

Bebauungsplan Nr. 36 „Leanderweg - Weidorf“



GEMEINDE EHEKIRCHEN

- FASSUNG VOM 31. JANUAR 2023 -

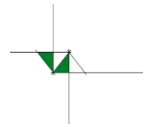
G. Begründung

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

Zum Bebauungsplan Nr. 36, 'Leanderweg - Weidorf' der Gemeinde Ehekirchen

1 Rahmenbedingungen

1.1 Aufstellungsbeschluss

Gemeinderatsbeschluss vom 15. Februar 2022

1.2 Lage des Planungsgebietes

Das Gebiet umfasst die Flur-Nr.:

44,	Gemarkung Weidorf
44/1,	Gemarkung Weidorf
44/2,	Gemarkung Weidorf
44/3,	Gemarkung Weidorf
80 TF,	Gemarkung Weidorf
33 STF,	Gemarkung Walda

Der Geltungsbereich wird umgrenzt

- im Norden vom Dorfgraben (Flur-Nr. 77 TF bzw. 45 Gemarkung Weidorf) und Mühlbach (Flur-Nr. 39 TF, Gemarkung Weidorf).
- im Westen von Wohnhaus und landwirtschaftlicher Hof- und Nutzfläche (Flur-Nr. 75 und 76, Gemarkung Weidorf).
- im Süden von der Kreisstraße ND 8 ('Pöttmeser Straße', Flur-Nrn. 80 Gemarkung Weidorf und 335, Gemarkung Walda).
- im Osten vom bestehenden Wohnbaugebiet „Am Mühlbach“ (Flur-Nr. 433/13, Gemarkung Walda)

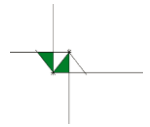
1.3 Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehekirchen sieht den Bereich des geplanten Baugebietes als Dorfgebiet ('MD') vor.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes mit entsprechend geänderter Darstellung des geplanten Mischgebietes, ist bei nächster Gelegenheit vorzunehmen.

1.3.1 Regionalplan

Das Plangebiet steht im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes Ingolstadt (Region 10). Gemäß Karte 1, Raumstruktur wird Ehekirchen als Kleinzentrum und bevorzugt zu entwickelnder Zentraler Ort ausgewiesen.



1.3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Ehekirchen gehört nach dem LEP (Strukturkarte Anhang 3) zu den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Gemäß Pkt. `3 Siedlungsstruktur´ und hier, `3.1 Flächensparen´ sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Unter `3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung´ wird als Ziel definiert, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten möglichst vorrangig zu nutzen.

Dies wird durch das geplante Baugebiet in besonderem Maße erfüllt.

1.3.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu sind erfüllt, da durch die Ausweisung der Fläche des Betriebsgeländes, des nordwestlichen Wohnbaugrundstücks sowie der südlichen Grundstücke (zur `Pöttmeser Straße´ hin), zu einem Mischgebiet eine städtebaulich ordnende Maßnahme der Innenentwicklung vorliegt. Die Größe des Geltungsbereiches des Plangebietes beträgt 14.423 m² und liegt damit deutlich unter 20.000 m².

Somit wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² erheblich unterschreitet, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung notwendig.

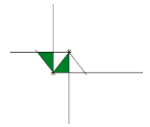
1.4 Planungsalternativen

Das Ziel des Verfahrens ist eine verträgliche städtebauliche Regelung der gewerblichen und Wohnnutzung im Plangebiet zu schaffen, sodass Fragen nach Planungsalternativen hier aus genannten Gründen nicht zielführend sind.

1.5 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die direkte Zufahrt von Süden aus der `Pöttmeser Straße´ in den `Leanderweg´ als zentrale Straße des Plangebietes gegeben.

Die vorgenannte Anbindung wurde und wird als Aus- und Zufahrt für die bestehende gewerblichen und wohnlichen Flächen genutzt.



1.6 Wasserhaushalt

1.6.1 Wasserversorgung

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

1.6.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Ehekirchen

1.6.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken sollte als Brauchwasser genutzt werden. Überschüssiges Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch Nachweise zu belegen.

2 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Ehekirchen beabsichtigt für das Plangebiet, - das Betriebsgelände des Verpackungsbetriebes (Fa. „Sperl“) sowie wohngenutzte Flächen, - eine städtebaulich geordnete Regelung zu schaffen. Hierbei sollen in verträglicher Weise bestehende und geplante Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung festgelegt und geordnet werden.

Insbesondere als „Zwischenglied“ zwischen Dorf- und allgemeinen Wohngebiet (Baugebiet „Am Mühlbach“) ist die ordnende Bauleitplanung, - auch hinsichtlich Planungssicherheit für künftige Bauvorhaben, - notwendig.

Dabei soll auch der Nachfrage nach Bauplätzen im Innenbereich nachgekommen werden. Durch die Nachverdichtung einer Wohnbebauung im Innenbereich wird einerseits der sparsame Umgang mit Grund und Boden verwirklicht und andererseits eine verträglich gestaltete Mischnutzung verwirklicht.

Mit der Ausweisung des Baugebietes ist eine geordnete Entwicklung eines Mischgebietes im Zwischenbereich von Dorf- und allgemeinen Wohngebiet gewährleistet.

2.1 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

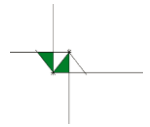
Die Nutzung des Planungsgebietes ist gesamt als Mischgebiet festgelegt in dem, wie bisher, die Nutzungen Wohnen und gewerbliche Tätigkeit ihren Platz finden.

Der Geltungsbereich ist in drei Mischgebiete mit unterscheidbaren Nutzungsschwerpunkten unterteilt (‘MI 1’, ‘MI 2’, ‘MI 3’).

2.1.1 ‘Mischgebiet 1’ (‘MI 1’)

Das nördliche ‘Mischgebiet 1’ (‘MI 1’) ist mit einer gewerblichen Halle sowie der Wohnnutzung dienenden Gebäuden bestanden.

Um sowohl befestigte Grundflächen als auch die Grundflächen der Gebäude zu regeln wird als Obergrenze für die Gebäude eine maximale absolute Grundfläche $GR = 1.600 \text{ m}^2$ und zusätzlich eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt.



Die Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,9$ bietet in eng gesetztem Rahmen Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich.

Die zugelassene max. Geschossigkeit (II' - 2 Vollgeschoss), Wandhöhen ($WH = 6,5 \text{ m}$) und Anzahl der Wohneinheiten (2WE) entsprechen dem östlich benachbarten Wohnbaugebiet und dem Ortscharakter der umgebenden bestehenden Bebauung.

2.1.2 'Mischgebiet 2' ('MI 2')

Das 'Mischgebiet 2' ('MI 2') umfasst den mittleren Bereich und ist nahezu vollständig mit zwei gewerblichen Hallen bebaut.

Auch hier werden, analog zum Mischgebiet 'MI 1', die max. zulässige Grundfläche von Gebäuden als absolute Zahl, hier mit $GR = 1.000 \text{ m}^2$, sowie eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$ festgesetzt.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl gegenüber der Obergrenze von $GRZ = 0,6$ gemäß § 17 BauNVO trägt der tatsächlich vorhandenen Bebauung Rechnung.

Die vorhandene Bebauung soll im bestehenden Umfang grundsätzlich erhalten bleiben, sodass die gewachsene Struktur im Gleichklang von gewerblicher und Wohnnutzung weiterhin bestehen bleiben kann.

Darüber hinaus sind die Teilbereiche der Mischgebiete im gemeinsamen Kontext zu betrachten, wobei insbesondere durch den angrenzenden Teilbereich 'MI 3' weitreichende ausgleichende Wirkungen hinsichtlich freier und grüner Flächen erreicht werden.

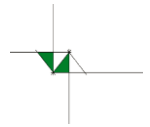
Die Festsetzung hinsichtlich Wandhöhe, Geschossigkeit und Zulässigkeit von Wohneinheiten bleibt auch hier unverändert.

2.1.3 'Mischgebiet 3' ('MI 3')

Im 'Mischgebiet 3' ('MI 3') wird der Schwerpunkt auf Möglichkeiten wohngenutzter Bereiche gelegt. Die Grundflächenzahl mit $GRZ = 0,35$ entspricht der lockeren Bebauung, die im Dorf und der Umgebung anzutreffen sind, und sollen, wie im letzten Abschnitt dargestellt, ausgleichend gegenüber den überwiegend gewerblich genutzten Flächen (vor allem im 'MI 2') wirken.

Mit der Geschossflächenzahl von max. $GFZ = 0,6$ wird ebenfalls das prägende überwiegend wohngenutzte Umfeld abgebildet.

Die weiteren Festlegungen der Nutzungsschablone bleiben auch hier unverändert.



3 Orts- und Landschaftsbild

Die Umgebung des Plangebiets wird im Westen und Norden von bestehender Wohnbebauung vermischt mit landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Im Osten schließt sich das Baugebiet `Am Mühlbach` als allgemeines Wohnbaugebiet an. Im Süden begrenzt die Kreisstraße ND 8 `Pöttmeser Straße` und darüber hinaus in die offene Flur eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche das geplante Baugebiet.

Innerhalb des Plangebietes sind auf der Ostseite mittig und nördlich der bestehenden gewerblich genutzten Hallen maßgebend.

Dem gegenübergestellt sind westlich und südlich einerseits bestehende Wohnhäuser und andererseits Flächen für künftige Wohnhäuser.

Als „neue“ Bebauung werden ausschließlich Einzelhäuser vorgesehen, die sich in Art und Größe, Dachform und -neigung an die Art umgebende Bebauung anlehnen.

Durch die Beschränkungen der Wandhöhen, Geschossigkeit und bebaubarer Fläche werden örtliche Bezüge hergestellt und verträgliche Bauformen und -größen begründet.

Die vorgesehenen Bauvorgaben, insbesondere im Bereich der unbebauten Bauflächen, bieten die Möglichkeit solarer Energiegewinnung, minimieren ungewollte Verschattungen und ermöglichen den harmonischen Übergang vom Dorfgebiet zum allgemeinen Wohngebiet ohne große Geste oder Zäsur.

Durch die vorgesehene bauliche Verdichtung in den bisher ausschließlich als Betriebs-, offene Lager- und Wohnfläche genutzten Bereich mit den einhergehenden Eingrünungen und einer geordneten, begrenzten Entwicklung, wird das Orts- und Landschaftsbild deutlich aufgewertet.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

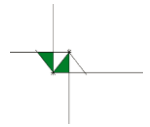
Der durch das Baugebiet erzeugte Verkehr wird einerseits durch den direkten Anschluss des `Leanderwegs` an die `Pöttmeser Straße`, - wie bisher -, abgewickelt.

Der vorgesehene Wendehammer am nördlichen Ende des `Leanderwegs` ist so dimensioniert, dass der zu erwartende Verkehr jedenfalls eine Wendemöglichkeit ohne Probleme erfährt.

Die Straßenbreite ist mit 4,50 m zuzüglich Park- und Seitenstreifen, - aufgrund der gegebenen Ausweichmöglichkeiten im Bereich der geplanten südlichen Grundstückszufahrten und des geradlinigen Erschließungsstraßenverlaufs und der damit einhergehenden Einsehbarkeit, sowie des bisherigen und auch erwarteten äußerst geringen Anlieger-Verkehrsaufkommens, - vertretbar.

Die Einmündung des `Leanderwegs` in die `Pöttmeser-Straße` ist durch Sichtfelder gesichert.

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zu bewerkstelligen. Daneben sind öffentliche Stellflächen in ausreichender Anzahl festgesetzt.



Eine weitere Zufahrt im Nordwesten ist als „private Grundstückszufahrt“ für das Grundstück Flur-Nr. 44/1, verbleibt als privater Zubringerweg.

Eine dingliche Sicherung in Form einer notariellen Urkunde zur Einräumung von Geh- und Fahrrechten ist vorhanden.

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (‘MI 1’ und ‘MI 3’), bei einer Überschreitung von 65 dB (A) tagsüber und 55 dB (A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr vollständig ausgeschlossen werden.

Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Nachdem diese Werte nicht überschritten werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich erfüllt werden.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“ vom Mai 1987 festgelegt. Diese Werte werden bei den geplanten Wohngebäuden der Parzellen 1 bis 3 überschritten.

Daher sind hier passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

4.2 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung des unmittelbar östlich angrenzenden Baugebietes ‘Am Mühlbach’ wurde eine Beurteilung der Schallemissionen des ‘Verpackungsbetriebes Sperl’ vorgenommen (Fa. BEKON, Lärmschutz & Akustik GmbH, Untersuchung vom 2. April 2012).

Die Ergebnisse werden hilfsweise zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange im gegenständlichen Baugebiete zu Grunde gelegt.

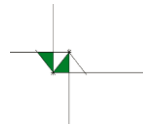
Hierbei bleibt festzuhalten, dass die immissionsrelevanten Betriebsangaben unverändert ihre Gültigkeit behalten haben.

Insbesondere sind weder Fahrbewegungen, Fuhrpark (lediglich 1 Elektrostapler) noch Betriebszeiten (nur tagsüber 8.00 Uhr bis max. 17.00 Uhr) oder Lärmintensitäten verändert, sodass bei den Wohngennutzten Bereichen insgesamt die Einhaltung der Immissionsrichtweise der TA-Lärm des Beiblattes zu DIN 18005 erwartet wird.

4.3 Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan unterteilt das Plangebiet in drei Nutzungsbereiche, die jeweils unterschiedliche, an Mindestmaß des örtlichen Bestandes und Gegebenheit orientierte zulässige Versiegelungen festsetzen.

Im ‘MI 1’ („Mischgebiet 1“) im Norden des Baugebietes ist eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 bzw. einer max. bebaubaren Fläche von 1.600 m² eingeführt, die der bestehenden Bebauung weitgehend entspricht.



Im Vergleich zur bisherigen Nutzung erfährt dieser Bereich durch die Anlage einer Grünzone am nördlichen Rand entlang des Grabens bzw. Mühlbaches eine Verbesserung für den Boden mit seinen Funktionen im Naturhaushalt.

4.4 Schutzgut Wasser

Unmittelbar nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, verläuft ein wasserführender Graben bzw. der Mühlbach. Durch die festgesetzte Begrünung werden die bestehenden Bepflanzungen auf der Südseite des Grabens bzw. Baches Bestandteil der Satzung. Es wird somit insbesondere im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches Nutzungen für Lager-, Verkehrs- und Bebauungsflächen ausgeschlossen.

Ein negativer Eingriff in den Bodenwasserhaushalt findet durch die Planung nicht statt. Im Gegenteil werden durch die Festsetzungen bestehende Grün- und Pflanzflächen u. a. entlang des Grabens/Baches zusätzliche Eingriffsauswirkungen vermieden.

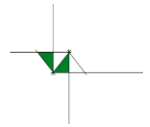
4.5 Schutzgut Klima/Luft

Beim Bau und der Umsetzung einer satzungsgemäßen Nutzung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.

4.6 Schutzgut Landschaft/Mensch

Durch die (Um-) Gestaltung des bisherigen Betriebshofes der Fa. Sperl Lohnverpackungen in ein Mischgebiet mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten wird die in Teilbereichen mögliche Wohnnutzung berücksichtigt.

Durch festgesetzte Grün- und nicht überbaubare Bereiche wird das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinflusst, sondern aufgewertet.



5 Aufteilung der Flächen

5.1 Gesamtfläche

- Geltungsbereich, gesamt = 14.423 m² (100%)

5.2 Grünflächen

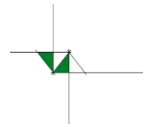
- nordöstliche Grünfläche ① (zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern usw.)	=	1.050 m ² (7,3 %)
- nordöstliches Randgrün ②	=	238 m ²
nordöstliches Randgrün ③ (im Bereich Stellflächen/Wendehammer)	=	96 m ²
- östliches Randgrün ④	=	355 m ²
südöstliche Grünfläche ⑤ (entlang Kreisstraße)	=	273 m ²
südwestliche Grünfläche ⑥ (entlang Kreisstraße)	=	194 m ²
- südwestliches Randgrün ⑦	=	422 m ²
innerer Grünbereich ⑧ (zwischen Parz. 5 und 8)	=	130 m ²
nordwestliches Randgrün ⑨ (um Parz. 6)	=	452 m ²
- nördliches Randgrün ⑩	=	205 m ²

Gesamte private Grünflächen = **3.415 m² (23,7 %)**
(Flächen 2 bis 10 sind in den jeweils anliegenden Parzellenflächen enthalten)

- bereits festgesetzte Ausgleichsflächen für best. Gebäude (zum Bauantrag 242 – BVO30555 v. 16.11.2009) = 372 m² (2,6 %)

5.3 Verkehrsfläche

- nördlicher Wohnweg ⑪	=	69 m ²
- `Leanderweg´ ⑫ (bis zur Einmündung in die `Pöttmeser Straße´), einschl. Stellflächen und Zufahrt Parz. 5	=	1.642 m ²



- 'Pöttmeser Straße' ⑬ (innerhalb des Geltungsbereiches – Sichtdreieck)	=	720 m ²
---	---	--------------------

Verkehrsflächen, gesamt	=	2.431 m² (16,9%)
--------------------------------	---	------------------------------------

5.4 Grundstücksflächen

5.4.1 MI 1

- Parzelle 8	=	3.462 m ² (24 %)
--------------	---	-----------------------------

5.4.2 MI 2

- Parzelle 7	=	1.623 m ² (11,3 %)
--------------	---	-------------------------------

5.4.3 MI 3

- Parzelle 1	=	787 m ²
- Parzelle 2	=	777 m ²
- Parzelle 3	=	992 m ²
- Parzelle 4 (Flur-Nr. 44/2)	=	912 m ²
- Parzelle 5	=	596 m ²
- Parzelle 6 (Flur-Nr. 44/1)	=	1.401 m ²

Gesamt MI 3	=	5.465 m² (37,9 %)
--------------------	---	-------------------------------------

5.4.4 Sonstige Flächen

- Flächenanteil Sichtdreieck (Flur-Nr. 75)	=	20 m ²
--	---	-------------------

6 Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung werden in einen „städtebaulichen Vertrag“ zwischen dem Grundstückseigentümer (Flur-Nr. 44, Gemarkung Weidorf) und der Gemeinde Ehekirchen geregelt.