# Bebauungsplan Nr. 2
# `Am Kirschgarten´

## GEMEINDE EHEKIRCHEN

- FASSUNG VOM 07. JULI 2026 -

# Aufhebung / 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

# Inhaltsverzeichnis:

**1. Anlass der Planung** Seite 3

**2. Bauleitplanung** Seite 3

**3. Beschreibung des Plangebiets** Seite 3-4

3.1 Lage
3.2 Erschließung
3.3 Beschaffenheit

**4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen** Seite 5-7

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern
4.2 Regionalplan
4.3 Flächennutzungsplan
4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

**5. Ziele und Zwecke der Planung** Seite 7

**6. Weitere fachliche Belange** Seite 8

6.1 Umweltschutz- und Artenschutz
6.2 Immissionsschutz
6.3 Hochwasserschutz
6.4 Bodenschutz
6.5 Ver- und Entsorgung
6.6 Bestehende Unterirdische Gastransportleitung

**Ausbildungsverzeichnis:**

Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte, mit Kennzeichnung des Plangebiets Seite 4
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur Seite 5
Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, mit Kennzeichnung des Plangebiets Seite 7

# Begründung

## 1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehekirchen hat am 06. Mai 2025 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Kirschgarten“ beschlossen.

Im Zuge einer Frage zur Bebaubarkeit des Grundstücks Flur-Nr. 809, Gemarkung Ehekirchen, wurde festgestellt, dass es im LRA und in der Gemeinde vom Bebauungsplan Nr. 2 „Am Kirschgarten“ Ehekirchen zwei unterschiedliche Versionen gibt. Der Bebauungsplan stammt vom 08.08.1969, dieses Datum ist bei beiden Ausfertigungen vermerkt. Für beide dem LRA vorgelegten Versionen sind die Unstimmigkeiten mit der tatsächlichen vorhandenen Bebauung allerdings generell gravierend. Der Straßenverlauf ist in der Realität anders, insbesondere zieht sich die Straße nicht so weit nach Süden, die Bauräume insbesondere westlich der Flur-Nr. 815, wurden gänzlich ignoriert und die Ölleitung würde bei Rechtkraft der von Ihnen vorgelegten Versionen unter den Wohnhäusern verlaufen. Es ist somit ersichtlich, dass die von der Gemeinde vorgelegte Version in tatsächlicher Hinsicht nicht umgesetzt wurde, sondern die dem LRA übersendete Version weitestgehend herangezogen wurde. Die Baugrenzen auf der Flur-Nr. 816/5 stimmen mit der Landratsamt Version nicht überein und der Straßenverlauf des Haselnusswegs ist in allen Versionen falsch.

## 2. Bauleitplanung

Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB ist es möglich, eine Aufhebung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Der Gemeinderat der Gemeinde Ehekirchen beschloss mit der Sitzung am 06. Mai 2025 das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Es folgt die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Mit aufgehoben werden auch alle bisherigen Änderungsverfahren des Bebauungsplans.

Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen eine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würde. Daher orientiert sich die Dauer der Auslegung an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. mindestens 30 Tagen.

## 3. Beschreibung des Plangebiets

Das Gemeindegebiet von Ehekirchen liegt im Westen des Landkreises Neuburg Schrobenhausen in der Region 10 Ingolstadt. Neben dem Hauptort Ehekirchen gehören weitere 24 Gemeindeteile zu Ehekirchen. Sitz der Verwaltung ist Ehekirchen.

## 3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Hauptorts Ehekirchen. Es liegt westlich des Ortskerns und nördlich der Hauptstraße, die als Staatsstraße St 2027 in Richtung Rain/Lech führt.

## 3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über `Haselnussweg´ und `Kirschgartenstraße´ an die Hauptstraße angeschlossen. Über letztere ist die ST 2027 weiterführend und die B 16 Neuburg a.d. Donau nach Donauwörth an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Ingolstadt - Ulm, welche in ca. 12 PKW-Fahrminuten am Haltepunkt Burgheim erreichbar ist.

## 3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Die interne Erschließung erfolgt über die „Kirschgartenstraße“ und „Haselnussweg“. Das Wohngebiet zeichnet sich durch vergleichsweise großzügige gewachsene private Gärten in einem bewegten Gelände mit tendenziellen Südgefälle. Die Höhendifferenz innerhalb des Baugebietes beträgt ca. 15 m.

Insgesamt ist das Plangebiet ca. 3,02 ha groß und liegt in der Gemarkung Ehekirchen.

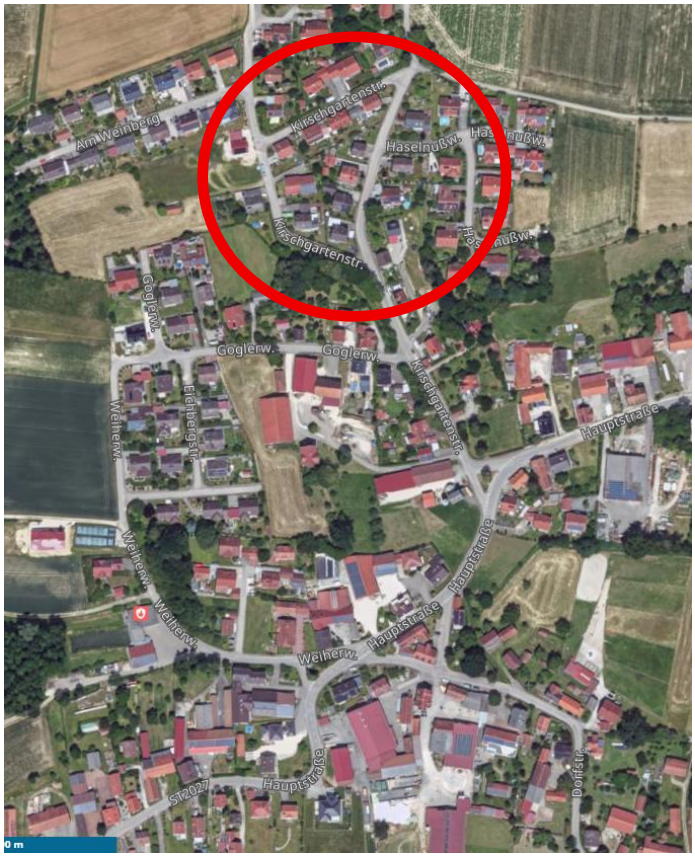


*Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets*

# 4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtlichen Voraussetzungen

## 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

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)

## 4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt ist Ehekirchen als Kleinzentrum und als bevorzugt zu entwickelndem zentralem 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.

*Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur1*

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."

## 4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehekirchen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Straßenverkehrsfläche dargestellt.

*Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, mit Kennzeichnung des Plangebiets*

Die vorhandene Nutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird keine Flächennutzungsplanänderung veranlasst.

### 4.4 Rechtskräftige Bebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 „Am Kirschgarten“ wurde 1969 zur Rechtskraft gebracht.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden prinzipiell die Voraussetzungen zur Errichtung von Einzelhäusern geschaffen. Das Plangebiet wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wobei „Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungen ausdrücklich zugelassen werden. Sonstige Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wurden explizit nicht zugelassen.
Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zur Stellung der Gebäude mit Satteldächern in I bzw. I+U-Bauweise im Norden sowie weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung an der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze, zur Gebäudegestaltung etc. Insgesamt ist allerdings die Einhaltung vorgenannter Festsetzungen nicht oder nur teilweise nachvollziehbar, aufgrund der veränderten Grundstücks- und Verkehrsflächenaufteilung.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1970 wurde ein bis dahin als Grünfläche festgesetztes Grundstück als bebaubare Fläche ausgewiesen.

## 5. Ziele und Zwecke der Planung

Die grundsätzliche Nichteinhaltung von Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Kirschgarten“ lässt sich mit geänderten Vorstellungen der Gemeinde insbesondere der Parzellierung und verkehrlichen Erschließungen des Baugebietes erklären. Gleichwohl wurden durch die tatsächliche Bebauung prinzipielle Vorgaben einer städtebaulichen Entwicklung im Großen und Ganzen umgesetzt, ohne dabei detailliert alle Festsetzungen einzuhalten.

Im Gegenteil stellt sich, durch eine von Grund auf veränderte Grundstücksaufteilung, Straßenführung und dgl. einer gemäß den Baurichtlinien anzuwendende Umsetzung der Satzung entgegen.

Im Jahr 2025 erfolgte Genehmigung einer Bebauung des Grundstücks Flur-Nr. 809/1, Gemarkung Ehekirchen. Um die Möglichkeit der Bebauung des Rest-Grundstücks Flur-Nr. 809, Gemarkung Ehekirchen zu klären bzw. sicherzustellen, ist die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes unumgänglich.

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist schon aufgrund der großen Unterschiede zu den gegebenen tatsächlichen Parzellierungen und Grundstücksteilungen angezeigt. Eine Steuerung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung wurde, über das grundsätzliche Maß, - nämlich die Fortführung einer ortsüblichen Bebauung, - hinaus, durch den Bebauungsplan in der gebotenen Genauigkeit nicht vollzogen. Künftig unterliegen Vorhaben bauliche Veränderungen wie Neubauten oder im bisherigen Geltungsbereich den Bestimmungen des § 34 BauGB.

Bauvorhaben müssen sich künftig nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

# 6. Weitere fachliche Belange

## 6.1 Umweltschutz- und Artenschutz

Artenschutzrechtlichen Belange sind nicht betroffen.

## 6.2 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

## 6.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Bereich des Hochwasserschutzes; -die Belange sind nicht betroffen.

## 6.4 Bodenschutz

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Aus den vorhandenen Nutzungen lassen sich keine weiteren Bedenken ableiten.

## 6.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

## 6.6 Bestehende unterirdische Gastransportleitung

Das Plangebiet wird von einer unterirdischen Gastransportleitung durchquert. Die Sicherung der Leitung durch Dienstbarkeiten der Grundstücke sowie die einzuhaltenden Sicherheitsabstände beidseitig jeweils 4 m und sonstigen Auflagen, die mit dieser Leitung einhergehen, bleiben von der Aufhebung des Bebauungsplanes unberührt in ihrer Rechtswirksamkeit.