
**Gemeinde Egweil
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
Baugebiet Nr. 13 "Angerweg"**

**Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Prüfung der Erfordernis der Eingriffsregelung**

Stand: 09.07.2024

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	2
2.	Art des geplanten Vorhabens	2
3.	Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB	4
4.	Zusammenfassende Beurteilung	7

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan zur Vorprüfung des Einzelfalls
- Anlage 2: Checkliste zur Eingriffsregelung

M = 1 : 1.000

1. Aufgabenstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Egweil, Landkreis Eichstätt, hat in seiner Sitzung vom 04.09.2023 den Satzungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet Nr. 13 „Am Angerweg“ gefasst um am südlichen Ortsrand von Egweil an der Ortsstrasse „Angerweg“ ein neues Baugebiet zur Wohnbebauung auszuweisen.

Der Bebauungsplan wurde im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden. Nachdem der Bundesverwaltungsgerichtshof mit Entscheidung vom 18.07.2023 die Unvereinbarkeit des § 13 b BauGB mit der SUP-Richtlinie festgestellt hat, soll nun das Verfahren mit Reparaturvorschrift nach § 215a BauGB korrigiert werden.

Nun sind sowohl die Vorprüfung des Einzelfalls zur Abklärung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs nach Bayerischem Leitfaden als auch die Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Abklärung nach § 2 Abs. 4 BauGB nach Anlage 2 zum BauGB durchzuführen.

In der Vorprüfung des Einzelfalls nach §13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 wird untersucht, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die in der Abwägung berücksichtigt werden müssen und ob diese Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auszugleichen sind (siehe Anlage 2).

2. Art des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat eine Größe von ca. 0,5 ha und liegt auf den Teilflächen der Flurnummern 135, 136, 253/1, 255 und 257/6 (siehe Anlage 1 Lageplan).

Durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet Nr. 13 „Angerweg“ in Egweil entstehen fünf weitere Baugrundstücke für eine Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Folgende bauliche Anlagen sind vorgesehen:

- Allgemeines Wohngebiet
 - es werden nur die offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen
 - festgesetzte GFZ = 0,7
 - festgesetzte GRZ = 0,4
 - maximal zulässige Wohneinheiten = 2,0 pro EFH bzw. DHH
 - Wandhöhen: E+D: max. 4,80 m auf der Straßenseite
E+I: max. 5,80 m / 6,50 m auf der Straßenseite
 - mittlere Wandhöhe Garagen: max. 4,00 m
 - Firsthöhe: max. 9,00 m
 - Die überbaubare Fläche wird mit Baugrenzen festgesetzt; wobei Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb errichtet werden können (außer im Ortsrandeingrünungsstreifen)
 - Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke = 650 qm
 - Zugelassene Dachneigungen sind:
Satteldächer, (Krüppel-) Walmdach (E+D): max. 13° - 43°,
Satteldächer, (Krüppel-) Walmdach (E+I): max. 28°,
Zeltdach: max. 20°,
Pulldach, auch höhenversetzt und gegengeneigt: max. 20°
 - Höhe der Einfriedung max. 1,30 m, gemessen von der Straßenoberkante der angrenzenden Straßenfläche

- Als Eingrünungsmaßnahme ist auf den Flurstücken (Privatgrün) am Westrand jeweils zwei Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung und am Ostrand eine durchgehende zweireihige Heckenpflanzung festgesetzt.
- Entwässerung öffentliche Verkehrsfläche (südlicher Abschnitt)
Der südliche Abschnitt wird über die Wasserführung Richtung Süden in die bestehende Mulde abgeleitet.
Entwässerung öffentliche Verkehrsfläche (mittlerer und nördlicher Abschnitt)
Zuleitung in bestehenden Mischwasserkanal, im nördlichen Teil verzögert über eine Retentionszisterne

Naturschutzfachliche Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete nach § 31 BNatSchG zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000', Schutzgebiete nach § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), Schutzgebiete nach § 26 BNatSchG (Landschaftsschutzgebiete), gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG (Biotopkartierung):

Im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG:

Im Geltungsbereich und dessen Umfeld sind keine geschützten Landschaftsbestandteile nach Art. 16 vorhanden.

Ausgleichs-/Ökokontoflächen:

Im Geltungsbereich und dessen näheren Umfeld sind keine Ausgleichs-/Ökokontoflächen bekannt.

3. Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Angerweg“ durch eine überschlägige Prüfung einzuschätzen.

Nachfolgende Kriterien nach Anlage 2 BauGB sind zu berücksichtigen:

Nr.	Prüfkriterium gemäß Anlage 2 BauGB	Erläuterung	Vorausichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des §35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der Geltungsbereich weist eine vergleichsweise kleine Größe von ca. 0,5 ha auf und grenzt an den bestehenden Siedlungsrand an.		X
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Nicht betroffen Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ vermerkt und muss nicht geändert werden. Das im Regionalplan Ingolstadt Region 10 dargestellte Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 03 „Hochalb“ im Osten von Egweil ist von der Gebietsausweisung nicht betroffen. Der im Regionalplan Ingolstadt Region 10 dargestellte Regionale Grünzug Nr. 03 „Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt“ im Norden von Egweil ist von der Gebietsausweisung nicht betroffen.		X
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Das Vorhabengebiet schließt im Bereich des Angerweges an den südlichen Ortsrand von Egweil an. Somit wird ein Teil des derzeit bestehenden Ortsrandes versetzt. Für die Ortsrandbegrünung ist im Geltungsbereich die Begrünung des östlichen Ortsrandes mit einer zweireihigen Heckenpflanzung festgesetzt. Im Westen schließt das Gebiet an den Innenbereich an und wird durch den Angerweg angebunden. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlichen Flächen und im Norden vorhandene Bebauung an. Durch die vergleichsweise geringe Größe des Geltungsbereichs von nur 0,5 ha, der bereits im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet eingetragen ist, und durch die geringe Ertragsfähigkeit des Bodens sind auf die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima sowie Mensch, menschliche Gesundheit keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.		X
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Als Eingrünungsmaßnahme zu den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen wurde im Bebauungsplan eine Ortsrandbegrünung am Ost- und Westrand festgesetzt. Die Begrünung ist auf dem privaten Grund, im Westen als zwei Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung und im Osten als eine 2-reihige Heckenpflanzung, zu erbringen.		X

		<p>Die Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen, die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem am Westrand von Egweil vorhandenen Sportflugplatz entstehen können, unterliegen dem Bestandschutz und sind somit zu erdulden.</p> <p>Die Untersuchungsergebnisse der Tierhaltungsanlage (Großvieh) bezüglich Geruchs- und Lärmmissionen liegen unter den gesetzlich festgelegten Grenzwerten. Somit müssen keine Maßnahmen getroffen werden.</p>		
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Es gibt keine Schutzgebiete in der Umgebung des Bebauungsplanes.		x
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<p>Das Vorhabengebiet liegt im Frankenalb, die verkarsteten Karbonatgestein als Untergrund hat. Durch die Lage des Gebiets im Frankenalb besteht jedoch ein Restrisiko für die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.</p> <p>Durch die Überbauung sind die Auswirkungen auf Fläche und Boden zwangsläufig relativ hoch. Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Zum Bodenschutz wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Wo keinerlei bauliche Änderungen vorgesehen sind, wird der Boden in seiner ursprünglichen Form erhalten bleiben.</p> <p>Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung im Bestand ist die Landschaftsbildqualität dieser Fläche niedrig. Deshalb wird die Auswirkung des Vorhabens auf das Landschaftsbild als gering eingestuft.</p> <p>Durch das Vorhabengebiet verläuft der Wiesgraben. Der Bach, im Vorhabengebiet vollständig verrohrt, 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.</p> <p>Im Geltungsbereich sind keine Biotop oder andere naturschutzfachlich relevante Schutzräume vorhanden. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Vorhabengebiets schließt auch das Vorkommen und die Ausbreitung von schützenswerten Pflanzen- und Tierarten aus.</p> <p>Durch die Errichtung der Straßen, der Baukörper und der Versiegelung der Freiflächen wird durch Wärmerückstrahlung zu einer geringen Änderung des Lokalklimas kommen, erhebliche Auswirkungen sind dabei nicht zu erwarten.</p> <p>Durch die vergleichsweise geringe Größe des Geltungsbereichs von nur 0,5 ha sind auf die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Luft- und Klima und Mensch, menschliche Gesundheit keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p>		x

2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten. Weitere Vorhaben sind nicht bekannt.		X
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Mit dem Bebauungsplan wird die bereits existierende Struktur der angrenzenden Siedlung auf die intensiv genutzte Ackerfläche übertragen. Im Bebauungsplan ist nur die reine Wohnnutzung, zur Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Daher sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.		X
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Das Vorhaben weist einen vergleichsweise geringen Umfang von 0,5 ha auf, durch die Größe des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten; Auswirkungen von großer räumlicher Dimension sind nicht zu erwarten.		X
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Das Vorhabengebiet weist keine konkreten Geofahren auf. Durch die Lage des Gebiets im Frankenalb mit verkarsteten Karbonatgesteinen als Untergrund besteht jedoch ein Restrisiko für die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Durch die Überbauung sind die Auswirkungen auf Fläche und Boden zwangsläufig relativ hoch. Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Zum Bodenschutz wurden im Bebauungsplan Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Wo keinerlei bauliche Änderungen vorgesehen sind, wird der Boden in seiner ursprünglichen Form erhalten bleiben. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Um die Überbauung von potenziellen Bodendenkmälern zu vermeiden wird auf die Regelungen der Art. 8 Abs. 1 und 2 BSchG hingewiesen.		X
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb einer Fläche, die im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als Natura 2000-Gebiet festgesetzt ist.		X
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Im Geltungsbereich ist nicht vorhanden.		X
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Im Geltungsbereich ist nicht vorhanden.		X
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Im Geltungsbereich ist nicht vorhanden.		X
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Im Geltungsbereich ist nicht vorhanden.		X

2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Im Geltungsbereich ist nicht vorhanden.		X
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Im Geltungsbereich ist nicht vorhanden.		X
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Im Geltungsbereich ist nicht vorhanden.		X
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Im Geltungsbereich ist nicht vorhanden.		X

4. Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Baugebiet Nr. 13 „Angerweg“ in Egweil überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Durch das Vorhaben sind keine erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalles) hat ergeben, dass das Vorhaben keine erheblichen unumkehrbaren und dauerhaften Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft und biologische Vielfalt haben wird. Zudem ist die zu überplanende Fläche im Flächennutzungsplan bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Eine Umweltprüfung muss nach §2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt werden und ein Umweltbericht nach §2a BauGB ist nicht erforderlich.

Ebenso ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich (bzw. die Ermittlung dessen) erforderlich (vgl. Anlage 2 Checkliste Eingriffsregelung, entsprechend §1a Absatz 3).

Ingolstadt, den 09.07.2024

Ayse Dolanbay
M. Eng Landschaftsarchitektur

L:\A0645_Egweil_Vorprüfung\Text\Berichte\Vorprüfung des Einzelfalls\20240709_Vorprüfung des Einzelfalls.docx