



GEMEINDE EHEKIRCHEN

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan Nr. 39 „Dinkelshausen – Ost“

Begründung

zur Planfassung vom 25.07.2023

Projekt-Nr.: 3035.025

Auftraggeber:

Gemeinde Ehekirchen

Bräugarten 1

86676 Ehekirchen

Telefon: 08435 9408-0

E-Mail: 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

Bearbeitung:

Ursula Burkart

Architektin, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgrundlagen.....	4
2	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Lage	4
2.2	Erschließung	4
2.3	Beschaffenheit.....	5
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
3.2	Regionalplan	6
3.3	Flächennutzungsplan	8
4	Ziele und Zwecke der Planung	9
5	Festsetzungen	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	10
5.3	Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen.....	10
5.4	Gestalterische Festsetzungen	10
5.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
5.6	Höhenlage - Geländeänderung.....	12
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	12
7	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	12
7.1	Umweltschutz	12
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	13
7.2.1	Bewertung des Ausgangszustands.....	13
7.2.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	13
7.2.3	Nachweis der Ausgleichsfläche	14
7.3	Artenschutz	14
8	Weitere Belange	14
8.1	Immissionsschutz	14
8.2	Hochwasserschutz	15
8.3	Denkmalschutz.....	15

8.4	Klimaschutz.....	16
9	Ver- und Entsorgung.....	17
10	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	17

Anlage

Schalltechnische Untersuchung, IB Kottermair, Stand 24.04.2023

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehekirchen hat in seiner Sitzung am 12.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 39 „GE Dinkelshausen – Ost“ beschlossen.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst die nördliche Teilfläche der Fl. Nr. 156, Gemarkung Dinkelshausen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,1 ha.

Im Rahmen des Verfahrens wurde der Titel des Bebauungsplanes geändert.

Nachdem das Planungsgebiet als dörfliches Wohngebiet ausgewiesen wurde die korrekte Bezeichnung nun BP Nr. 39 „Dinkelshausen – Ost“ reduziert.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage

Die Gemeinde Ehekirchen liegt im westlichen Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, im Südwesten der Region Ingolstadt. Der von der Planung betroffene Ortsteil Dinkelshausen liegt ca. 4 km vom Hauptort Ehekirchen entfernt.

Dinkelshausen besteht größtenteils aus landwirtschaftlichen Betrieben und vereinzelt liegenden Einfamilienhäusern. Der Hauptort Ehekirchen ist ca. 4 km entfernt. Dort befinden sich Rathaus, Ärzte, die Grundschule und Kindergarten, Kinderspielflächen sowie ein Nahversorger und ein Bäcker.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand von Dinkelshausen.

Das Gebiet wird im Norden von der Staatsstraße 2050 (Dinkelshausen E) begrenzt. Parallel verläuft ein gemeinsamer Rad- und Fußweg. Das Gebiet geht im Osten und Süden in freie Feldflur über. Dort schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen wird das Planungsgebiet durch einen Wirtschaftsweg begrenzt.

2.2 Erschließung

Der Ortsteil Dinkelshausen ist über die Staatsstraße 2050 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die beiden Kreisstädte Neuburg a. d. Donau und Schrobenhausen sind in ca. 15 Minuten mit dem PKW erreichbar. Das Oberzentrum Ingolstadt liegt ca. 35 Fahrminuten entfernt. Der nächstgelegene Anschluss an die Autobahn A9 besteht in Manching und kann über die nördlich gelegene Bundesstraße B16 in ca. 30 Minuten erreicht werden. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die nächstgelegene Bahnstrecke Ingolstadt-Ulm mit Bahnhof in Neuburg a. d. Donau sowie über die Bahnstrecke Augsburg-Ingolstadt mit Haltepunkt in Schrobenhausen.

Das Planungsgebiet ist von der Staatsstraße aus über die Ortsverbindungsstraße Dinkelshausen A und den westlich bestehenden Wirtschaftsweg erschlossen.

Der nördlich das Gebiet begrenzende Geh- und Radweg ist im westlichen Bereich so ausgebaut, dass über diesen Weg eine weitere Erschließung von Norden erfolgen kann.

2.3 Beschaffenheit



Abbildung 1: Luftbild und Parzellarkarte des Plangebiets

Das Planungsgebiet ist im westlichen Teil bebaut.

Die Gebäude des ehemaligen rein landwirtschaftlichen Anwesens werden aktuell auch gewerblich von der Firma AG Wohnbau GmbH genutzt.

Im Südwesten besteht ein Wohngebäude. Der östliche Teil des Planungsgebietes besteht aus Ackerfläche.

Gehölzstrukturen und Gewässer sind nicht vorhanden. Von der Planung sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch sind keine Wasserschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen.

Das Gelände liegt in einer nach Südosten abfallenden Hanglage. Die Höhen bewegen sich zwischen ca. 397 m ü. NN und ca. 391 m ü. NN. Im Norden grenzt die Straße „Dinkelshausen E“ an.

3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP, Stand 2020 werden u. a. folgende Ziele genannt:

- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- Erhalt und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen
- Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen unter Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
- Schonende Einbindung der Siedlungsgebiete in die Landschaft

In der Strukturkarte des LEP (Anhang 2) werden die Flächen der Ehekirchen als „Allgemeiner Ländlicher 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.“ (Grundsätze 2.2.5 LEP)

Zu Natur und Landschaft sind mit möglichem Bezug auf Planungsinhalte folgende Aussagen enthalten:

- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.
- 7.1.6 (Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird Ehekirchen als Kleinzentrum und als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort dargestellt.¹

Für den Geltungsbereich trifft der Regionalplan die Einstufung als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“.²

¹ Karte 1 des Regionalplans der Region 10, [Stand 16.05.2013]

² Karte 1 des Regionalplans der Region 10, [Stand 16.05.2013]

„Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden. Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“ (Grundsatz 2 der Festlegung A II des Regionalplans)

Zur gewerblichen Siedlungstätigkeit ist u. a. folgender Grundsatz aufgeführt (BIII 3.1):

- Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.

In Ehekirchen soll „auf eine Stärkung der Einkaufszentralität“³ hingewirkt werden.

Ehekirchen liegt im als Tourismusgebiet (Nr. 28) eingestuftem Bereich „Neuburg und Schrobenhausen mit Umgebung“. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Erholungsgebiet.⁴

Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.⁵

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder ausgewiesenen Vorranggebieten oder Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze.⁶

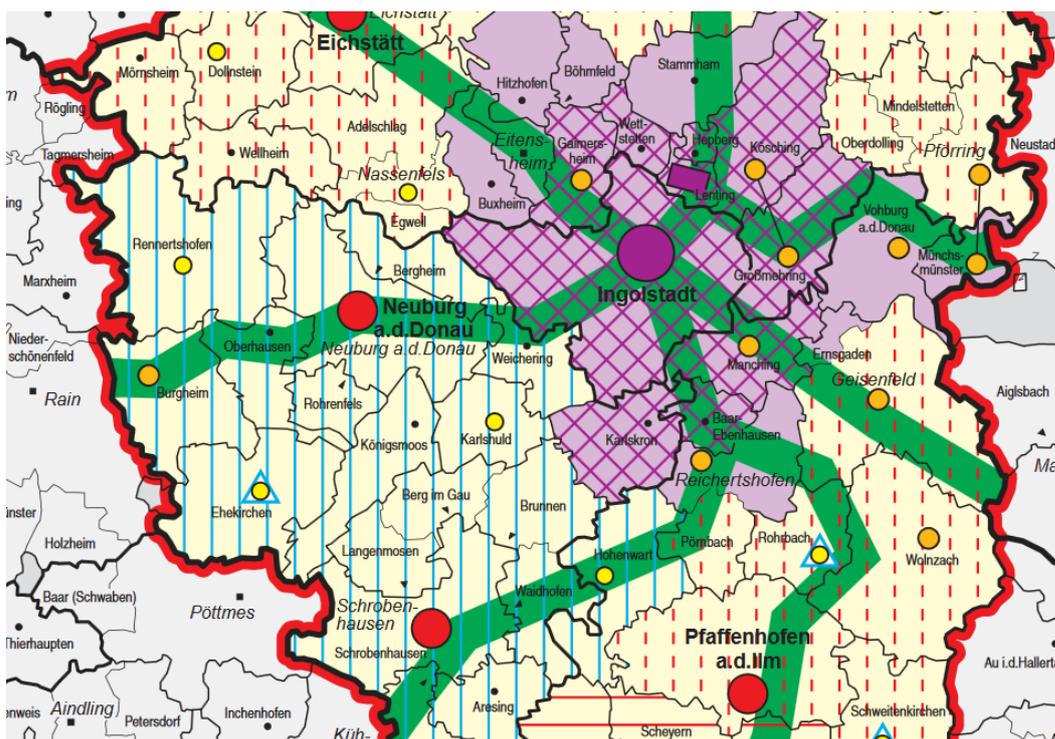


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

³ Grundsatz 3 der Festlegung A IV, Textband des Regionalplans der Region 10, [Stand 04.11.2015]
⁴ Karte 2b des Regionalplans der Region 10, Stand [23.11.2005]
⁵ Karte zu B I 8.3 des Regionalplans der Region 10, [Stand Dez. 2003]
⁶ Karte zu B IV 5 des Regionalplans der Region 10, [Stand 23.11.2005]

3.3 Flächennutzungsplan

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehekirchen hat in seiner Sitzung am 12.07.2022 die Aufstellung der 9. Flächennutzungsplanänderung in Ehekirchen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet wird darin als Dörfliches Wohngebiet gem. § 5 a BauNVO dargestellt. Die Planung wird damit in ihren wesentlichen Aussagen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 2: Ausschnitt aus der 4. Flächennutzungsplanänderung⁷

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

⁷ Vorentwurf vom 12.07.2022

4 Ziele und Zwecke der Planung

Das Planungsgebiet umfasst neben einer geplanten Erweiterungsfläche die Bestandsgebäude der Familie Artner.

Neben einer Maschinenhalle für die noch aktive landwirtschaftliche Nutzung, sowie einem Wohngebäude sind Büroräume und Lagerhallen der Firma AS Wohnbau GmbH im Bestand vorhanden.

Die AS Wohnbau GmbH ist als regionales Bauunternehmen seit mehreren Jahren vorwiegend im Wohnungsbau tätig.

Das Unternehmen beschäftigt ca. 20 Mitarbeiter.

Mit der vorliegenden Planung soll der bestehende Nutzungsmix aus Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe gesichert und die Möglichkeit für eine notwendige Erweiterung der gewerblichen Nutzung geschaffen werden.

Im Osten der Bestandsgebäude ist die Errichtung einer weiteren Lagerhalle für Geräte und Material geplant.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 22.06.2021 ist mit dem „dörflichen Wohngebiet“ eine neue Art der baulichen Nutzung eingeführt worden mit der die Mischung solcher Nutzungen erleichtert werden soll.

Das Planungsgebiet wird daher als gemischte Baufläche – Dörfliches Wohngebiet (MDW gem. § 5a BauNVO) festgesetzt.

Den Belangen des Immissionsschutzes wird mit dieser Ausweisung und der damit verbundenen Kontingentierung der Immissionsflächen, die in Bezug auf die Immissionsrichtwerte in die Kategorie Dorfgebiete und Mischgebiete fällt, ausreichend Rechnung getragen werden.

Insgesamt entspricht die geplante Bebauung und Nutzung dem dörflichen Charakter des Ortsteils Dinkelshausen.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird, gem. dem o. g. Ziel der Planung ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte Baugebiet eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese entspricht der Obergrenze des Orientierungswertes für gemischte Bauflächen gemäß § 17 BauNVO., wobei die Grundfläche von Wohngebäuden 200 m² nicht überschreiten darf.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe von max. 8,50 m für landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude und max. 6,50 m für Wohngebäude definiert.

5.3 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mit einem Baufeld festgesetzt. Dieses umfasst sowohl den Gebäudebestand als auch die Erweiterungsfläche.

Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise d.h. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m sind nicht zulässig.

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) unabhängig von den Baugrenzen in der jeweils aktuell gültigen Fassung anzuwenden.

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Damit sich die Gebäude in das bauliche Umfeld einfügen, werden neben den Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen, die zulässigen Dachformen und -neigungen definiert.

Als Dachform werden für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 38° zugelassen. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zugelassen.

Nebengebäude sind auch mit anderen Dachformen- und Neigungen möglich.

Die Errichtung von Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig, dürfen jedoch nicht aufgeständert werden.

Außenwerbung muss dem Bau angemessen sein und wenn sie an den Gebäudefassaden angebracht wird, sich in ihrer Proportion den Gebäuden unterordnen. Daher dürfen an den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen nicht höher als 0,80 m sein und dürfen eine Gesamtfläche pro Gebäude von 10 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf Dachflächen, sowie freistehende Werbeanlagen (Pylone) sind nicht zulässig um eine Störung des Ortsbildes zu vermeiden.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über Gelände zulässig und als transparente Zäune auszuführen.

Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu sichern.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzung zur Grünordnung dienen der Strukturanreicherung der Fläche und der Eingrünung gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die getroffenen Regelungen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Anlage umzusetzen. Alle nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Je 500 m² angefangene private Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum für die Ortsrandeingrünung zu pflanzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig. Private PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu untergliedern. Bei gereihten Stellplätzen ist nach maximal 8 Stellplätzen ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen mit mindestens einem standortgerechtem, klimaangepasstem Laubbaum vorzusehen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Ortsrandeingrünung mit einer Gesamt-Breite von mind. 8 m, an der südlichen Grundstücksgrenze mit mind. 7 m zu erstellen. Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Flächen sind als extensive Wiesenfläche mit gebietsheimischem, standortgerechtem Saatgut einzusäen, extensiv zu pflegen und max. zweimal im Jahr zu mähen (1. Schnitt nach dem 15.06., 2. Schnitt vor dem 15.09.) Das anfallende Schnittgut ist abzufahren. Die Ausbringung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Ebenso sind Nebenanlagen innerhalb der privaten Ortsrandeingrünung und Einfriedungen vor der Ortsrandeingrünung an der Grundstücksgrenze zur offenen Landschaft hin unzulässig.

Zulässig für die Ortsrandeingrünung sind heimische Sträucher in der im Plan angegebener Pflanzqualität. Obstbäume als Kulturobst sind für die Ortsrandeingrünung unzulässig. Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist auf mind. 60 % der Länge eine mind. zweireihig versetzte Strauchpflanzung, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m, anzulegen. Die Baum- und Strauchpflanzung ist grundsätzlich als freiwachsende Pflanzung zu erhalten. Vorhandener Strauchbestand kann angerechnet werden.

Je festgesetztem Planzeichen "Baum zu pflanzen" ist ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum zu pflanzen. Der Standort der Bäume ist in der Lage geringfügig veränderbar, die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume ist einzuhalten. Die hier zu pflanzenden Bäume dürfen auf das festgesetzte Pflanzgebot angerechnet werden.

Grundsätzlich muss bei den Pflanzungen entlang landwirtschaftlicher Nutzflächen auf die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände nach AGBGB geachtet werden.

5.6 Höhenlage - Geländeänderung

Der EG-Rohfußboden darf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

Zur Nutzung der Hanggeschosse sind Abgrabungen bis zu 2,0 m zulässig.

Das Gelände ist mit verträglichen Böschungen mit einer Neigung von max. 2:1 (Länge:Höhe) und einem Abstand des Böschungsfußes von 1 m zur Grundstücksgrenze anzupassen. Somit sind die Abgrabungen innerhalb des Grundstückes zur flächensparenden, optimalen Nutzung der Gebäude als vertretbar zu bewerten.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Belange der Wirtschaft sind für die Gemeinde Ehekirchen zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen von großem Gewicht. Regionalplanerisch gehört die Gemeinde zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Zur Überwindung der strukturellen Schwäche des ländlichen Raumes wird eine Stärkung der Wirtschaftskraft angeraten. Dem kommt die Gemeinde neben der Ausweisung von Gewerbeflächen u.a. auch durch die Stärkung bestehender Betriebe nach.

Das Bauunternehmen AS Wohnbau GmbH hat sich in den vergangenen Jahren auf dem ehemals rein landwirtschaftlichen Anwesen im Planungsgebiet entwickelt und nutzt hier bestehende Bausubstanz und Infrastruktur .

Die gewerbliche Nutzung ist parallel zur noch bestehenden Landwirtschaft entstanden.

Das Unternehmen beschäftigt am Standort mittlerweile ca. 20 Mitarbeiter und soll in seinem Bestand mit geringfügiger Erweiterungsmöglichkeit gestärkt werden.

Die Gemeinde Ehekirchen unterstützt den ortsansässigen Gewerbebetrieb mit seinem Angebot an Arbeitsplätzen. Ebenso wird die Nutzung bestehender Bausubstanz, die für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt wird, begrüßt.

Die geplante Erweiterung am bestehenden Standort ist ortsplanerisch in der geplanten Größe verträglich.

Planungsalternativen werden daher nicht in Erwägung gezogen. Die Erschließung kann flächensparend über die im Westen und Norden bestehende öffentliche Infrastruktur erfolgen.

Unter Berücksichtigung dieser Belange werden die Belange der Landwirtschaft – Verlust landwirtschaftlicher Flächen – in der Abwägung zurückgestellt.

7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

7.1 Umweltschutz

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von

landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge hat, welche insgesamt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Planung führt zu einer in den Festsetzungen begrenzten Versiegelung. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch nicht beeinträchtigt. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird nach Beendigung der Bauarbeiten durch die Strukturierung des Geländes und Begrünung für störungsunempfindliche Arten qualitativ nicht beeinträchtigt. Die geplante Anlage führt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen kann hierbei aber eine Aufwertung erreicht werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Sie stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.2.1 Bewertung des Ausgangszustands

Bei der beplanten Fläche handelt sich im westlichen Teil um ein bereits bebautes Gelände mit Gebäuden, asphaltierter Lager bzw. Verkehrsfläche sowie Privatgarten und vereinzelt Gehölzstrukturen. Der östliche Teil des Plangebiets wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

7.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nach dem neuen Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fassung Dezember 2020) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) durchgeführt.

Beeinträchtigungsintensität				
Ausgangszustand/Bezeichnung (Biotop- und Nutzungstyp) Anlage 1 Liste: 1a, 1b, 1c	Flächen des Ausgangszustands im Geltungsbereich [m ²]	Ausgangszustand = Wertpunkte (WP)	Eingriffsfaktor = GRZ (0,3 - 1)	Ausgleichsbedarf (WP)
<i>intensiv bewirtschafteter Acker</i>	5436	3	0,6	9.785
<i>versiegelter Boden durch Gebäude und befestigte Verkehrs und Lagerflächen</i>	5027	0	0	0
<i>Ruderalflächen im Siedlungsbereich bzw. Gehölzbestand junger Ausprägung, strukturarme Privatgärten</i>	1036	3	0,6	1.865

Summe [WP]	11.650
-------------------	---------------

7.2.3 Nachweis der Ausgleichsfläche

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich in Höhe von 11.650 Wertpunkten bereitzustellen. Der Ausgleich wird über das Ökokonto des Donaumoos-Zweckverbandes nachgewiesen. Die zu erbringende Fläche beläuft sich bei einer Aufwertung von 5 Wertpunkten auf 2.330 m² auf der Flurnummer 2037, Gemeinde Brunnen, Gemarkung Hohenried. Eigentümer der Fläche ist der Donaumoos-Zweckverband. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Eingriffsverursachern und dem Donaumoos-Zweckverband.

7.3 Artenschutz

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Neuburg Schrobenhausen sind für die beplanten Flächen keine Ziele bezüglich der Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Trockenstandorte, Feuchtstandorte oder Gewässer verzeichnet.

Im Geltungsbereich befinden sich keine ASK-Nachweis-Punkte.⁸

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind alle Maßnahmen zur Erschließung und zur Bodenbearbeitung außerhalb der Hauptbrutzeit bodenbrütender Vogelarten (Zeitraum zwischen Mitte August und Anfang März) durchzuführen.

8 Weitere Belange

8.1 Immissionsschutz

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

Die Gemeinde hat deshalb das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 24.04.2023, Auftrags-Nr. 8304.1 / 2023 - TK, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Die Kontingentierung wurde durchgeführt, um die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt und festgesetzt.

⁸ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 7332 Burgheim Süd [Stand: 01.08.2019]

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Ehekirchen, Bräugarten 1, 86676 Ehekirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patent- und Markenamt hinterlegt.

8.2 Hochwasserschutz

Hochwassergefährdete oder – sensible Bereiche sind nicht betroffen.

8.3 Denkmalschutz

Es ist ein Bodendenkmal von der Planung betroffen. Es handelt sich dabei um ein Frühmittelalterliches Reihengräberfeld, einer Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung (Denkmalnummer D-1-7332-0164). Weitere Bodendenkmäler sowie Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich ca. 150 m vom Planungsgebiet entfernt in westlicher Richtung (Kath. Pfarrkirche St. Gertrud, Saalkirche, 15. Jh., 1715 barockisiert; mit Ausstattung, Denkmalnummer D-1-85-127-21)

Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich ca. 300 m vom Planungsgebiet entfernt in westlicher Richtung (Vorgeschichtliche Siedlung, Denkmalnummer D-1-7332-0162)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der konkretisierenden Planungen denkmalrechtliche Erlaubnisse gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen sind. Gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 2 DSchG kann die „Erlaubnis [...] versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.“

Der Eigentümer hat zwischenzeitlich unter fachlicher Betreuung einen Oberbodenabtrag für einen Teilbereich vorgenommen. Dabei wurden bisher keinerlei Bodendenkmäler erkannt. Daher wird an der Planung unverändert festgehalten.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass Kosten für Veränderungen am Bodendenkmal (z.B. für Archäologische Ausgrabungen) nach der aktuellen Rechtsprechung vom Vorhabensträger zu tragen sind. Ggf. erforderliche archäologische Maßnahmen werden durch die Abteilung Praktische Bodendenkmalpflege des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege betreut.

8.4 Klimaschutz

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
<p>Hitzebelastung:</p> <p>(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"> - Maßnahmen zur Eingrünung - Nutzung der vorhandenen Infrastruktur
<p>Extreme Niederschläge:</p> <p>(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"> - Nutzung der vorhandenen Infrastruktur - Versickerung von Oberflächenwasser

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
<p>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien:</p> <p>(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"> - Nutzung vorhandener Infrastruktur - Nutzung von Solarenergie
<p>Vermeidung von CO₂-Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂-Bindung:</p> <p>(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung vorhandener Infrastruktur

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Erweiterung ist durch Anschluss an die im Bestand bereits vorhandene Infrastruktur gewährleistet.

10 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Erweiterung einer ansässigen Firma handelt und die betroffenen Flächen im Privatbesitz sind, wird von einer schnellen Umsetzung der Planung ausgegangen.