

# Bebauungsplan Nr. 40 `Seiboldsdorf-Ost`



## GEMEINDE EHEKIRCHEN

- FASSUNG VOM 18. JUNI 2024 -

---

## G. Begründung

---

### Entwurfsverfasser:

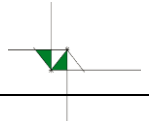
BERATENDER INGENIEUR  
**DIPL. ING.(FH) MARTIN KÄSER**  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
RAINER STRASSE 15A, 86676 BUCH  
TEL. 08435/1487, FAX: 08435/1650  
E-MAIL: MARTIN@KAESER-ING.DE

### GRÜNORDNUNG:

LANDSCHAFTSARCHITKET  
**DIPL. ING. ECKER**  
LENBACHPLATZ 16  
86529 SCHROBENHAUSEN  
TEL. 08252/81629, FAX. 08252/4362  
E-MAIL: BUERO@ECKER-LA.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 18.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 `Seiboldsdorf-Ost` im Ortsteil Seiboldsdorf beschlossen.

#### 1.2 Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand von Seiboldsdorf.  
Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

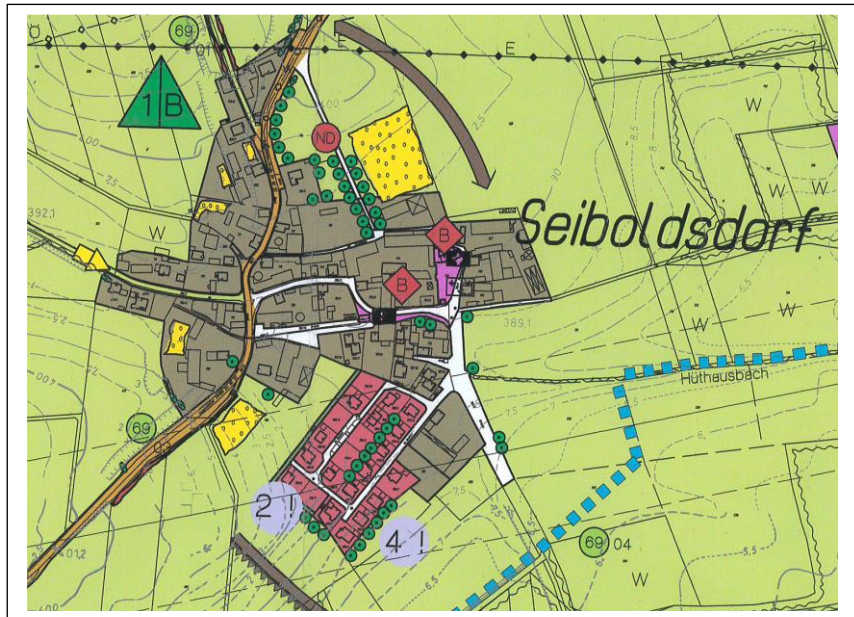
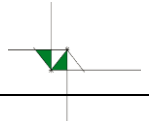
- im Norden: von einem landwirtschaftlichen Weg (Flur-Nr. 730, Gemarkung Dinkelshausen) und darüber hinaus von einer landwirtschaftlichen Hofstelle („Kastanienweg 2“, Flur-Nr. 729, Gemarkung Dinkelshausen).
- im Westen: von der gemeindlichen `Ortsstraße` (Flur-Nr. 707/5, Gemarkung Dinkelshausen) und anliegender dörflicher wohn- und landwirtschaftlich genutzter Bebauung.
- im Süden und Osten: von landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche (Flur-Nr. 732, Gemarkung Dinkelshausen).

Das Plangebiet ist nahezu eben. Im nordwestlichen Teil des Baugebiets steht fast gänzlich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze (etwa 17 m südlich der Nordwestecke des Planbereichs) ein markanter Kastanienbaum mit einer weithin sichtbaren schönen Baumkrone.

Unmittelbar im Westen anschließend, bereits außerhalb des Geltungsbereichs, im `Schattenwurf` vorgenannten Baumes sind asphaltierte gemeindliche Parkflächen am Ostrand der `Ortsstraße` bestehend.

#### 1.3 Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehekirchen stellt den gegenständlichen Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

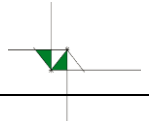


Eine notwendige Anpassung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich ist von der Gemeinde Ehekirchen im Rahmen einer Neuauflage des FNP's bereits veranlasst. Es ist somit nach dem Stand der Planungsarbeiten vorgegeben, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird, gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

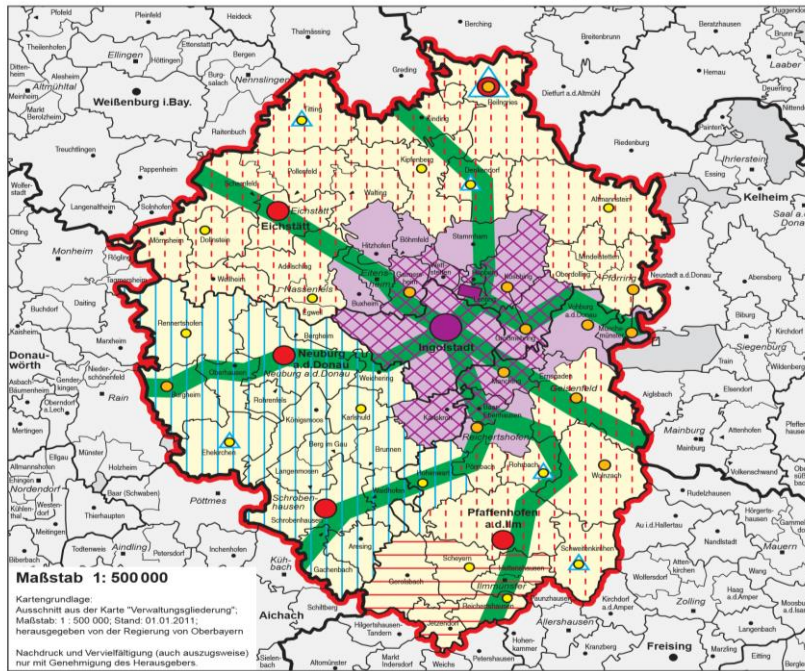
Die gegenständliche Planung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in diesem Bereich nicht entgegen.

### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

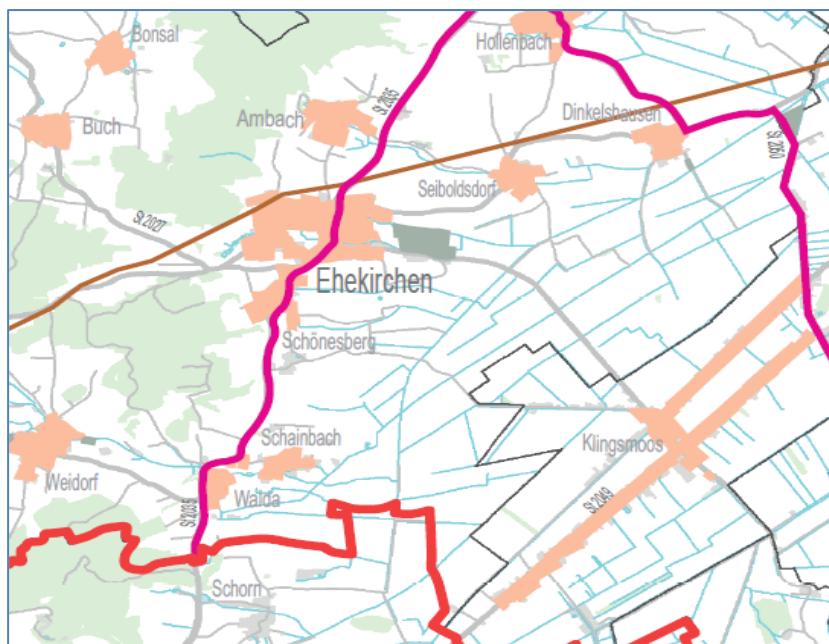
- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. [1.1.1 Z]
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung auch digital, geschaffen oder erhalten werden. [1.1.1 G]
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen
  - günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
  - weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe im Bau und Produktion, erschlossen,
  - die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,

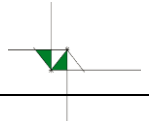


- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut werden. [2.2.5 G]
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden [5.1 G]



### 1.3.2 Regionalplan





Ehekirchen ist gemäß Karte 1 `Raumstruktur` als Grundzentrum eingestuft. Die beiden Mittelzentren Neuburg (ca. 10 km nordöstlich) und Schrobenhausen (ca. 13 km südöstlich) sind die nächstgelegenen übergeordneten Siedlungen.

Für den ländlichen Raum ist im Regionalplan als Grundsatz dargestellt:

- Der allgemeine ländliche Raum soll in seiner spezifischen Eigenschaft gestärkt und als eigenständige Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden. [2.3.1.1 G]
- Für den Erhalt des eigenständigen Charakters des ländlichen Lebensraumes sollen die Voraussetzungen für die Sicherung und Schaffung wohnortnaher sowie die spezifischen Eigenheiten nutzender Arbeitsplätze erhalten und verbessert werden.

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Veranlassung

Im Rahmen einer Voranfrage durch einen ortsteilansässigen Bauwerber wurde nachdrücklich um die Möglichkeit der Erstellung eines handwerklichen Betriebes (Schreinerei) mit angeschlossenem Wohnhaus gebeten.

Die Gemeinde sieht in dem vorgesehenen Bereich, eine ideale Fläche den Ort abzurunden und ein kleinhandwerkliches Gewerbe (Schreinerei) zu realisieren.

### 2.2 Städtebauliche Ziele

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die Rahmenbedingungen für eine städtebaulich geordnete Umsetzung der beantragten gemischten Nutzung gewährleistet werden. Es soll mit bauleitplanerischen Mitteln ein harmonischer östlicher Ortsrand mit verträglicher, dörflich geprägter Nutzung für Wohnen und Handwerk entstehen, der insgesamt das Ortsbild von Osten her aufwertet und einen guten Übergang von örtlicher Siedlung in die freie Flur gewährleistet.

## 3. Planung

Das Plangebiet umfasst die Flur-Nr. 731 TF, Gemarkung Dinkelshausen, am Ostrand des Ortsteils Seiboldsdorf in der Gemeinde Ehekirchen.

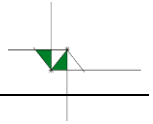
Die Planung soll die geplante Nutzung als Mischgebiet und die mögliche Bebauung, wie o. a. ordnen.

Durch grünordnerische Festsetzungen für das Baugrundstück und eine umfangreiche Ortsrandeingrünung soll ein harmonischer Übergang von landwirtschaftlicher Ackerflur zum bebauten Ortsrand hergestellt werden.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen Wohnen und handwerkliches Gewerbe (Schreinerei) möglich werden.





Daher soll die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt werden.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO („Vergnügungsstätten“), die für die Ortschaft Seiboldsdorf an der Stelle nicht gewünscht sind, werden nicht zugelassen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

Die festgesetzten Wandhöhen (bis zu WH = 6,5 m) ermöglichen einerseits gewerbliche Betriebsgebäude mit zurückgenommener Höhenentwicklung und andererseits ein ein- und zweigeschossiges Wohngebäude, das dem Ortsbild, das sich im Lauf des letzten Jahrhunderts im Dorf gebildet hat, entspricht.

Die Festsetzungen hinsichtlich der möglichen Wohnbebauung lehnen sich eng an bisherige Bebauungspläne im Ortsteil Seiboldsdorf an. Zudem sollen die Festsetzungen zur möglichen betrieblichen und gewerblichen Nutzung eine Möglichkeit bieten in gebotener zurückhaltender Weise einem ortsbildverträglichen Handwerk an der Stelle nachgehen zu können.

### 3.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes müssen keine für die Nutzung notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen werden.

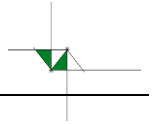
Für die Zufahrt zum Baugrundstück ist vorgesehen über den bestehenden asphaltierten und überwiegend landwirtschaftlich genutzten Weg nördlich der Bauparzelle eine Zufahrt zu schaffen. Um einerseits Möglichkeiten der Verbreiterung des genannten Weges in Parzellentiefe zu ermöglichen und andererseits ein ausreichendes Lichtraum- und Befahrungsprofil für landwirtschaftliche Gerätschaften zu schaffen, wird hier entlang des nördlichen Weges zusätzlich eine 4,5 m breite Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, vorgesehen. Somit sind Konflikte bei der Befahrung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge aufgrund deren Breite ausgeschlossen.

### 3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezielles Artenschutzrecht

Der für Bau- und Fahrflächen beanspruchte Bereich im Nordwesten des Flurstücks Fl.Nr. 731 wird derzeit als Acker (Wintergetreide) genutzt. Standort- und nutzungsbedingt weisen diese Flächen keine naturschutzfachlich bedeutsamen Arten auf. Im Nordwesten des Geltungsbereichs steht eine stattliche alte Rosskastanie, die das Ortsbild prägt und als Lebensraum für gehölbewohnende Tierarten von Bedeutung ist.

Amtlich kartierte Biotop werden von der Planung nicht berührt.

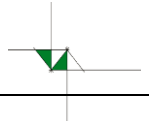
Da für den o.g. Solitärbaum besondere Schutzmaßnahmen getroffen werden und bei der Ortsrandbegrünung auch auf potenziell mögliche Vorkommen von sog. Offenlandbrütern in der östlich und südlich gelegenen Flur Rücksicht genommen wird, sind keine Verbotstatbestände i.S. des speziellen Artenschutzrechts als Folge der geplanten Nutzung zu erwarten.



Die als Bau- und Verkehrsflächen beanspruchten Flächen weisen aufgrund der intensiven Ackernutzung entsprechende Vorbelastungen auf. Standort- und nutzungsbedingt sind auf diesen Flächen keine naturschutzfachlich bedeutsamen Arten zu erwarten. Damit lassen sich die überplanten Flächen gemäß Leitfaden „Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ der Gebietskategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zuordnen. Gemäß dem Nutzungs- und Versiegelungsgrad (GRZ) ist der Eingriff der Eingriffsschwere Typ A zuzuordnen.

Angesichts der spezifischen Eingriffssituation und des Umfangs der im Baugebiet festgesetzten eingriffsmindernden Maßnahmen (Erhaltung Kastanie, Berücksichtigung Vogelschutz, Konzept für Gestaltung des Ortsrands) wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 für die vorliegende Planung als angemessen erachtet.

Der Bedarf an Ausgleichsfläche (851 m<sup>2</sup>) wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde über das Ökoflächenmanagement des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen erbracht.



## 4. Flächenzusammenstellung

### 4.1 Gesamtläche des Geltungsbereichs

$A_{\text{gesamt}} = 2.366 \text{ m}^2 \quad (100 \%)$

### 4.2 Verkehrsflächen

• Privater Einfahrtsweg = 43 m<sup>2</sup>

• nördlicher anbaufreier Bereich  
(entlang öffentlichem Weg)  
(GSt/GGa) = 112 m<sup>2</sup>

---

**Private Verkehrsflächen = 155 m<sup>2</sup> (6,6 %)**

### 4.3 Grünflächen

- östliche und südliche Ortsrandeingrünung = 582 m<sup>2</sup>

- bebauungsfreier Bereich  
(Umgriff westlicher Kastanienbaum) = 239 m<sup>2</sup>

---

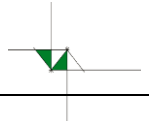
**Private Grünflächen = 821 m<sup>2</sup> (34,7 %)**

### 4.4 Baugrundstücksfläche

• restliche Baugrundstücksfläche = 1.390 m<sup>2</sup> (58,7%)

[davon entfallen für das Baufenster] = 1.009 m<sup>2</sup>





## 5. Erschließung des Baugrundstückes

Das Plangebiet wird über die `Ortsstraße` erschlossen.

## 6. Wasserversorgung

Der Anschluss zur Wasserversorgung durch den Wasserzweckverband der Burgheimer Gruppe wurde bereits hergestellt. Die Wasserversorgung ist somit gewährleistet.

## 7. Abwasserbeseitigung

Der Anschluss der Abwasserleitung an das bestehende örtliche Kanalnetz wurde ebenfalls bereits hergestellt. Die anfallenden Abwässer werden somit der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

## 8. Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Plangebiet durch die Bayernwerk AG wird sichergestellt.

## 9. Müllbeseitigung

Die Beseitigung des häuslichen Abfalls wird durch die Landkreisbetriebe des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen vorgenommen.