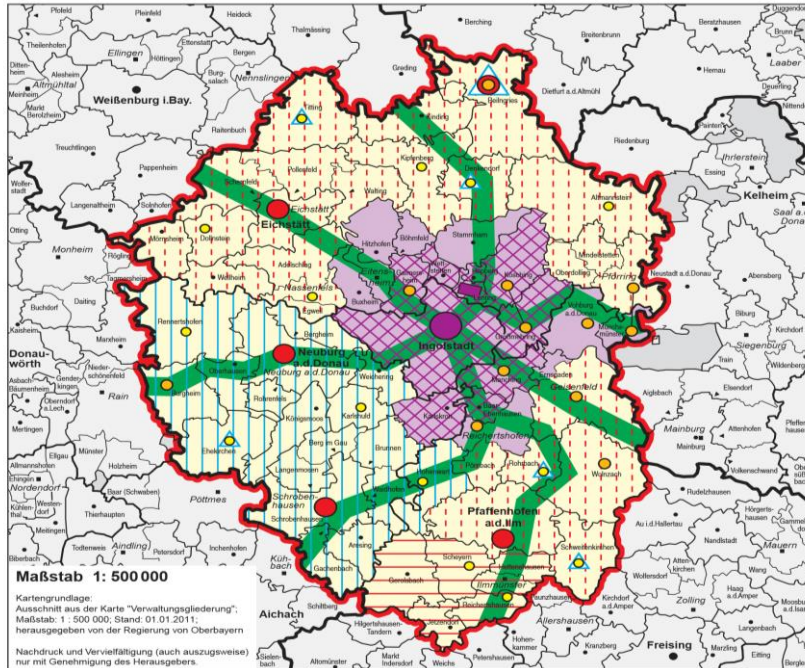
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehekirchen stellt den Bereich des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf dar.  
Das ehemalige Pfarrhaus wird hier noch in seiner Nutzung als „Jugendhaus“ wörtlich beschrieben und gemäß Signatur als `kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen´ klassifiziert.



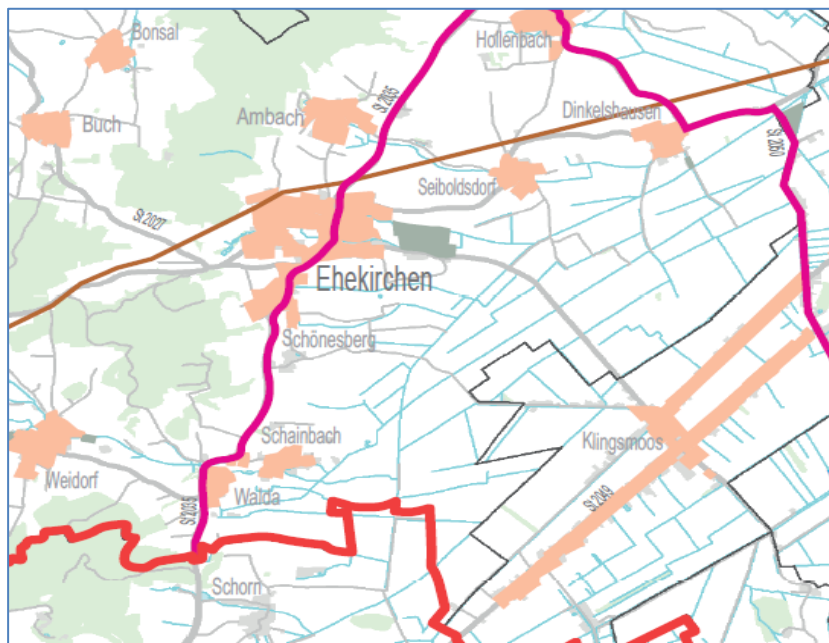
### 1.4.1 Übergeordnete Planungen

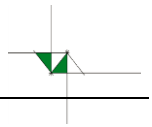
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Ehekirchen wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 'Strukturkarte' - als 'Kleinzentrum' und 'bevorzugt zu entwickelndem zentralem Ort' definiert.



### 1.4.2 Regionalplan





Die Gemeinde Ehekirchen gehört zum Mittelbereich des Mittelzentrums Neuburg a. d. Donau und ist als bevorzugt zu entwickelndem zentralem Ort und Kleinzentrum eingestuft.

Das in Ortslage von Ambach geplante Baugebiet um das ehemalige Pfarr- und spätere Jugendhaus, umfasst den ehemaligen Pfarrgarten.

Im Regionalplan wird als Grundsatz genannt:

„Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei. Bei ihren Entscheidungen sollen die langfristigen ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.“

## 1.5 Planungsalternativen

Im gegenständlichen Bauleitplanverfahren soll ein bestehendes ehemals soziales Zwecken dienende und mittlerweile ungenutzte Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Zentraler Ansatz ist das bestehende Pfarrhaus mit seinem Umfeld.

Die Frage nach Planungsalternativen wird unter Berücksichtigung vorgenannter Ziele als nicht ergebnisrelevant betrachtet.

## 1.6 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des ehemaligen Pfarrgartens erfolgt über die örtliche `Weiherstraße´ und im Geltungsbereich über einen bestehenden und teilweise auszubauenden privaten Wohnweg.

## 1.7 Wasserhaushalt

### 1.7.1 Wasserversorgung

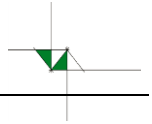
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Burgheimer Gruppe.

### 1.7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt (wie bisher für das bestehende Gebäude) durch die Gemeinde Ehekirchen.

### 1.7.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken sollte als Brauchwasser genutzt werden. Restliches Regenwasser ist auf den Baugrundstücken möglichst breitflächig zu versickern.



## 1.8 Grünordnung und Umwelterheblichkeit

Das geplante Wohngebiet ist in unmittelbarem Zusammenhang um das ehemalige Pfarrhaus geplant. Dabei wird auf weitestgehende Beibehaltung der Bepflanzung des ehemaligen Pfarrgartens größter Wert gelegt.

Durch die zurückhaltende Festsetzung überbaubarer Flächen, die Erhaltung aller erhaltenswerten Bäume und Bepflanzungen, sind von der Planung keine weiterreichenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Es wird ein Standort überplant, der seit Einstellung der Nutzung als Jugendhaus und davor als Pfarrhaus und -garten, seit geraumer Zeit ohne Nutzung oder Pflege brach liegt.

Im westlichen Geltungsbereich (westlich des Pfarrhauses) ist der asphaltierte Privatweg zum Pfarrhaus angelegt, der diesen Teil mittig unterbricht.

An der Nordgrenze und unmittelbar westlich des Pfarrhauses stehen mehrere erhaltenswerte, prächtige Einzelbäume, Buchen und Eichen, deren Erhalt konsequent festgesetzt wird.

Im westlichen (Innen-) Bereich des Plangebietes führt bestehend ein asphaltierter Zubringerweg zum ehemaligen Pfarrhaus.

In diesem Bereich soll eine zusätzliche Wohnzwecken dienende Bebauung ermöglicht werden, ohne den erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestand zu berühren oder zu schädigen.

Durch umfangreiche Neu- und Ergänzungspflanzungen soll hier die zulässige Bebauung in bewegtem Gelände in die gewachsene Kleinstruktur des Pfarrhofes eingefügt werden.

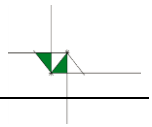
Östlich des Pfarrhauses und bisher dem Außenbereich zuzurechnen, soll der mittlerweile überwucherte Pfarrgarten wieder erkennbar werden.

Ziel der Planung ist es, durch zurückhaltende Auswertung von möglichen baulichen Anlagen, diese so in das Areal `Pfarrhof´ einzufügen und einzubinden, dass die Qualität des Ortsbildes möglichst unbeschadet erhalten bleibt.

Zusätzliche und ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen, insbesondere entlang der Nord- und Ostgrenze des Plangebietes, sind als grüner Ortsrand vorgesehen. Die bestehende und vorgesehene Pflanzung von Großgrün trägt an einem ausgeglichenen Kleinklima und zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung eines attraktiven Ortsbildes bei.

## 1.9 Altlasten

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



### 1.10 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird durch die Landkreisbetriebe des Landkreises Neuburg – Schrobenhausen sichergestellt. Die Abfallgefäße müssen am Einfahrtsbereich des `Zubringerwegs` in die `Weiherstraße` bereit gestellt werden.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet umfasst drei Flurstücke, die gemeinsam den ehemaligen Pfarrhof bilden.

Die örtliche wahrgenommene Struktur gliedert sich in zwei Teile:

- der westliche Bereich mit Zufahrt und prägendem dreigeschossigem (`II+D´) Pfarrhaus, der dem Innenbereich zuzuordnen ist.
- der östliche Bereich, beginnend ab der Ostfassade des ehemaligen Pfarrhauses, der zuvorderst als ehemaliger Pfarrgarten genutzt wurde und mit einem Lager bzw. einer Garage bestanden ist.

Die Planung soll in erster Linie den vorgesehenen Nutzungswechsel von bisherigen kulturellen Zwecken dienendem Sondergebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet geregelt zu vollziehen.

Die letzte Nutzung des Pfarrhauses als `Jugendhaus` liegt bereits Jahrzehnte zurück, sodass der ehemals prägende Bau seither sichtbar dem Verfall preisgegeben ist.

Durch die Bauleitplanung und darin vorgesehenen Möglichkeiten einer Wohnnutzung, soll dem Bereich einerseits eine gelebte und wiederhergestellte Funktion zugewiesen und andererseits die erhaltenswerte und ortsbildprägende Ortsrandlage städtebaulich geordnet festgesetzt werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen für den Geltungsbereich sollen der gewachsenen Struktur des `Pfarrhofes`, - mit dem westlichen Zufahrtsweg und Baumöglichkeiten sowie dem östlichen Pfarrgarten mit untergeordneten Lagergebäuden, - weitgehend gerecht werden.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

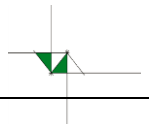
Im gesamten Planbereich ist ein allgemeines Wohngebiet (`WA´) in offener Bauweise (`o´) vorgesehen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.2.1 Westlicher Bereich (Parzellen `2 A´ und `2 B´)

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,35 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 0,6 entspricht etwa der nichtlandwirtschaftlichen Umgebungsbebauung.





Aufgrund der starken Geländeneigung nach Süden (zwischen 7 und 13 %) wird eine Bauweise `U+I´ festgesetzt. Dies soll eine zweigeschossige Bauweise ermöglichen, jedoch eine deutliche Unterordnung insbesondere der Gebäudehöhe unter dem prägenden Pfarrhaus gewährleisten.

Die festgesetzten Baufenster tragen der vorhandenen Topografie sowie angestrebter Unterordnung Rechnung.

### **2.2.2 Pfarrhaus (Parzelle `1 A´)**

Die Parzelle `1 A´ ist deckungsgleich mit der Flur-Nr. 7, Gemarkung Ambach, auf der das Grundstück des Pfarrhauses liegt.

Der Grundstückszuschnitt bzw. die bestehende und erhaltenswerte Bebauung lassen eine relative Festsetzung hinsichtlich der bebaubaren Grundfläche nicht sinnvoll erscheinen. Daher wurde in diesem Fall eine absolute max. zulässige Grundfläche festgelegt. Auf eine Festsetzung einer Geschossfläche wurde hier folgerichtig verzichtet.

### **2.2.3 Östlicher Bereich (Parzelle `1 B´)**

Im östlichen Bereich werden einerseits Baufenster, und damit die Möglichkeit einer Bebauung zugunsten der Erhaltung bzw. Kultivierung von Grünflächen des ehemaligen Pfarrgartens, in sehr zurückgenommener Form festgesetzt. Andererseits sind hier ausschließlich eingeschossige und niedrige Gebäude (max. Wandhöhe WH = 4,5 m), zugelassen die dadurch die Prägung dieses Bereichs aufnehmen und sich ebenfalls dem dominanten Pfarrhaus unterordnen.

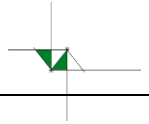
Ziel ist es, durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen, das Ensemble, um den Pfarrhof wiederherzustellen bzw. die strukturellen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan soll das gewachsene vom Pfarrhof geprägte Ortsbild an dieser Stelle dauerhaft gefestigt und gleichzeitig in verträglichem Umfang einer Wohnnutzung zugeführt werden.

## **2.3 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die künftigen Bauflächen werden über einen insgesamt ca. 70 m langen, in Teilen bestehenden Wohnweg erschlossen. Der private Wohnweg mündet talseitig im Süden in die örtliche `Weiherstraße´.

Nachdem die innere Erschließung wie bisher ohne baulich ausgebildeten Wendebereich erfolgen soll, ist eine Befahrung durch Müllfahrzeuge des Landkreises nicht vorgesehen. Müllgefäße müssen somit, wie bereits ausgeführt, an der `Weiherstraße´ bereitgestellt werden.



## 2.4 Grünordnung

Die prägenden Großbäume im Plangebiet und entlang dessen nördlichen und östlichen Grenzen werden durch Pflanzbindung erhalten.

Autochthone Strauch- und Gehölzpflanzungen werden standortgerecht in gebotenen Rahmen einer Ortsrandeingrünung ergänzt.

Die kleinstrukturelle Gliederung von Innenbereich zu ehemaligen Pfarrgärten wird somit wieder aufgenommen.

Bei der Auswahl der neu zu pflanzenden Pflanzarten bilden standortgerechte, heimische Arten, in Anlehnung an die potenzielle, natürliche Vegetation den Schwerpunkt.

## 3. Immissionsschutz

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

Immissionen aus benachbarten landwirtschaftlichen Flächen und Nutzungen sind bekannt.

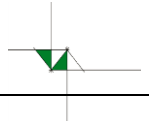
## 4. Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird geprägt durch das ehemalige Pfarrhaus bzw. durch den ehemaligen Pfarrhof mit seinen Nebengebäuden.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen einerseits hinsichtlich Durchgrünung und Erhalt von bestehenden Gehölzen und Bäume und andererseits durch behutsame und zurückgenommene Baufenster wird das Ortsbild mit seiner kleinstrukturierten Pfarrhausumgebung erhalten und auf Zeit gesichert.

Mit der künftig vorgesehenen Wohnnutzung soll dem Verfall der bestehenden Gebäude und der Durchwucherung der Freiflächen entgegengetreten werden, sodass die Eigenart und typische Bauform des prägenden Pfarrhofes erhalten bleiben können.

Auf ortsübliche Immissionen insbesondere aus landwirtschaftlicher Nutzung wird unter „E. Hinweis durch Text“ unter Pkt. 1 ausdrücklich hingewiesen.



## 5. Aufteilung der Flächen

### 5.1 Gesamfläche des Geltungsbereichs

$A_{\text{gesamt}} = 5.089 \text{ m}^2 \quad (100 \%)$

### 5.2 Verkehrsflächen

• Privater Zubringerweg im Baugebiet = 295 m<sup>2</sup>

• Gemeinschaftsstellfläche (im Westen),  
einschl. Gemeinschaftsgaragen  
(GSt/GGa) = 254 m<sup>2</sup>

---

**Gesamte Verkehrsfläche = 549 m<sup>2</sup> (11 %)**

### 5.3 Grünflächen der Ortsrandeingrünung

- nordwestliche Ortsrand-Grünfläche ① = 352 m<sup>2</sup>

- nördliche Grünfläche ② = 78 m<sup>2</sup>

- nördliche Grünfläche  
(zwischen Bestand und Grenze) ④ = 76 m<sup>2</sup>

- östliche Grünfläche ③ = 389 m<sup>2</sup>

---

**Gesamte Grünflächen = 895 m<sup>2</sup> (17 %)**

### 5.4 Brutto-/ Wohnbauflächen

• Parzelle 1 A (ehem. Pfarrhaus) = 405 m<sup>2</sup>

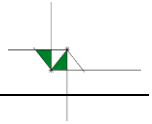
• Parzelle 1 B (ehem. Pfarrgarten) = 2.251 m<sup>2</sup>

• Parzelle 2 A (östlicher Innenbereich) = 355 m<sup>2</sup>

• Parzelle 2 B (östlicher Innenbereich) = 634 m<sup>2</sup>

---

**Gesamte Brutto-Wohnbauflächen = 3645 m<sup>2</sup> (72%)**



## 5.5 Zusammenstellung

• Gesamte innere Verkehrsfläche	=	549 m <sup>2</sup> (11%)
• Gesamte Ortsrandgrünflächen	=	895 m <sup>2</sup> (17%)
• Gesamte Brutto-Wohnbaufläche	=	3.645 m <sup>2</sup> (72%)
<hr/>		
<b>Gesamfläche</b>	<b>=</b>	<b>5.089 m<sup>2</sup> (100 %)</b>