



Gemeinde Ehekirchen

13. Flächennutzungsplanänderung

Begründung

zur Planfassung vom 19.03.2024

Auftraggeber: Gemeinde Ehekirchen

Bräugarten 1
86676 Ehekirchen
Telefon: (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	Lage, Erschließung und Beschaffenheit	3
2.1	Überörtliche Lage und Verkehrsanbindung.....	3
2.2	Umgriff Plangebiet und Bestand	3
3	Übergeordnete Planungen.....	3
3.1	Belange der Landes- und Regionalplanung	3
4	Anlass und Ziel der Planung	5
5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	5
6	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	6
7	Sonstige Belange	6

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehekirchen hat in seiner Sitzung am 19.03.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Hohen Weg“ beschlossen.

Im Rahmen der Änderungsplanung wird in Teilbereichen die Art der Nutzung geändert. Um den Flächennutzungsplan an die aktuelle Planung anzupassen ist zudem eine Änderung im Parallelverfahren notwendig.

Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 19.03.2024 die 13. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2 Lage, Erschließung und Beschaffenheit

2.1 Überörtliche Lage und Verkehrsanbindung

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.

2.2 Umgriff Plangebiet und Bestand

Das Baugebiet „Am Hohen Weg“ befindet sich südlich des Hauptortes Ehekirchen an der Verbindungsstraße (Augsburger Straße) mit dem Ortsteil Schönesberg.

Die Änderungsbereiche liegen im Norden des Baugebietes, westlich und östlich der Erschließungsstraße, die an die Neuburger Straße anbindet.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 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)

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.

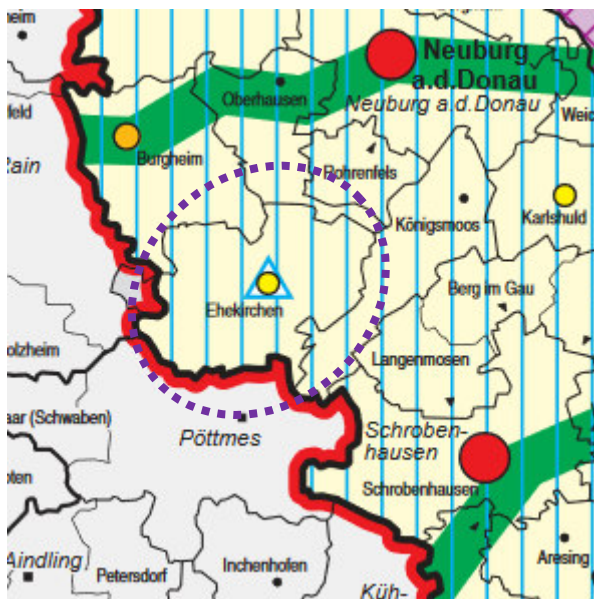


Abbildung 1:
Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 01.01.2011, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Regionale Grünzüge oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

Darüber hinaus liegt die Gemeinde Ehekirchen im als Tourismusgebiet (Nr. 28) eingestuftem Bereich „Neuburg und Schrobenhausen mit Umgebung“.

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.
- 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.“

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

4 Anlass und Ziel der Planung

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 „Am Hohen Weg“ war bisher im Nordosten des Planungsgebietes ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit zwei Teilbereichen ausgewiesen.

Aktuell liegt für die Teilfläche 1 (TF SO1) eine Genehmigungsplanung für einen EDEKA-Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1 .200 m² inkl. Backshop vor.

Optional sollen auf dieser Fläche zudem ein betrieblich eigenständiger Getränkemarkt mit max. 400 m² Verkaufsfläche, sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen und Elektroladesäulen) realisiert werden.

Die ursprünglich ebenfalls als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesene Teilfläche 2 (TF SO2) wird künftig als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Hier sollen ausschließlich Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen, sowie Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche und soziale Zwecke, die das Wohnen nicht beeinträchtigen zulässig sein.

Damit kann dem tatsächlichen Bedarf an kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen wie z. B. eines Floristikbetriebes aber auch dem Bedarf an medizinischen Einrichtungen oder Büronutzungen Rechnung getragen werden.

Die gesamte Fläche bleibt im Eigentum der Raiffeisenbank Ehekirchen – Oberhausen eG und soll auch für eigene Zwecke nutzbar sein. Zudem wird die an das Sondergebiet im Westen angrenzende Parzelle 4, bisher als allgemeines Wohngebiet dargestellt, künftig als Mischgebietsfläche ausgewiesen um auch hier weitere Büronutzungen zu ermöglichen.

5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1 a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung soll reduziert werden.

Die Gemeinde kommt diesen Belangen nach und weist Bauland bedarfsorientiert aus.

Die vorliegende Änderungsplanung betrifft ausschließlich bereits überplante Bereiche.

6 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Bei den vorgesehenen Änderungen (vgl. Kapitel 4) handelt es sich um eine Umwandlung von Teilflächen des festgesetzten Sondergebietes bzw. Teilen des Wohngebietes in ein eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. ein Mischgebiet. Mit den geänderten Nutzungen sind keine Veränderungen auf Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verbunden.

Mit den geänderten Nutzungen sind ebenfalls keine anderen Veränderungen auf die Schutzgüter (vgl. Umweltbericht) verbunden, die nicht schon durch den Ursprungsbebauungsplan hervorgerufen wurden. Auch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), die zum Ursprungsbebauungsplan erstellt wurde, einschließlich der darin genannten Vermeidungsmaßnahmen behalten ihre Gültigkeit.

7 Sonstige Belange

Von der Änderungsplanung werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete (Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete), Waldschutzgebiete, festgesetzten Überschwemmungsgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Bannwälder, Vogel-schutz- oder FFH-Gebiete¹ berührt. Ebenso sind keine bekannten Ökokatasterflächen², Biotope und wassersensible Bereiche betroffen.

Bau- oder Bodendenkmäler, Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler sind laut Bayerischem Denkmal-Atlas [Abfrage 06.08.2020] im Planungsgebiet nicht bekannt.

Die Belange zum Immissionsschutz werden auf Ebene der Bebauungsplanung im Rahmen entsprechender Gutachten ausreichend berücksichtigt.

¹ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas [Stand: 06.08.2020]

² Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online [Stand: 06.08.2020]