



Gemeinde Ehekirchen

Bebauungsplan Nr. 29 „Am Hohen Weg“- 1. Änderung

Begründung
zur Planfassung vom 17.09.2024

Auftraggeber:

Gemeinde Ehekirchen

Bräugarten 1

86676 Ehekirchen

Tel.: 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	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
2.1	Verfahren	2
2.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	2
2.3	Flächennutzungsplan	4
3	Anlass und Ziele der Änderungsplanung	4
4	Festsetzungen zur Änderungsplanung	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Dächer (Festsetzung 11.3)	5
4.4	Grünordnung.....	5
5	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	5
6	Belange des Immissionschutzes	6

ANLAGEN

Anlage 1 – Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom
02.09.2021 (Auftrags-Nr. 7632.1 / 2021 – FH)

Anlage 2 – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom
01.03.2024 (Bericht-Nr. 223159 / 5

1 Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Am Hohen Weg“ wurde mit Bekanntmachung vom 30.06.2022 rechtskräftig.

Im Rahmen der Objektplanung zum Einzelhandelsmarkt wurden teilweise Konflikte zu den konkreten Planungen mit den getroffenen Festsetzungen ersichtlich.

Der Gemeinderat von Ehekirchen hat daher in seiner Sitzung am 19.03.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am hohen Weg“ beschlossen.

Neben Änderungen der zulässigen Art der Nutzung in Teilbereichen, erfolgen u. a. Anpassungen zum Immissionsschutz in den Änderungsbereichen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Verfahren

Nachdem mit den geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung betroffen werden wird die Bebauungsplanänderung im Regelverfahren gem. § 2 BauGB durchgeführt.

2.2 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 Grundzentrum (ehem. 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.

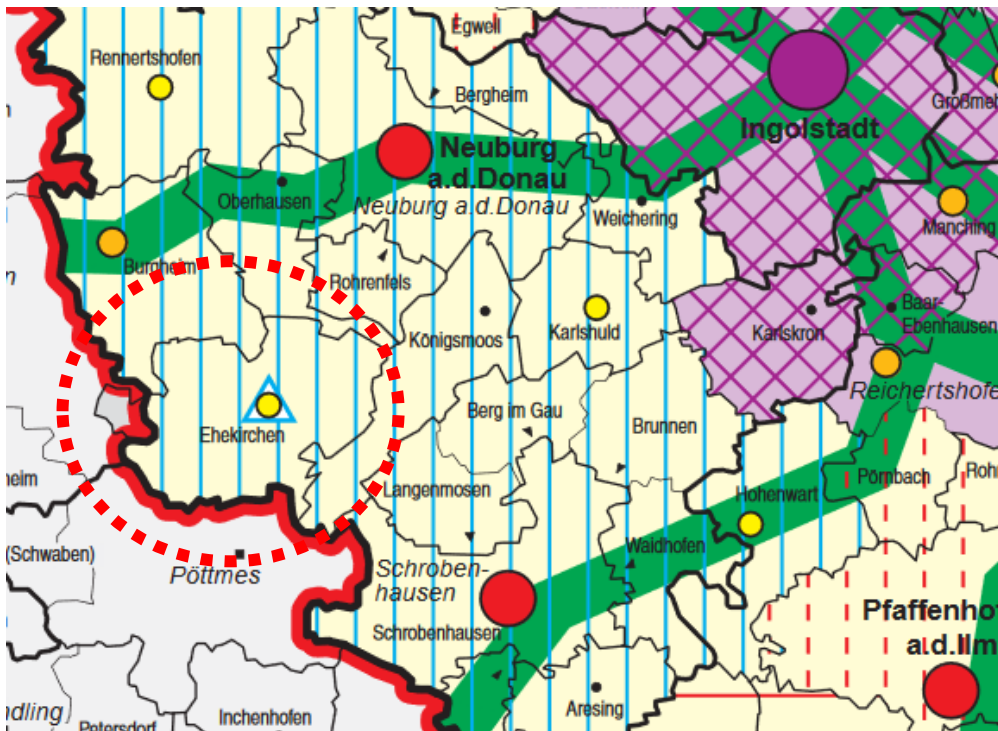


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

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

Im Zuge des Verfahrens zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 29 „Am hohen Weg“ wurde von der Regierung von Oberbayern u.a. folgende Bewertung abgegeben:

Gemäß LEP 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 1 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sowie für Agglomerationen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend hiervon sind in allen Gemeinden Ausweisungen für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 [...].

Die Gemeinde Ehekirchen wird in der Strukturkarte des Regionalplans der Region Ingolstadt (10) als Kleinzentrum geführt und ist damit einem Grundzentrum gleichgestellt. Als zentraler Ort ist die Gemeinde grundsätzlich zur Ansiedelung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet.

Gemäß LEP 5.3.2 (Z) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Laut Zielbegründung zum LEP-Ziel 5.3.2 sind städtebaulich integrierte Standorte Lagen innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Der konkrete Standort befindet sich im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang. Wesentliche Wohnanteile (bestehend und geplant) befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit. Die unmittelbar angrenzende Neuburger Straße wird von mehreren Buslinien bedient u.a. Pöttmes-Neuburg, Ried-Schrobenhausen. Der Standort kann als städtebaulich integriert bewertet werden.“ (Auszug aus der Stellungnahme vom 20.01.2022)

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans weiter berücksichtigt.

2.3 Flächennutzungsplan

Parallel zum ursprünglichen Bebauungsplanverfahren wurde der Flächennutzungsplan an die Planung angepasst (8. FNP-Änderung) und mit Bescheid vom 13.01.2022 genehmigt und am 02.02.2022 bekannt gemacht.

Mit einer erneuten Änderung (13. FNP-Änderung) wird im Parallelverfahren der FNP an die vorliegende Änderungsplanung erneut angepasst.

3 Anlass und Ziele der Änderungsplanung

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 festgesetzt.

Durch die Änderung der Teilfläche (TF SO 2) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet wird nun die Ausweisung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsmarktes ausgeschlossen.

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

Ein Agglomerationstatbestand im Sinne des LEP Bayern 2023 ist für das Planvorhaben nicht anzunehmen.

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 festgesetzt, künftig als Mischgebietsfläche ausgewiesen um weitere Büronutzungen zu ermöglichen.

Für den EDEKA-Markt ist aus logistischen und ökologischen Gründen eine Anlieferung zur Nachtzeit, im Rahmen des Belieferungskonzeptes für die regionalen Märkte, erforderlich.

Ebenso soll eine Öffnung des Backshops sonntags möglich sein.

Im Rahmen einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 223159/5 vom 01.03.2024) wurden die genannten Anforderungen geprüft und die hierzu notwendigen Festsetzungen ebenfalls in der vorliegenden Änderungsplanung berücksichtigt.

4 Festsetzungen zur Änderungsplanung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Um flexibel auf die bestehenden Bedarfe an nicht störenden gewerblichen Nutzungen reagieren zu können werden auf der Parzelle 4 (bisher WA) ein Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO) und auf der bisherigen Teilfläche SO2 ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe gem. § 8 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich Einzelhandelbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen, sowie Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche und soziale Zwecke, die das Wohnen nicht beeinträchtigen.

Das verbliebene Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird genauer definiert:

„Zulässig ist ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche incl. Backshop und ein betrieblich eigenständiger Getränkemarkt mit max. 400 m² Verkaufsfläche. Zudem werden Anlagen und Betriebe zur Nutzung erneuerbarer Energien explizit zugelassen um die geplanten E-Ladesäulen und Photovoltaikanlagen zu ermöglichen.“

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um mehr Raum für oberirdische Stellplätze für die gewerbliche Nutzung auf Parzelle 4 zu schaffen wurde der Bauraum an der Nordostseite des Grundstückes zurückgenommen.

Das zulässige Staffelgeschoss ist an dieser Seite um mind. 1m einzurücken um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen (Festsetzung 3.3).

4.3 Dächer (Festsetzung 11.3)

Die Dachneigung wird bei Pultdächern auf 25° erhöht um eine technisch einwandfreie Ziegeldeckung zu ermöglichen.

Die Firsthöhe wird um 50 cm auf max. 9,00 m erhöht.

4.4 Grünordnung

Die Festsetzung zum Pflanzgebot wird im Sonder- und Gewerbegebiet auf einen Baum je 400 m² private Grundstücksfläche heruntergesetzt.

Dies entspricht den in der Planzeichnung dargestellten 31 zu pflanzenden Bäumen.

5 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Bei den vorgesehenen Änderungen (vgl. Kapitel 3) 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.

6 Belange des Immissionsschutzes

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

Zum Ursprungsbebauungsplan wurde das Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen.

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 02.09.2021, Auftrags- Nr. 7632.1/2021/FH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten bzw. teilweise überschritten. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch die in den Festsetzungsvorschlägen getroffenen Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Zur vorliegenden Änderungsplanung wurde eine weitere Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Greiner (Bericht Nr. 223 159/5 vom 01.03.2024 beauftragt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht folgende, aus schalltechnischer Sicht relevanten, Änderungen vor:

- Ausweisung eines MI-Gebietes anstelle eines WA-Gebietes im Baufeld 4
- Ausweisung eines SO-Gebietes mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (max. Verkaufsfläche 1.200 m²) mit einem betrieblich eigenständigen Getränkemarkt mit max. 400 m² Verkaufsfläche anstelle des Sondergebietes SO 1
- Ausweisung eines eingeschränkten GE-Gebietes GEe anstelle des Sondergebietes SO 2

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 waren bislang Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt.

Bei dem Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Kontingente ergeben sich Schwierigkeiten, da das SO 2 nur über das SO 1 erschlossen werden kann. Wird der Nachweis im SO 1 geführt, so muss ein freies Kontingent für die Erschließung des SO 2 berücksichtigt werden. Der eigentliche Vorteil bzw. Sinn einer Geräuschkontingentierung mit der verlässlichen Angabe eines für eine Grundstücksfläche zur Verfügung stehenden Emissionskontingents wird hierdurch nicht mehr erfüllt. Bei der bisherigen Emissionskontingentierung wurde zudem ein zu geringes Kontingent festgesetzt, da die Geräuschvorbelastung zu weit auf der sicheren Seite angesetzt wurde. Hierdurch entstanden unnötige Nutzungseinschränkungen für die beabsichtigten Nutzungen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Emissionskontingente mehr festgesetzt. Es wird jedoch der detaillierte Nachweis geführt, dass insbesondere, die im Sondergebiet beabsichtigten und planerisch zulässigen Nutzungen keine Immissionskonflikte verursachen. Für die Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) werden die erforderlichen

Schallemissionen im Zuge einer typisierenden Nutzungsbetrachtung angesetzt. Dieses Vorgehen ist vorliegend auch deshalb sinnvoll und ausreichend, da es sich bei dem SO-Gebiet und dem eingeschränkten GE-Gebiet um den gleichen Eigentümer handelt. Für andere gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplanes sind derzeit ebenfalls keine Emissionskontingente festgesetzt.

Die bisherigen Festsetzungen zu den Verkehrsgeräuschen haben unverändert Bestand.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Hohen Weg“ bzw. gegen den Neubau eines Verbraucher- bzw. Getränkemarktes mit Backshop und E-Ladestationen in Ehekirchen, sofern der Beurteilung der im Gutachten unter Punkt 4 beschriebene Betrieb zugrundegelegt wird und die unter Punkt 6 genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden.