

## **GEMEINDE EHEKIRCHEN**

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

### **Bebauungsplan Nr. 8 „Kaltenbrunnen“ –**

### **Aufhebung**

### **Begründung**

zur Planfassung vom 11.07.2023

Projekt-Nr.: 3035.051

#### **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:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

Aylin Seefried, M. Eng. Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>3</b>
3.1	Lage .....	3
3.2	Erschließung .....	4
3.3	Beschaffenheit.....	4
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	4
4.2	Regionalplan .....	5
4.3	Flächennutzungsplan .....	7
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	7
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Weitere fachliche Belange</b> .....	<b>8</b>
6.1	Umweltschutz- und Artenschutz .....	8
6.2	Immissionsschutz .....	8
6.3	Hochwasserschutz .....	8
6.4	Bodenschutz.....	8
6.5	Ver- und Entsorgung .....	9

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte, mit Kennzeichnung des Plangebiets .....	4
Abb. 2:	Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur .....	5
Abb. 3:	Ausschnitt Flächennutzungsplan, mit Kennzeichnung des Plangebiets .....	7

## 1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehekirchen hat am 12.07.2022 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 „Kaltenbrunnen“ beschlossen.

Im bereits vollständig aufgesiedelten Wohngebiet „Kaltenbrunnen“ in der Gemeinde Ehekirchen liegt ein konkreter Bauantrag zur Nachverdichtung vor. Gemäß Rücksprache mit dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen fügt sich das Vorhaben in die umgebende Bebauung ein und kann somit gemäß § 34 BauGB ermöglicht werden.

## 2 Bauleitplanung

Durch die Änderung des Baugesetzbuches ist es gem. § 13 a Abs. 4 BauGB möglich eine Aufhebung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Der Rat der Gemeinde Ehekirchen beschloss mit der Sitzung vom 12.07.2022 das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Es erfolgt die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Mit aufgehoben werden auch alle bisherigen Änderungsverfahren des Bebauungsplans.

Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Daher orientiert sich die Dauer der Auslegung an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen.

## 3 Beschreibung des Plangebiets

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.

### 3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Hauptorts Ehekirchen. Es liegt westlich des Ortskerns und im Osten der Neuburger Straße, die im Norden des Wohngebiets „Kaltenbrunnen“ über einen Kreisverkehr in die Seiboldsdorfer Straße führt.



- 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)

## 4.2 Regionalplan

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.

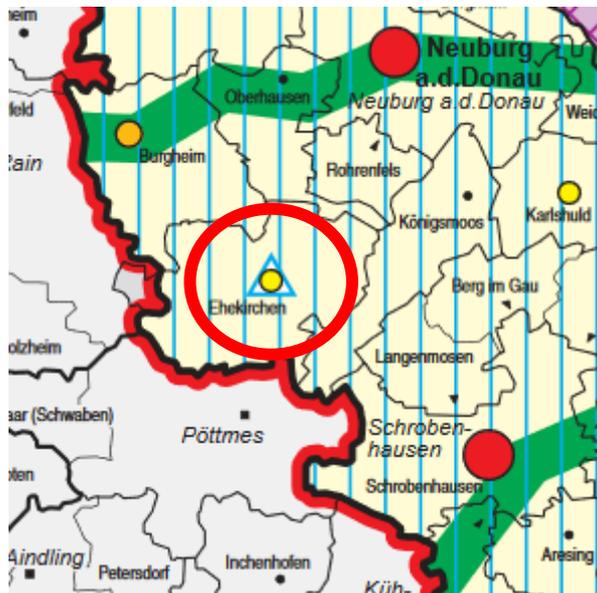


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt: Karte 1 Raumstruktur, i.d.F. vom 01.01.2011

- 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.“

### 4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehekirchen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Straßenverkehrsfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt.

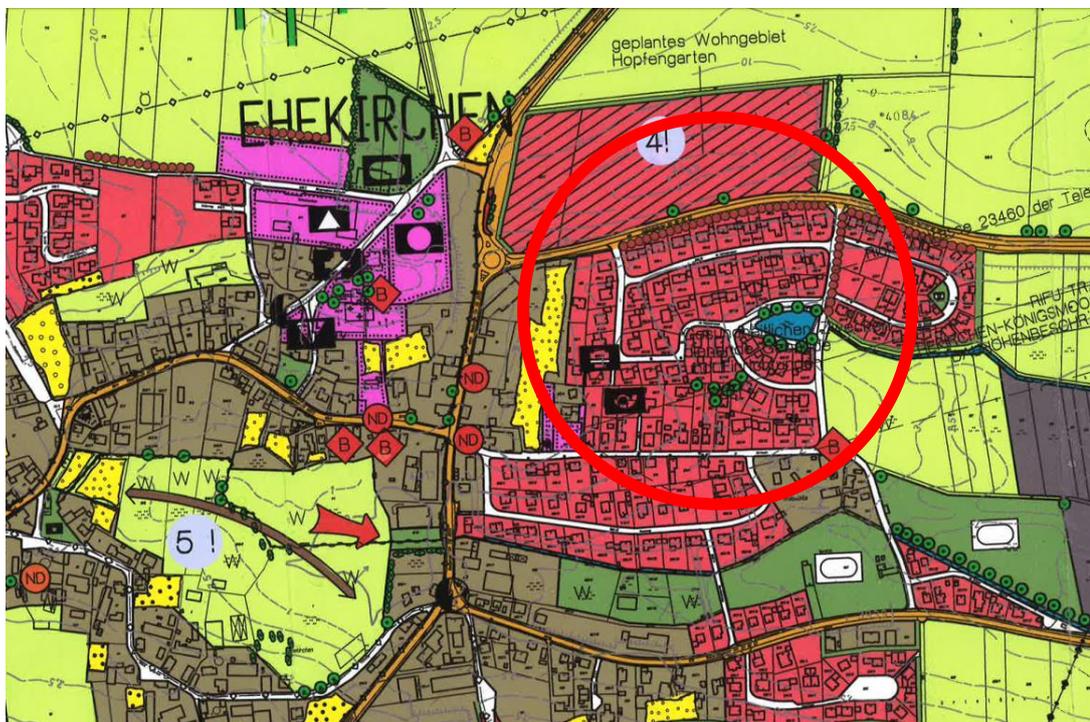


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, mit Kennzeichnung des Plangebiets

Die vorhandene Nutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird keine Flächennutzungsplanänderung veranlasst.

### 4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 8 „Kaltenbrunnen“ wurde 1981 zur Rechtskraft gebracht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen. Das Plangebiet wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Ausnahme von Kleintierhaltung festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zur Stellung der Gebäude mit Satteldächern in I bzw. I+U-Bauweise im Norden sowie weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung an der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze, zur Gebäudegestaltung etc. Das Regenrückhaltebecken wurde als solches umgeben von einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Als Puffer zur Seiboldsdorfer Straße wurde neben einer öffentlichen auch private Grünflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken festgesetzt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1983 wurde zu Zulässigkeit von Dachantennen untersagt. In der 2. Änderung aus dem Jahr 1984 wird geregelt, dass „Anlagen für sportliche Zwecke“ zulässig sind.

## **5 Ziele und Zwecke der Planung**

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 8 „Kaltenbrunnen“ bestanden in der Entwicklung und Erschließung eines Wohngebietes zur Erweiterung des Siedlungsgebietes. Die erforderliche Grundstücksneuordnung wurde durchgeführt und die Erschließung realisiert. Die privaten Baugrundstücke wurden in den folgenden Jahren vollständig bebaut. Die städtebaulichen Ziele, die für die Erstellung des Bebauungsplans ausschlaggebend waren, sind damit erfüllt.

in der Gemeinde Ehekirchen liegt ein konkreter Bauantrag zur Nachverdichtung des Wohngebietes vor. Gemäß Rücksprache mit dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen fügt sich das Vorhaben in die umgebende Bebauung ein und kann somit gemäß § 34 BauGB ermöglicht werden.

Die Steuerung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung über einen Bebauungsplan ist aufgrund der bestehenden Baustrukturen nicht mehr notwendig. Mit der Aufhebung unterliegen bauliche Veränderungen den Bestimmungen des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Bauvorhaben müssen sich zukünftig nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

## **6 Weitere fachliche Belange**

### **6.1 Umweltschutz- und Artenschutz**

Artenschutzrechtlichen Belange sind nicht betroffen.

### **6.2 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

### **6.3 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in keinem Bereich des Hochwasserschutzes, wonach die Belange nicht betroffen sind.

### **6.4 Bodenschutz**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Aus den vorhandenen Nutzungen lassen sich keine weiteren Bedenken ableiten.

## **6.5 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Trafostation beim Regenrückhaltebecken liegt auf der öffentlichen Grünfläche und ist damit langfristig gesichert.