

## **Inhaltsverzeichnis**

### **I. Begründung zum Bebauungsplan**

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Bestehende Bauleitplanung**
- 3. Bestandssituation**
- 4. Planungen und Auswirkungen**
- 5. Städtebauliche Zielsetzungen**

### **II. Begründung zur Grünordnung**

- 1. Bodenschutz**
- 2. Schutzzonen entlang Leitungen**
- 3. Grenzabstände**
- 4. öffentliche und private Grünflächen im Baugebiet**

### **Bearbeitung Bebauungsplan**

BBI INGENIEURE GMBH  
Niederlassung Ingolstadt  
Friedrichshofener Str. 1S  
D-85049 Ingolstadt  
Telefon +49 841 9933907-0  
Telefax +49 841 9933907-10  
ingolstadt@bbi-ingenieure.de  
www.bbi-ingenieure.de

# **Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet Nr. 13 „Angerweg“ in Egweil**

## **I. Begründung zum Bebauungsplan**

### **1. Anlass der Planung**

Nach Antrag der Grundstückseigentümer vom 25.09.2018 und 15.04.2019 soll am südlichen Ortsrand von Egweil an der Ortsstraße ‚Angerweg‘ ein neues Baugebiet zur Wohnbebauung ausgewiesen werden. Da dieser Bereich laut Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet eingetragen ist, muss der gültige Flächennutzungsplan nicht geändert werden und der Bebauungsplan kann daraus entwickelt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde nach mehreren Anläufen zuletzt von der Gemeinde Egweil in einem Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt und mit Gemeinderatsbeschluss vom 04.09.2023 (in der Fassung von 27.02.2023) als Satzung beschlossen. Der Plan wurde entsprechend der – noch damals gültigen - rechtlichen Vorgaben im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltbericht (und somit auch ohne eine Ausgleichsplanung) erstellt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat im Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22 den § 13 b BauGB für unionswidrig erklärt. Daraufhin wurde der § 13 b BauGB aus dem Baugesetzbuch gestrichen und den planenden Gemeinden mit dem § 215 a BauGB die Möglichkeit zur Beendigung dieser Bebauungsplanverfahren eröffnet.

Mit Schreiben vom 25.11.2023 wurde der bereits als Satzung beschlossene BPlan - entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) – gerügt. Dies hat zur Folge, dass gemäß dem neu hinzugefügten § 215 a BauGB eine Umweltprüfung (/Vorprüfung des Einzelfalls) nachgeholt werden muss. Unter Beachtung dieser Vorprüfung des Einzelfalls, kann das Vorhaben auf dem Wege einer Heilung durch die Vorschriften des § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fertiggestellt werden.

Die entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls wurde vom Planungsbüro Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH (Ingolstadt) erstellt und liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Zum Fortgang des Verfahrens wurden die Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls - inkl. der Anlagen – in die vorliegende Fassung des Bebauungsplans mit aufgenommen und die GRZ (entsprechend der Anlage 2 der Vorprüfung des Einzelfalls) auf 0,3 gesenkt. Damit besteht gemäß der Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung kein Ausgleichsbedarf.

## 2. Bestehende Bauleitplanung

Grundlage für die Planung des Baugebietes „Angerweg“ ist der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Egweil i. d. F. vom 23.03.1987. Dieser wurde bereits durch drei Deckblätter ergänzt (letztes Deckblatt Baugebiet Egweil-West).

Der Bebauungsplan „Angerweg“ wird also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

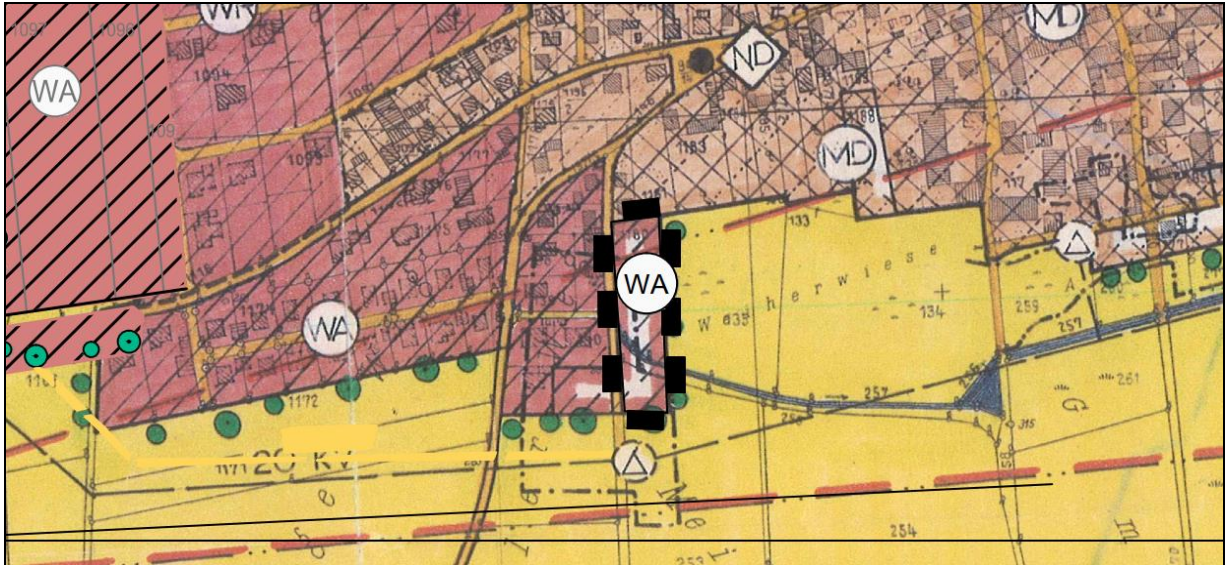


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Egweil

## 3. Bestandssituation

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Egweil. Es schließt im Westen an ein an den Innenbereich nach § 34 BauGB an und wird durch den Angerweg damit verbunden. Weiter Richtung Süden verläuft der Angerweg und liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten bestehen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen.

Im Norden schließt der Unterstaller Weg und die Ortsmitte (Dorfgebiet (MD) im Flächennutzungsplan) an.

Die Flächen des Baugebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Wald- oder Heckenflächen und Biotopstrukturen liegen nicht im Geltungsbereich. Waldflächen werden nicht berührt. Angerweg beginnt parallel zum Flurweg 255 der Wiesgraben, der in den Krebsgraben übergeht.

Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von 0,49 ha.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurstück 135	landwirtschaftliche Nutzfläche (Teilfläche)
Flurstück 253/1	landwirtschaftliche Nutzfläche (Teilfläche)
Flurstück 136	Angerweg (Teilfläche)
Flurstück 255	landwirtschaftlicher Flurweg (Teilfläche)
Flurstück 257	Wiesgraben (Teilfläche)

Zur Ortsmitte (Kirche) beträgt die Entfernung ca. 450 m.

Im Südwestlich befindet sich ein Sportflugplatz mit einer Graslandebahn. Die Entfernung zur Start- und Landebahn beträgt ca. 600 m, der An- und Abflugsektor verläuft über den Planbereich (siehe Eintragung im Flächennutzungsplan).

Im Süden, in ca. 120 m Entfernung, befindet sich nach derzeitigen Kenntnisstand ein Bodendenkmal: D-1-7233-0538: Siedlung der Bronzezeit, Gräber der Spätbronze- und Mittelatènezeit.

Baudenkmäler sind durch das Baugebiet nach aktuellen Erkenntnisstand nicht betroffen (Bayrischer Denkmalatlas, Stand:05.12.2019).

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes befinden sich keine Biotope und Wasserschutzgebiete. In näherer Umgebung befindet sich der Krebsgraben im Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ sowie die gesamte Fläche der Gemeinde im Naturpark „Altmühltal“ (siehe FIS-Natur Bayrisches Landesamt für Umwelt).

Die Fläche ist leicht von West nach Ost geneigt (von 397 bis 395 m ü. NN).

## **4. Planungen und Auswirkungen**

### **4.1 Gemeinbedarf**

Im Geltungsbereich des Baugebietes sind keine Ausweisungen für den Gemeinbedarf vorgesehen.

### **4.2 Infrastruktur**

Die bestehenden Infrastruktureinrichtungen, vor allem Schule und Kindergarten der Gemeinde Egweil bzw. der Verwaltungsgemeinschaft Nassenfels, können den geringen Einwohnerzuwachs aufnehmen.

### **4.3 Verkehrsanbindung**

Die Verkehrserschließung des Baugebietes ist durch den bestehenden Angerweg gewährleistet. An den Angerweg anschließend wird der Flurweg auf dem Flurstück 255 erhalten bleiben. Gehwege sind nicht vorgesehen. Die Asphaltierung des Angerwegs endet mit den letzten Häusern der Siedlung und geht in einen geschotterten Feldweg über. Über den Angerweg ist das neue Baugebiet an den Ortskern angeschlossen. Von hier aus können auch die nächsten Ortschaften und die überregionalen Straßen erreicht werden.

### **4.4 Versorgung**

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgt durch den Ausbau der bestehenden Netze im Angerweg.

## 4.5 Entsorgung

- Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung in der Gemeinde Egweil wird zentral auf Landkreisebene geregelt. Die Entsorgungsfahrzeuge fahren vorwärts in den Angerweg, die Mülltonnen sollen an dem entsprechenden Tag an den Ausfahrten der Parzellen bereitgestellt werden. Durch Rückstoßen in den Flurweg 255 kann das Müllfahrzeug wenden (Schleppkurven geprüft).

- Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser der Parzellen soll in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Das auf der öffentlichen Straße anfallende Niederschlagswasser wird im nördlichen Abschnitt über einen Sinkkasten in eine Retentionszisterne geleitet und gedrosselt an den bestehenden Mischwasserkanal weitergegeben. Die Retentionszisterne wird in einem öffentlichen Grünstreifen zu liegen kommen, welcher von der Gemeinde von dem Flurstück 135 zu diesem Zwecke abgekauft wird. Der mittlere Straßenabschnitt wird direkt über einen Sinkkasten an dem Mischwasserkanal angeschlossen und der südliche Abschnitt wird über die Wasserführung Richtung Süden in die bestehende Mulde abgeleitet. Der im Osten an den Angerweg anschließende Weg samt der Kurve als Wendebereich wird in wasserdurchlässiger Betonbauweise ausgeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Dach- und Hofflächen ist über private Retentionszisternen auf den einzelnen Parzellen zu sammeln und gedrosselt in den Mischwasserkanal weiterzugeben. Hier ist das Volumen der Retentionszisterne so zu bemessen, dass je 100 qm befestigte Fläche ein Drosselabfluss von 0,1 l/sek gewährleistet werden kann. Pro Parzelle dürfen jedoch nur max. 0,3 l/sec eingeleitet werden.

Unter den Hinweisen verweist die Gemeinde Egweil auf die nächsten Jahre umzusetzende gesplittete Abwassergebühr. Des Weiteren wird auf die von der Gemeinde geförderten Zisternen verwiesen, darunter fallen zwar nicht die unter der Festsetzung 11. genannten Retentionszisternen, jedoch aber z.B. Sickerschächte.

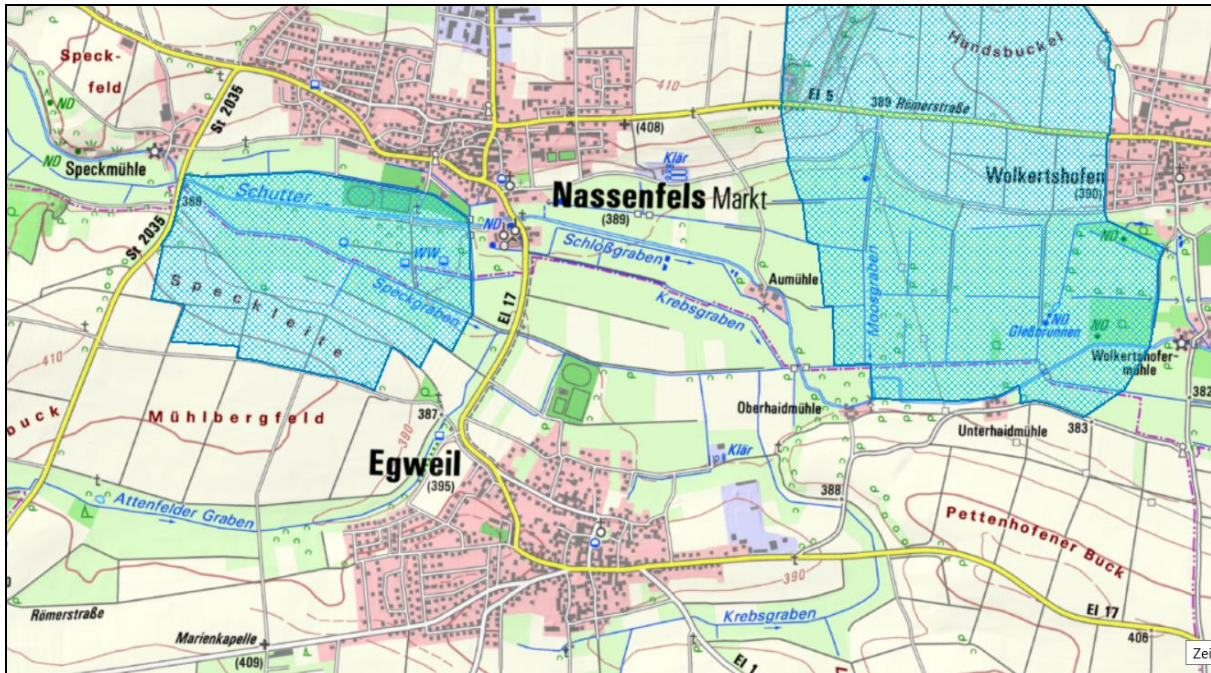
## 4.6 Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Versorgung wird durch die Erweiterung des bestehenden Wassernetzes geregelt. Dazu sind entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen.

- Wasserschutzgebiete

Durch den Änderungsbereich wird kein Wasserschutzgebiet berührt. Zwei Wasserschutzgebiete liegen mit Teilabschnitten im nördlichen Gemeindegebiet (siehe Abbildung auf der folgenden Seite, Auszug aus dem BayernAtlas, ohne Maßstab)



- Abwasserentsorgung, Gewässerschutz  
Siehe Schmutz- und Regenwasserentsorgung
- Bauvorhaben im Grundwasserbereich  
Aktuell liegt kein Baugrundgutachten vor, es wurden bisher nur drei Schürfe unternommen (siehe die Ergebnisse im Anhang des Bebauungsplans). Dabei wurde bis zu einer Tiefe von 2,5 m kein Grundwasser angetroffen.
- Gewässer  
Als Oberflächengewässer wird der Wiesgraben tangiert. Der Bach wird in seinem Ausbauzustand nicht verändert. Auch nicht verschmutztes Regenwasser aus den Parzellen darf nicht in den Wiesgraben eingeleitet werden, da dieser den östlich gelegenen Weiher mit Frischwasser versorgt und teilweise zur Fischzucht verwendet wird.
- Hangwasser  
Das neue Baugebiet befindet sich in der Ortsrandlage. Der Grund mit der künftigen Wohnbebauung neigt sich leicht ab von der bereits bestehenden Bebauung. Bei Schneeschmelze und Starkregenereignissen ist hier evtl. mit abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Grundsätzlich darf aus dem neuen Baugebiet kein Regenwasser in die Freiflächen abgeführt werden. Für den schadlosen Abfluss von Oberflächenwasser sind auch während der Bautätigkeit Vorkehrungen zu treffen.

#### 4.7 Land- und Forstwirtschaft

Mit der Bebauung des neuen Baugebietes wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung beendet. Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücken bleiben weiterhin durch den Flurweg 255 erhalten. Dieser wird nicht verändert. Die Zufahrt zum Grundstück 135 ist auch nach der Bebauung der Parzellen möglich, da der Wiesgraben größtenteils verrohrt ist.

In der näheren Umgebung liegen keine Waldflächen. Bei der Bepflanzung der Privatparzellen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

## 4.8 Immissionsschutz

### Straßenverkehr

Das neue Baugebiet grenzt an keine überörtlichen Straßen mit erhöhten Emissionen an. Der Angerweg stellt eine Ortsstraße dar, die am Ortsende in eine Flurstraße übergeht.

### Gewerbliche Nutzung

Nördlich grenzt an das Baugebiet ein Dorfgebiet an. Dort muss wie in der BauNVO § 5 beschrieben, zusätzlich mit der Unterbringung der Wirtschaftsstellen von land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben gerechnet werden. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

### Ortsrandlage

Das neue Baugebiet liegt in Ortsrandlage und kann dadurch vorübergehend durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen beeinträchtigt werden, die durch die Bewirtschaftung der anschließenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

### Sportflugplatz

Für das Baugebiet „Egweil West“ wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben, indem die Belastungen des Plangebietes und der bestehenden Bebauung dargestellt werden. (Siehe dazu schalltechnische Untersuchung des Büro emplan – Augsburg vom März 2014).

Als Ergebnis ist festzustellen, dass der städtebauliche Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Baugebiet „Egweil-West“ tags um mindestens 5 dB unterschritten wird und damit keine Beschränkungen für das Baugebiet vorliegen.

Durch die große Unterschreitung des Grenzwertes ist auch eine wesentliche Erhöhung der Flugzahlen möglich, ohne dass die Grenzwerte überschritten werden. Ein Nachtbetrieb findet nicht statt. Das deutliche Unterschreiten der Grenzwerte bedeutet jedoch nicht, dass die Start- und Landegeräusche im Dorfgebiet und damit im neuen Baugebiet „Angerweg“ nicht zu hören sind. Eine Wahrnehmung des Flugbetriebes ist sicher vorhanden. Dies kann auch bedeuten, dass sich Einwohner durch den Betrieb gestört fühlen. Besonders an den Wochenenden findet ein erhöhter Betrieb am Flughafen statt, gleichzeitig besteht auch das Bedürfnis nach Erholung im Bereich der bestehenden und neuen Wohngebiete.

Der rechtskräftige Betrieb des Flughafens muss jedoch akzeptiert werden, da wie oben beschrieben, keine Überschreitungen der DIN-Werte vorliegen. Dies ist auch für das Baugebiet „Angerweg“ zu beachten.

### Landwirt mit Bullenhaltung – Geruchsimmissionen

Zitate aus dem Geruchsgutachten:

*In unmittelbarer Nachbarschaft (120m Luftlinie) zu dem überplanten Gebiet befindet sich das landwirtschaftliche Anwesen „Spreng“ am Weiherweg 7. Aktuell befinden sich dort ein Bullenstall (192 Tierplätze) und zwei Fahrsilos für Maissilage sowie zwei Offenställe zur Kälberzucht mit je 17,3 GV (Großvieheinheiten).*

*Um die Beeinträchtigung durch Immissionen und Geruchsbelästigung auf die zukünftigen Bewohner des Baugebietes „Angerweg“ durch diese Bullenhaltung abzuschätzen wurde von der Gemeinde Egweil eine Lufthygienische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde im Dezember 2015 von dem Ingenieurbüro emplan aus Augsburg erarbeitet.*

*Das Vorhaben wurde bereits in 2015 untersucht, seinerzeit war von einer Betriebserweiterung auszugehen. Dies wäre ein weiterer Bullenstall südlich der bestehenden Anlagen gewesen, das Vorhaben wurde jedoch nicht weiter verfolgt. In der Konsequenz war das lufthygienische Gutachten an den aktuellen Bestand anzupassen.*

*In Rücksprache mit dem zuständigen Landratsamt liegen derzeit keine aktenkundigen Erweiterungsabsichten vor. Im Rahmen der Untersuchung wurde erneut abgeklärt, ob die Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohnbebauung mit der benachbarten Bullenhaltung und dem Bestandsbetrieb verträglich ist. Die Beurteilung der Anlage und deren Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet erfolgt nach der TA Luft in der Fassung aus 2021.*

*Eine relevante geruchliche Vorbelastung anderer Emittenten im Umfeld des Planungsgebiets ist nicht gegeben. Es handelt sich zwar um ein Dorfgebiet, nach Auskunft der Gemeinde betreibt jedoch dort derzeit kein anderer Landwirt eine aktive Tierhaltung.*

*Anhand der gegebenen Umstände, Tierplätze und sonstigen relevanten Geruchsquellen wurde eine Ausbreitungsrechnung mittels AUSTAL-G vorgenommen und die Zahl der Geruchsstunden bestimmt. Die Berechnung der Geruchsstundenhäufigkeit wurde als Rasterberechnung sowie an fünf Monitorpunkten vorgenommen.*

*Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass nach TA Luft in dem geplanten Gebiet ca. 4 bis 5 % Geruchsstundenhäufigkeit zu erwarten ist. Bei einer Nutzung als WA sind 10 % Geruchsstundenhäufigkeit zulässig. **Damit sind die Anforderungen der TA Luft eingehalten, es werden keine Maßnahmen erforderlich.***

### Landwirt mit Bullenhaltung – Lärmimmissionen

Zitate aus dem Immissionsgutachten:

*Als schalltechnisch relevante Quellen sind dort die bestehende Bullenhaltung, bestehend aus einem Offenstall und zweier Fahrsilos zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist am Bestandsbetrieb östlich der Mastanlage eine Kälberaufzucht mit zwei Ställen vorhanden.*

*Das Vorhaben wurde bereits in 2017 untersucht, seinerzeit war von einer Betriebserweiterung auszugehen. Dies wäre ein weiterer Bullenstall südlich der bestehenden Anlagen gewesen, das Vorhaben wurde jedoch nicht weiter verfolgt. In der Konsequenz war das schalltechnische Gutachten an den aktuellen Bestand anzupassen.*

*In Rücksprache mit dem zuständigen Landratsamt liegen derzeit keine aktenkundigen Erweiterungsabsichten vor. Es handelt es sich bei der Anlage und bei der derzeit genehmigten Tierzahl um keine genehmigungsbedürftige Anlage nach der 4. BImSchV.*

*Die Berechnung und Beurteilung der Lärmimmissionen erfolgt daher nur hilfsweise nach TA Lärm bzw. anhand der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005, da Tierhaltungsanlagen dieser Größe noch aus dem Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen sind, grundsätzlich jedoch nicht auszuschließen ist, dass durch das Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung Konflikte entstehen können.*



*Im Rahmen der Untersuchung ist erneut zu klären, ob die Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohnbebauung mit der benachbarten Bullenhaltung und dem Bestandsbetrieb verträglich ist. Die Beurteilung der Anlage und deren Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet erfolgt nach der TA Lärm in der Fassung aus 2017. Eine sonstige Vorbelastung lärmtechnischer Art aus weiteren Betrieben ist derzeit nicht gegeben.*

*Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:*

- 1. Bei den angesetzten betrieblichen Randbedingungen wird der Tagrichtwert um etwa 20 dB(A) unterschritten, der Nachtrichtwert um minimal 5,9 dB(A).*
- 2. Eine sonstige Vorbelastung an gewerblichen oder gewerbeaffinen Geräuschen ist nicht gegeben, es bedarf keiner Berücksichtigung einer Vorbelastung.*
- 3. Bei den gegebenen Abständen ist als gesichert davon auszugehen, dass auftretende Spitzenpegel das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm nicht überschreiten werden.*
- 4. Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass das Auftreten einer Konfliktsituation nicht zu erwarten ist.*

***Damit sind die Anforderungen der TA Lärm bzw. auch jene der DIN 18005 eingehalten, das Baugebiet ist mit der landwirtschaftlichen Nachbarnutzung verträglich.***

## 4.9 Grünflächen

Die Begrünung im Baugebiet „Angerweg“ wird vorrangig auf den Bauparzellen vorgenommen. Es sind laut Festsetzung mindestens zwei heimische Laubbäume pro Parzelle und eine Ortsrandbegrünung zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind autochthone Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Eingrünung ist entlang des Angerwegs und als Ortsrandeingrünung festgesetzt und die Umsetzung wird im städtebaulichen Vertrag festgelegt.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

## 4.10 Naturschutz und Landschaftspflege

Da der Bebauungsplan im gemäß § 215 a BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB aufgestellt wird, sind den Unterlagen weder ein Umweltbericht, Ausgleichsflächen noch umweltrelevante Informationen beigelegt (entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB). Eine Vorprüfung des Einzelfalls, sowie die zugehörige Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung liegen den Unterlagen zum Bebauungsplan bei.

Im § 1 Absatz 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches wird gefordert die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Insbesondere:

### **a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,**

Biotope oder andere naturschutzfachlich relevante Schutzräume liegen nicht im Geltungsbereich vor. Der Geltungsbereich wird fast ausschließlich als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Damit ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des unmittelbaren Geltungsbereichs vergleichsweise sehr gering. In erster Linie bestehen Lebensraumqualitäten für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft. Nennenswerte Vorbelastungen für das Vorkommen bzw. das Ausbreitungsvermögen von Pflanzen- und Tierarten bestehen nicht.

Bemerkenswerte oder seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind wegen der frequentierten Bewirtschaftung nicht zu erwarten.

Durch den Geltungsbereich verläuft der Wiesgraben. Die Fläche liegt des Weiteren in keinem Wasserschutzgebiet. Als Auswirkung des neu geplanten Baugebietes kann durch die erhöhte Versiegelung eine geringere Grundwasserneubildung erfolgen. Es finden also vorhabensbedingte Verschiebungen zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz statt, die sich in gewissem Maße auf den Gebietswasserhaushalt auswirken.

Durch die Errichtung der Straßen, der Baukörper und der versiegelten Freiflächen wird sich das Lokalklima verändern.

Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsbereich nicht bekannt. Derzeit ist praktisch der gesamte Geltungsbereich (abgesehen vom Angerweg) ohne Versiegelung. Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, deren gewisse anthropogene Veränderung auf die intensive ackerbauliche Nutzung zurückzuführen ist. Die Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Regelungs- und Produktionsfunktion) wurden auf diesen Böden bisher weitestgehend erfüllt. Durch die Überbauung sind die Auswirkungen auf Fläche und Boden zwangsläufig relativ hoch. Die Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Zum Bodenschutz wurden Festsetzungen unter 11.1 a) getroffen. Wo keinerlei bauliche Änderungen vorgesehen sind, wird der Boden in seiner ursprünglichen Form erhalten bleiben.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung weist die Fläche eine geringe Landschaftsbildqualität auf. Die Auswirkung des neu ausgewiesenen Baugebietes wird auch wegen der bereits westlich bestehenden anthropogenen Prägung als gering eingestuft.

**b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,**

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb einer Fläche, die im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als Natura 2000-Gebiet festgelegt ist.

**c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,**

Mit der geplanten Bebauung wird die anthropogene Prägung durch die angrenzende Siedlung auf das bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flurstück verstärkt.

**d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nach dem aktuellen Kenntnisstand keinerlei Kulturgüter oder sonstige Sachgüter, da es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt. Im Sinne von Bodendenkmälern werden entsprechende Grabungen veranlasst, um evtl. vorhandene Kulturgüter vor eine Überbauung zu bergen.

**e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets werden nur gebietstypische Emissionen zulässig sein (z.B. für Wärmepumpen muss der Betreiber der jeweiligen Anlage einen Nachweis erbringen, dass die Anlage im Vollbetrieb einen Wert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an den nächst gelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks

nicht überschreitet). Von außerhalb des Geltungsbereichs können Geruchs- und Lärmimmissionen ausgehend von dem östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb auf das Baugebiet einwirken (siehe 4.8 bzw. die im Anhang des Bebauungsplans angefügten Gutachten). Abfälle sowie Abwässer (siehe 5.5) werden sachgerecht entsorgt.

**f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,**

Im Kapitel 4.13 wird auf Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien und andere Klimaschutzmaßnahmen hingewiesen.

**g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,**

In dem Landschaftsplan (Teil des Flächennutzungsplans der Gemeinde Egweil) ist eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Ortsrandbegrünung vorgesehen. In anderen Plänen zur Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht liegen keinerlei Forderungen bzw. Festlegungen, über die bisherige landwirtschaftliche Nutzung hinaus, vor.

**h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,**

Das neue Baugebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen.

Von einer Immissionseinwirkung über die vorgegebenen Grenzwerte in einem Allgemeinen Wohngebiet ist nicht auszugehen (siehe Anlage des Bebauungsplanes). Auf die Vorbelastungen durch den östlich liegenden Landwirt wird unter 5. der Hinweise verwiesen.

**i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,**

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus.

**j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,**

Im Bebauungsplan ist nur die reine Wohnnutzung, zur Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Daher sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

## 4.11 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich nach aktuellem Erkenntnisstand keinerlei Denkmäler. Es wird auf das 120 Meter südlich des Baugebiets gelegene Bodendenkmal D-1-7233-0538: Siedlung der Bronzezeit, Gräber der Spätbronze- und Mittelaltärezeit hingewiesen.

Sollten später während der Bauarbeiten zusätzlich Funde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Art 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu beachten sind – bei Bodeneingriffen besteht eine Anzeigepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. bei Landesamt für Denkmalpflege.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## 4.12 Altlasten

Derzeit sind keine Verdachtsflächen für Bodenverunreinigungen bekannt. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Sollten dennoch Bodenverunreinigungen auftreten (evtl. im Randbereich der Straße) sind die Bauarbeiten einzustellen. Die Verunreinigungen sind dann in Abstimmung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden und ggf. zu sanieren.

## 4.13 Klimaschutz

In der Bauausführung soll im privaten sowie im öffentlichen Bereich auf Maßnahmen des Klimaschutzes geachtet werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Danach soll den Erfordernis des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Dazu gehören unter anderen:

- Gebäude mit möglichst hoher Wärmedämmung, bzw. ‚Nullenergiehäuser‘
- Nutzung alternativer Energien (z.B. Erdwärme, Solarenergie, KWK-Anlagen, Mini-BHKW), Vermeidung der gegenseitigen Verschattung durch Abstandsregelung
- bei Möglichkeit Anschluss an ein Fernwärmenetz
- Regenwassernutzung als Brauchwasser
- möglichst geringe Versiegelung der Zufahrts- und Hofflächen, um dadurch eine höhere Versickerung zu ermöglichen
- Versickerung von Dachflächenwasser und evtl. Oberflächenwasser der Straßen
- Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen, Begrünungen von Wänden und Flachdächern zur positiven Unterstützung des Kleinklimas
- Begrenzung der Versiegelung durch angepasste öffentliche Straßenflächen
- Bei neuer Straßenbeleuchtung auf möglichst energiesparende Modelle achten

Im Bebauungsplan wurde auf eine gute Nord-Südausrichtung der Parzellen geachtet, um die Solarnutzung für die Gebäude zu optimieren.

## 4.13 Geogefahren

Ausweislich der Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, als Landesfachbehörde für Geogefahren sind im Planungsgebiet keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür wird vom LfU allgemein als gering eingeschätzt, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte können dem Umweltatlas ([www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) > Standortauskunft > Geogefahren) entnommen werden.

## 4.14 Hinweise für den Bauwerber

Neben den im Plan genannten Hinweisen und Festsetzungen sollte die Errichtung von Kränen im Hinblick auf den Sportflugplatz mit der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 25 (Luftamt Südbayern) abgestimmt werden.

## 5. Städtebauliche Zielsetzungen

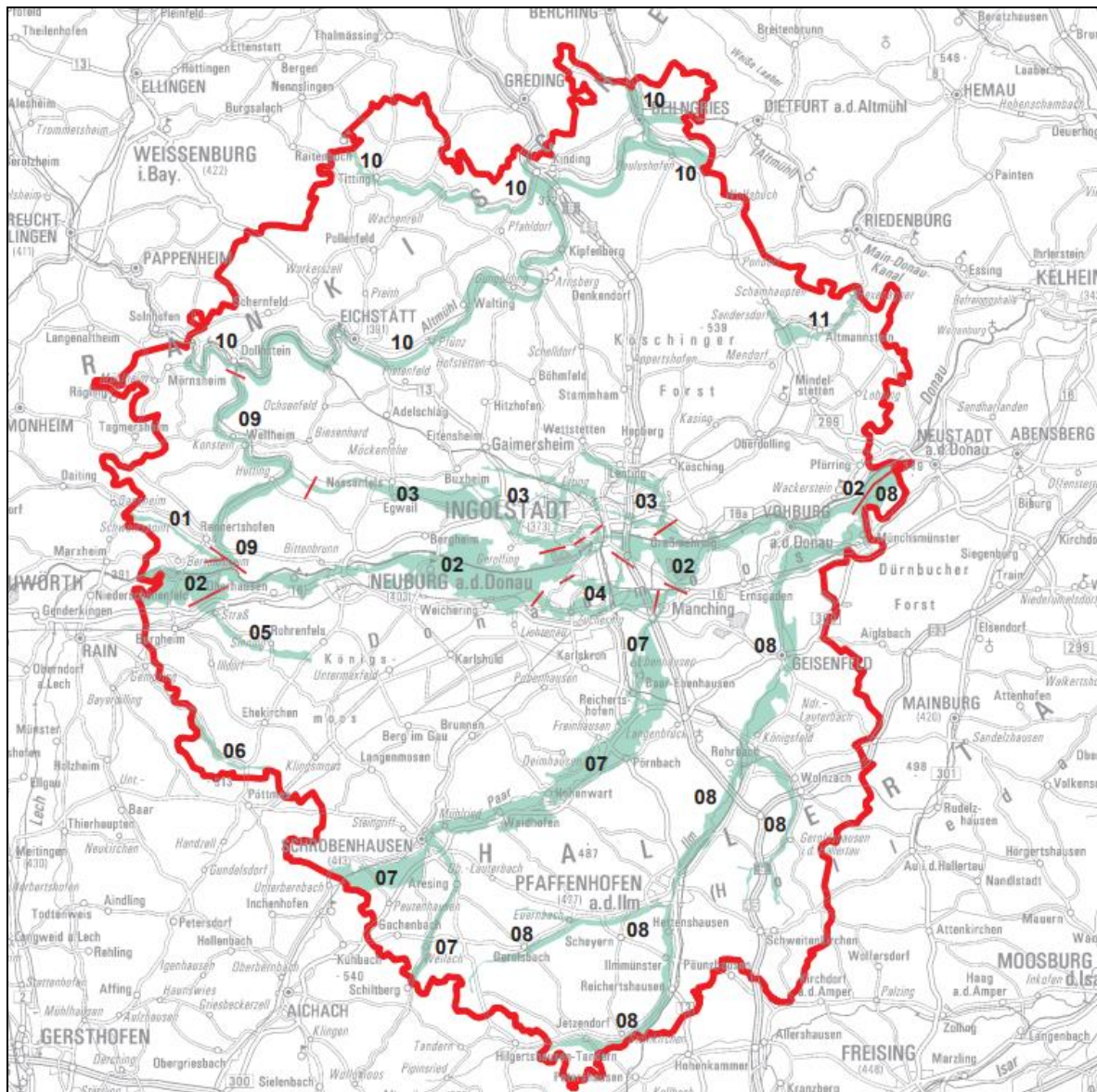
### 5.1 Raumordnung, Regionalplanung

Egweil liegt westlich von Ingolstadt und wird im Regionalplan für Raumstruktur als ländlicher Raum klassifiziert. Das nördlich gelegene Nassenfels bildet ein Kleinzentrum zur Versorgung von Egweil, die nächstgelegenen Mittelzentren sind Eichstätt und Neuburg a.d. Donau.

In der Regionalplanung und der Raumordnung werden für die konkreten Flächen des Baugebiets keine Vorgaben gemacht.

Egweil liegt im Naturpark Altmühltal, sie befindet sich im Landschaftsraum des Donautals und angrenzenden Niederungen. Der Regionale Grünzug Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt verläuft durch das Gemeindegebiet (siehe folgend Abbildung).

Das Gemeindegebiet ist weiterhin als ein Hauptverbreitungsgebiet mit Abbaustandorten für Kieselerde ausgewiesen. Die Vorbehaltsflächen Ke 59 und Ke 68 (Kieselerdevorkommen) liegen westlich und süd-westlich von Egweil. Sie werden nicht durch die Planung betroffen.



## Regionalplan Ingolstadt

Begründung

Karte zu B I 9.2

### Regionale Grünzüge

Usseltal (01)  
Engeres Donautal (02)  
Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt (03)  
Sandrachau und Lohen im Süden von Ingolstadt (04)  
Talraum zwischen Straß und Rohrenfels (05)  
Haselbachtal (06)  
Paartal mit Weilachtal (07)  
Ilmtal mit Gerolsbachtal, Tal des Geisenhausener Baches und Tal der Wolnzach (08)  
Wellheimer Trockental mit oberem Schuttertal (09)  
Altmühltal mit Anlautertal, Schwarzachtal, Sulztal und Ottmaringer Trockental (10)  
Schambachtal bei Altmannstein (11)



Abgrenzung der regionalen Grünzüge



Grenze der Region

## 5.2 Bebauungsstruktur

Das Baugebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit einer GRZ von max. 0,3 festgesetzt. Im Bebauungsplan werden die

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- die Wandhöhen,
- die Gebäudetypen,
- die Dachgestaltung mit Art und Abmessungen von Gauben und Zwerchgiebeln,
- Garagen und Nebengebäude,
- die Einfriedungen,
- die möglichen Abgrabungen und Aufschüttungen,
- die grünordnerischen Festsetzungen

benannt.

Es sind verschiedene Dacharten und Gebäudetypen zulässig. So können Sattel- / (Krüppel-) Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer (einseitig und gegengeneigt) errichtet werden.

Die Gebäudehöhen können variieren von 4,80 m (E+D) bis zu 5,80 m / 6,50 m bei E+I je nach Dachart.

Die Gestaltung ist frei wählbar. Für alle Gebäude gilt eine 3,0 m Baugrenze zum Angerweg hin. Nach Osten liegt die Baugrenze 7,0 m von den zukünftigen Grundstücksgrenzen entfernt sowie bei der südlichsten Parzelle 4,0 m nach Süden und bei der nördlichsten 4,0 m nach Norden.

Für Garagen wird abweichend von den Regelungen der BayBO eine durchschnittliche Wandhöhe von 4,00 m festgesetzt. Die Abweichung ist durch das abfallende Gelände begründet, da ein Stauraum von mindestens 5,00 m vor der Garage einzuhalten ist.

## 5.3 Flächenermittlung

<b>Gesamtfläche</b>	<b>4.969 m<sup>2</sup></b>
davon	
Straßenfläche	745 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	623 m <sup>2</sup>
Parzellenflächen	3.601 m <sup>2</sup>

Als neu zu versiegelnde Fläche sind deshalb nur die Versiegelungen auf den Parzellen durch die Wohnbebauung zu sehen.

## 5.4 Wohnbaufläche und Einwohnerzahlen

- Mindestanzahl der Wohneinheiten: 5 Parzellen mit jeweils 1 WE = 5 WE
- Maximale Anzahl der Einwohner  
5 Parzellen mit Doppelhausbebauung (je Doppelhaushälfte 2 WE) = 20 WE  
20 WE x 2,3 Einwohner/ Parzelle = 46 Einwohner
- Anzahl der Einwohner pro ha:  
46 Einwohner / 0,5 ha Gesamtfläche = 92 Einwohner / ha  
46 Einwohner / 0,37 ha Nettobaufläche = 124 Einwohner / ha

## **II. BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG**

### **1. Bodenschutz**

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

### **2. Schutzzonen entlang von Leitungen**

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.



### **3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen**

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

### **4. Öffentliche und private Grünflächen im Baugebiet**

Die im Zusammenhang mit der Ausweisung und Errichtung des Baugebiets geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölbewohner;
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, sind an der West- und Ostseite der privaten Bauparzellen Begrünungsmaßnahmen durchzuführen.