

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Lohweg“ der Gemeinde Ehingen

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 1.1 Geltungsbereich

Das Wochenendhausgebiet umfasst die Flurnummern 89, 89/1, 89/2 91, und Teilflächen aus den Flurnummern 92, 40/4 und 93 der Gemarkung Ortlfingen, mit Einbezug des Lohweges in diesem Bereich.

#### 1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat am ..... beschlossen, die 1. Änderung des am 14.03.1997 in Kraft getretenen Bebauungsplanes durchzuführen. Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde das Architekturbüro Brigitte Wildegger-Mörz und Dieter Mörz, Kölle 39 86637 Wertingen beauftragt.

Laut Gemeinderatsbeschluß vom ..... hat der Gemeinderat Ehingen die Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche mit Anpassung der Nutzungsziffern, die Zulässigkeit von Untergeschossen, eine größere Dachneigung mit etwas größeren Dachüberständen sowie größere Maße der Wand- und Firsthöhe beschlossen; dies in Absprache mit dem Landratsamt Augsburg.

#### 1.3 Anlaß für die 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die damalige Aufstellung des Bebauungsplanes, in Kraft getreten am 14.03.1997, hatte zum Ziel, die nur auf Widerruf genehmigten Wochenendhäuser im Außenbereich auf eine rechtliche Stufe zu stellen. Die seinerzeitigen Grundlagen entsprechen den heutigen Ansprüchen nicht mehr ganz, deshalb soll durch die Durchführung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes den Ansprüchen gerecht werden, ohne daß die Bebauung und die Außenanlagen den seinerzeit angestrebten Wochenendhauscharakter verlieren. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes hat nur etliche technische Werte zum Inhalt, eine Erweiterung des Umgriffes und Verdichtung wird dadurch nicht erreicht.

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Der ursprüngliche Bebauungsplan vom 14.03.1997 trat vor Aufstellung eines Flächennutzungsplanes in Kraft. Seit 08.03.2000 gibt es einen Flächennutzungsplan, der mittlerweile eine 1. Änderung vom 18.09.2009 erfahren hat. Das Wochenendhausgebiet ist Inhalt dieses Flächennutzungsplanes.

## 2. Lage, Größe und Erschließung des Baugebietes

2.1 Das Wochenendhausgebiet befindet sich nordöstlich des im Zusammengebauten Ortskern Ehingens zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Vom Dorfkern ist es durch den „Ortlfinger Bach“ getrennt.

Die Erschließung erfolgt über den gemeindlichen „Lohweg“, der anschließend über Feldwege die landwirtschaftlichen Flächen erschließt.

2.2 Im Lohweg sind Wasser- und Schmutzwasserkanal vorhanden. Die Stromversorgung ist über Freileitungen gesichert.

2.3 In geologischer Sicht liegt das Gebiet in einer früheren, seit über ca. 50 Jahren aufgelassenen Lehmabbaugrube einer früheren Ziegelei und ist wieder renaturiert worden. Die bereits ansässigen Siedler haben hier einen Großteil dazu beigetragen.

## 3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als Sondergebiet (§ 10 BauNVO) zu Erholungszwecken als Wochenendhausgebiet (S §10 / Woch ) ausgewiesen. Es darf nicht zu Dauerwohnzwecken genutzt werden.

## 4. Bauweise, Gestaltung der Gebäude, Höhenlage, Kniestöcke, Verkehrsflächen

Durch die Festschreibung in der geänderten Satzung soll eine geordnete der Landschaft und den heutigen Ansprüchen angepasste Bebauung vorgegeben werden.

Die Eingabepläne müssen sich genauestens daran halten.

## 5. Außenanlagen, Bepflanzung, Immissionsschutz, Entwässerung

Der natürliche Charakter des Gebietes, welcher sich in die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen mit Gehölzgruppen einfügt, wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht gestört. Die vorhandenen Gehölze und Bepflanzungen sind zu erhalten, Neuanpflanzungen ist auf standortgerechte Vegetation zu achten.

Eine stärkere Versiegelung ist zu vermeiden.

Der zwingende Anschluß an das gemeindliche Entwässerungssystem soll das Grundwasser schützen.

## 6. Landwirtschaftliche Nutzflächen

Durch die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Plangebiet Geruchs- und Lärmeinwirkungen nicht ausgeschlossen werden. Bei ordnungsgemäßer Bearbeitung und Bewirtschaftung handelt es sich um im ländlichen Raum herkömmliche Geräusche und Gerüche. Diese sind von den betroffenen Anwohner entschädigungslos zu dulden.

7. Altlasten, Baudenkmäler

Im Planungsbereich sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt. Vor Baubeginn sollen entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden.

Im Planbereich sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Bei evtl. Auffinden sind diese dem Landratsamt Augsburg zu melden.

---

Geänderte Fassung der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

„Lohweg Gemarkung Ortlfingen“  
Gemeinde Ehingen

86678 Ehingen, den .....

.....  
Franz Schlögel 1. Bürgermeister

Aufgestellt am 09.07.2018