

## **GEMEINDE EHEKIRCHEN**

Landkreis Neuburg - Schrobenhausen

### **12. Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 26.11.2024

Projekt-Nr.: 3035.049

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Ehekirchen**

Bräugarten 1  
86676 Ehekirchen  
Telefon: 08435 9408 - 0  
Fax: 08435 9408 - 15  
E-Mail: [gemeinde@ehekirchen.de](mailto:gemeinde@ehekirchen.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/Ilm  
Tel.: 0 84 41 – 50 46-0  
Fax.: 0 84 41 – 49 02 04  
e-mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:  
Aylin Seefried      Stadtplanung (M.Eng.)  
Birgit Buchinger,      Landschaftsplanerin

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung .....	2
2	Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs .....	2
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
3.1	Flächennutzungsplan .....	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung .....	4
4	Planerisches Konzept .....	7
5	Belange des Umwelt-, Arten- und Denkmalschutzes .....	7
5.1	Umwelt- und Artenschutz .....	7
5.2	Denkmalschutz .....	8
6	Umsetzung und Auswirkung der Planung .....	9

## ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: artenschutzrechtliche Vorabschätzung; WipflerPlan, Pfaffenhofen, P.-Nr.  
3035.049, vom 03.04.2023

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehekirchen hat in seiner Sitzung am 26.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Nördlich Schützenstraße“, sowie der 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung umfasst Grundstücke mit den Fl.Nrn. 626 (Tfl., St.-Martin-Straße), 883/1 (Tfl., Schützenstraße), 891 (Tfl.) und 892 (Tfl.) Gemarkung Walda im Ortsteil Schainbach mit teilweiser Lage im derzeitigen Außenbereich.

Die Planung ist erforderlich, um im Außenbereich die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Elektrobetriebs mit Wohngebäude auf Fl.Nr. 892 (Tfl.) zu schaffen. Die Gemeinde ist bestrebt einem ortsansässigen Jungunternehmer den Verbleib in der Gemeinde attraktiv zu machen durch Ermöglichung der Etablierung eines familieneigenen Elektrobetriebs, sowie eines Wohnhauses im direkten Umfeld des Betriebsgebäudes.

Zudem beabsichtigt die Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplans die gewünschte Bestandssicherung des landwirtschaftlichen Stadels auf Fl.Nr. 891 (Tfl.).

Die Bauflächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehekirchen noch nicht als Dörfliches Wohngebiet enthalten, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

## 2 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

Die Gemeinde Ehekirchen liegt im westlichen Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, im Südwesten der Region Ingolstadt und besteht aus 24 Ortsteilen. Der von der Planung betroffene Ortsteil Schainbach befindet sich in der Gemarkung Walda und liegt in ca. 4 km Entfernung vom Hauptort Ehekirchen entfernt.

Der räumliche Geltungsbereich mit einem Flächenumfang von rund 6.074 m<sup>2</sup> ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 626 (Tfl., St.-Martin-Straße), 883/1 (Tfl., Schützenstraße), 891 (Tfl.) und 892 (Tfl.) Gemarkung Walda im Ortsteil Schainbach.

Er befindet sich nördlich der Schützenstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche). Südlich der Schützenstraße grenzt Wohnbebauung innerhalb einer neueren Wohnsiedlung an. Südwestlich an den Planbereich schließen ebenfalls Wohngebäude und eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Im Nordosten befindet sich das Schützenhaus des Ortsteils Schainbach mit dazugehöriger Parkierung und Eingrünung. Im Norden des Plangrundstücks folgt die offene Feldflur.

Das Plangebiet fällt von Nordwesten von ca. 402 müNN auf 398,50 müNN im Südwesten hin ab.

Der Bestand stellt sich derzeit als Ackerfläche dar. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze an der Schützenstraße befindet sich eine Baumreihe bestehend aus 4 Eichen unterschiedlicher Größen und Qualitäten. Ebenso entlang der Straße befinden sich einige Trafohäuschen, die zur bestehenden Stromleitung gehören, die den Planungsbereich in

Nord-Südrichtung quert. Im Südwesten befindet sich ein bestehender Stadel, der bei der Planung berücksichtigt und erhalten bleiben soll.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Flächen wird auf Flächennutzungsplanebene darauf hingewiesen, dass im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die von der Landwirtschaft ausgehenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sowie die Gewährleistung der Befahrbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Wirtschaftswege zu berücksichtigen sind.

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Ehekirchen aus dem Jahr 2005 hauptsächlich als Dorfgebiet sowie Fläche für die Landwirtschaft und Verkehrsfläche dargestellt.

Im Süden, Südwesten und Nordosten des Geltungsbereichs schließt sich ebenso Dorfgebiet sowie im Norden Fläche für die Landwirtschaft an. Im Südosten befindet sich eine als Wohnbaufläche ausgewiesene Wohnsiedlung.

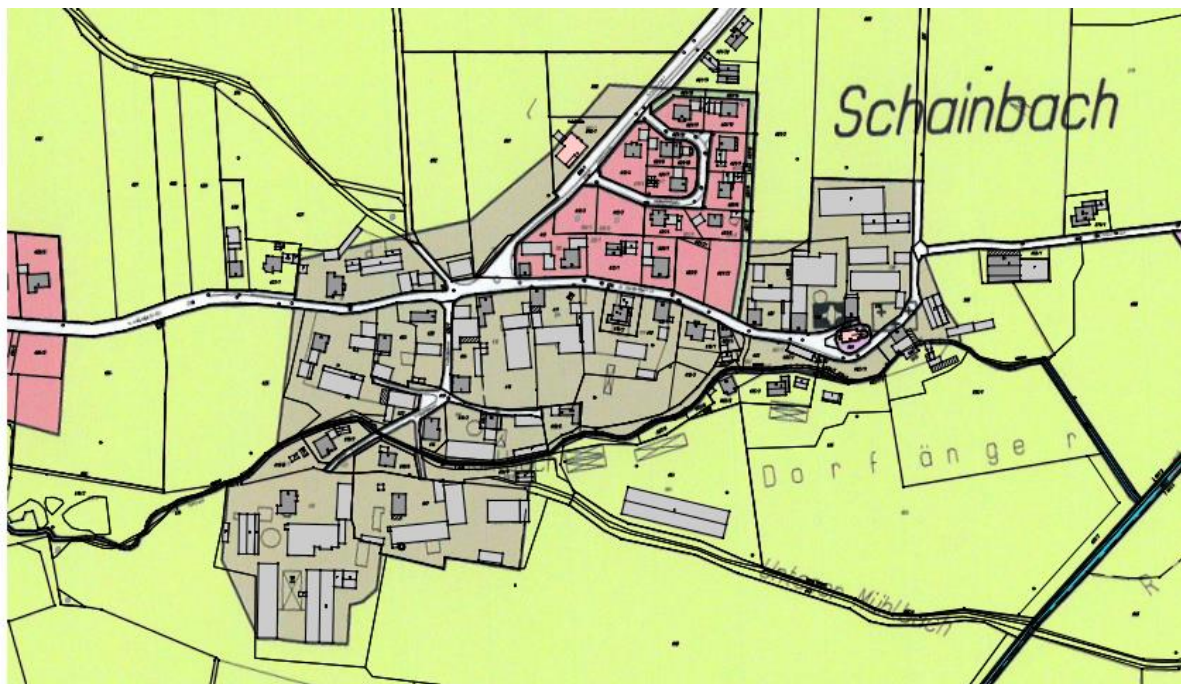


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehekirchen (i.d.F. von März 2005), ohne Maßstab

Da nunmehr das Dorfgebiet und die Fläche für Landwirtschaft der zukünftigen Nutzung entsprechend als Dörfliches Wohngebiet dargestellt werden soll, ist die vorliegende 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehekirchen hat daher in seiner Sitzung am 26.11.2024 beschlossen, den Flächennutzungsplan zum 12. Mal zu ändern.

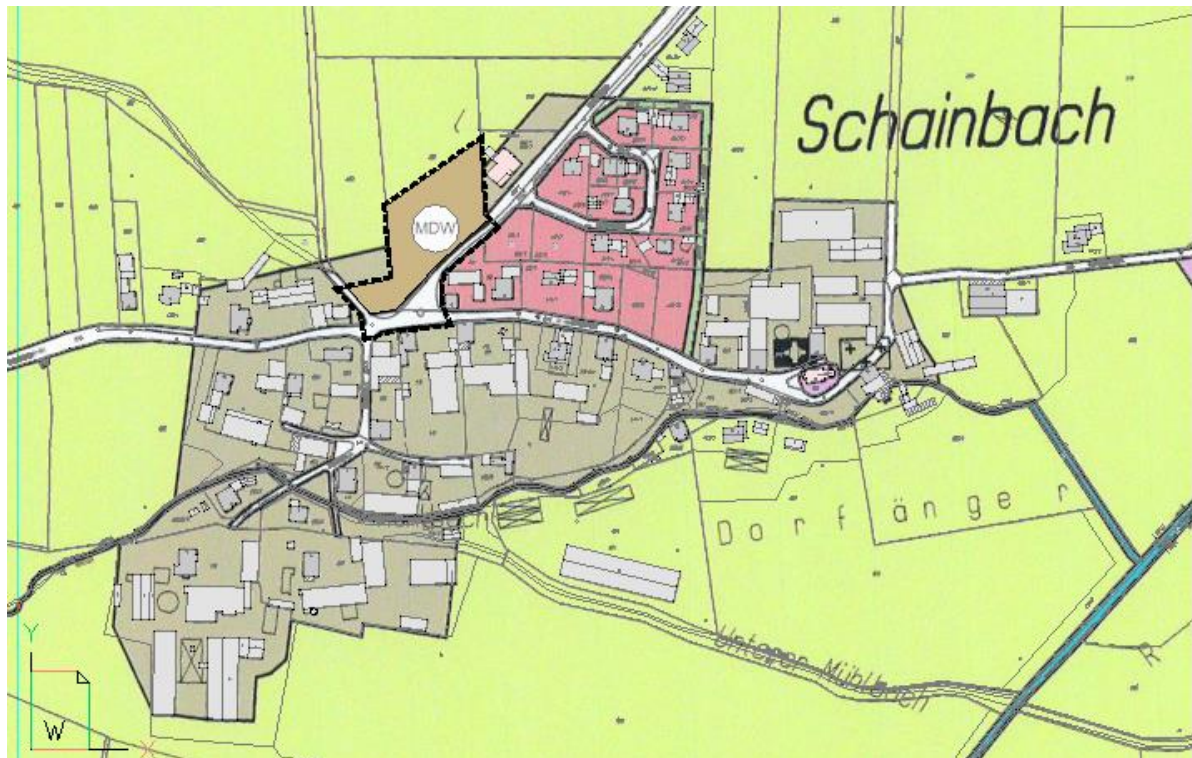


Abb. 2: Auszug aus der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ehekirchen (i.d.F. vom 06.09.2024) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab

### 3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Ehekirchen wird durch das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.06.2023) als allgemein ländlicher Raum definiert. Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. [...]
- 2.2.2 (G) „Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“
- 2.2.5 (G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“

3.1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“

3.2 (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

Auf Grund der Geringfügigkeit der Flächenneuanspruchnahme, der Anbindung an den Siedlungsbereich sowie dem konkreten Vorhaben wird von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ausgegangen.

Im **Regionalplan der Region Ingolstadt** liegt die Gemeinde Ehekirchen im Allgemeinen ländlichen Raum. Sie stellt ein Grundzentrum dar.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

3.1.1 (G) 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.

3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden

3.3.1 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden

Zur gewerblichen Siedlungstätigkeit fasst der Regionalplan u.a. folgenden Grundsatz:

3.4.6.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.

Zum Ländlichen Raum werden folgende Aussagen getroffen:

2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum ist insbesondere durch eine geringe Verdichtung gekennzeichnet. Diese Freiräume und kleinteiligen Strukturen stellen die unverzichtbare Grundlage spezifischer Lebens- und Arbeitsbedingungen dar, die gerade auch im Zusammenspiel mit den Verdichtungsräumen ihren besonderen Wert entfalten können. Sie sind daher nachhaltig zu sichern und in ihren jeweiligen Eigenschaften und Werten zu stärken und zu entwickeln

2.3.1.3 (G) Die auf die spezifischen Eigenschaften des ländlichen Raumes angewiesene nachhaltige Erzeugung hochwertiger und regionaler Produkte ist von grundlegender gesamtgesellschaftlicher Bedeutung. (...) Die hohe Bedeutung regionaler Produkte und Erzeugnisse des ländlichen Raumes soll daher durch geeignete Maßnahmen stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung gerückt werden

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zum Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 10 „Rainer Hochterrasse und Hochschotterplatte“ und dem Regionalen Grünzug Nr. 04 „Sandrachau und Lohen im Süden von Ingolstadt“

7.1.8.2 (Z) In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung

- des Arten- und Biotopschutzes
- wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
- des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung

besonderes Gewicht zu.

7.1.9.1 (Z) Regionale Grünzüge sollen der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume, der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen.

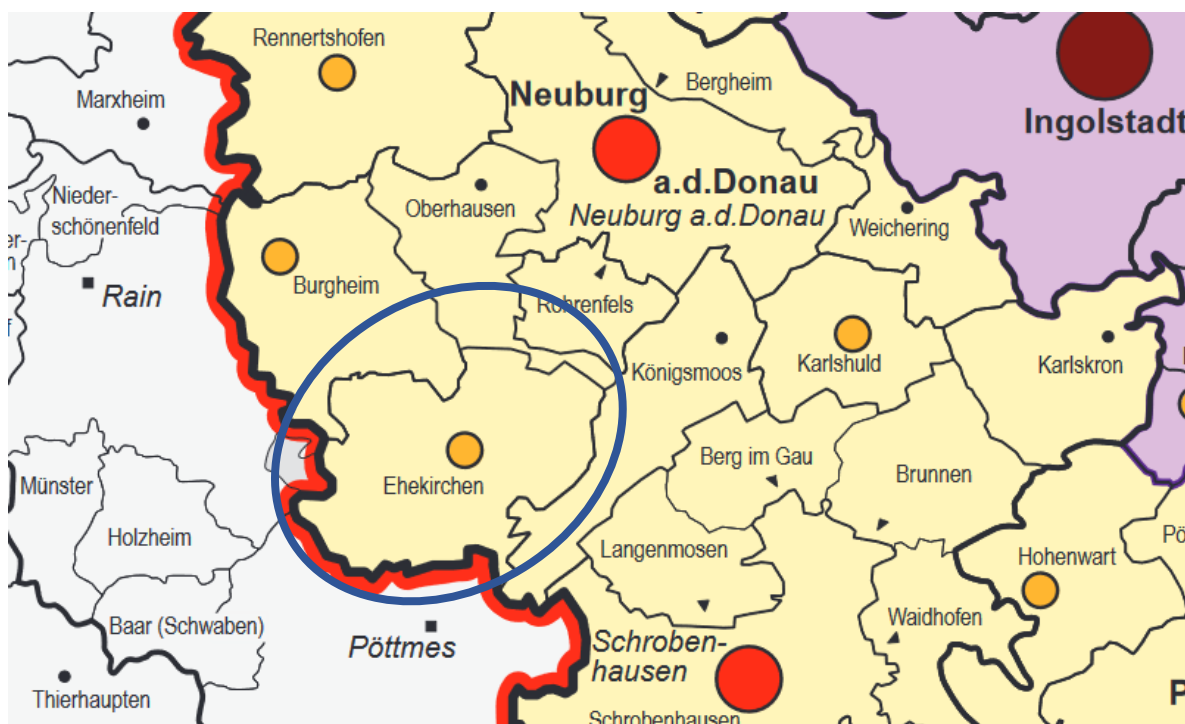


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M. <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10), Stand: 02. Juli 2015

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird ausgegangen. Die Planung steht Belangen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Die Erschließung ist im Bestand gesichert.

#### **4 Planerisches Konzept**

Ziel der Bauleitplanung ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für einen Gewerbebetrieb und eine Wohnbebauung im Ortsteil Schainbach zu schaffen, sowie den bestehenden Stadel im Süden des Planungsgebiets bauplanungsrechtlich zu sichern.

Die vorhandene und geplante Nutzung von Landwirtschaft (Nebenerwerb), nicht störendem Gewerbe und Wohnen kann mit einem dörflichen Wohngebiet (gem. § 5a BauNVO) festgesetzt werden und fügt sich in die umgebende Nutzungsstruktur gut ein.

Die Fläche ist insgesamt über die angrenzende Schützenstraße bereits erschlossen.

Auf Grund der Ortsrandlage ist die verträgliche Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild ein wesentliches Ziel der Planung.

Das Planungskonzept sieht die Lage des Wohnhauses im Osten des Planungsgebiets neben dem Schützenhaus vor. Das geplante Betriebsgebäude wird westlich davon platziert und kann in den Hang eingebunden werden. Für die Zufahrt zum Wohngebäude müssen zwei Eichen beseitigt werden. Der Erhalt der beiden verbleibenden, schützenswerten Eichen wird festgesetzt. Die Gebäude werden südausgerichtet geplant, so dass diese für solare Energienutzung optimal geeignet sind.

Über die Zufahrt zum Betriebsgebäude im Westen wird, in der Verlängerung, das nördlich des Planungsgebiet verbleibende, landwirtschaftliche Grundstück weiter erschlossen.

#### **5 Belange des Umwelt-, Arten- und Denkmalschutzes**

##### **5.1 Umwelt- und Artenschutz**

Das Planungsgebiet befindet sich im Umfeld folgender Schutzgebiete, berührt diese jedoch nicht direkt:

- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 10 Rainer Hochterrasse und Hochschotterplatte
- Regionaler Grünzug Nr. 04 „Sandrachau und Lohen im Süden von Ingolstadt“

Im Rahmen der im Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge hat, welche insgesamt betrachtet, geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Durch Versiegelung, Überbauung und Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen sind geringe, lokal begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens und den Betrieb des Gewerbegebiets ent-



stehen Emissionen. Zudem wird der lokale Wasserhaushalt beeinflusst. Die geplanten Bauflächen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Sachgüter in Form von alten Bestandsbäumen sind betroffen.

Aufgrund der Lage am Ortsrand mit weiter freier Feldflur und den Bestandsbäumen im Geltungsbereich wurde im Vorfeld bereits eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung auf Grundlage zweier Ortsbegehungen vom 03.04.2023 und 04.05.2023 angefertigt. Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe wird auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt, dass eine Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02., zu erfolgen hat. Zudem kann eine Betroffenheit der saP-relevanten Fledermaus nicht ausgeschlossen werden. Daher wird auf Ebene des Bebauungsplans eine Vermeidungsmaßnahme zur artenschutzrechtlichen Überprüfung der Gehölze festgesetzt. Unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

Durch Vermeidungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben und Eingriffe minimiert werden. Zudem ist im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanung der Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die konkreten Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel werden auf Ebene des Bebauungsplanes die Hinweise zur Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation etwa durch hitzeangepasste Gebäude- und Grünflächenplanung oder auch Dach- und Fassadenbegrünung berücksichtigt.

Ebenso werden Hinweise zu landwirtschaftlichen Emissionen, zur Gülleausbringung und zur Befahrbarkeit landwirtschaftlichen Grundstücke beachtet.

Zuletzt werden Hinweise zum Grundwasser- und Bodenschutz, zu Altlasten, zur Abwasserbeseitigung des Häuslichen Schmutzwassers und des Niederschlagwassers, zur Grund-/Schichtwasserableitung und zu Oberirdischen Gewässern und wild abfließendem Wasser im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet, bei einer Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

## 5.2 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet. Im Norden Schainbachs befindet sich das Bodendenkmal mit der Nummer D-1-7332-0142 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“. Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler im Plangebiet hervorgehen, schließt deren Vorhandensein nicht generell aus. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere

Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist zudem eine Denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Baudenkmäler sind von der Planung nicht direkt betroffen. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich neben dem bestehenden Stadel das Baudenkmal mit der Nummer D-1-85-127-34 „Ortskapelle“. Das Denkmal wird durch das Vorhaben nicht direkt berührt. Aufgrund der Nähe zum Baudenkmal sollte auf eine hochwertige Baugestaltung geachtet werden.

## **6 Umsetzung und Auswirkung der Planung**

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der Gemeinde Ehekirchen ein Dörfliches Wohngebiet geschaffen, was der Nachfrage nach Gewerbefläche in der Gemeinde zugutekommen soll.

Flächenpotentiale im Innenbereich mit entsprechenden Größen stehen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Planung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde aufgezeigt, dass durch die Planung, zusammenfassend betrachtet, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Von einer raschen Umsetzung der Planung kann ausgegangen werden.