

Gemeinde Egweil
VG Nassenfels
Schulstraße 9
85128 Nassenfels



Gemeinde Egweil
Landkreis Eichstätt
Mitglied der VG Nassenfels

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
Nr. 6
„Nasse Äcker“
3. Änderung

Begründung
inkl. Umweltbericht

Stand: Vorentwurf für die Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB

01.09.2025

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906 7091928

Donauwörth, den 01.09.2025

Inhalt:

1.	Anlass und Ziel der Aufstellung	3
2.	Verfahren	3
3.	Ausgangssituation	3
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.2	Lage und Umgebung des Planungsgebietes	4
3.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.4	Vorbelastungen im Planungsgebiet	6
3.5	Geltende Vorschriften und Hinweise	6
3.6	Verkehr und Erschließung	7
4.	Bedarfsanalyse	7
5.	Planungsziele	7
5.1	Städtebauliche Ziele und Ziele der Erschließung	7
5.2	Grünplanerische Ziele	7
6.	Planungskonzept	7
6.1	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	7
6.2	Bebauungsplankonzept	7
6.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.2.2	Stadtgestalt	8
6.3	Entwässerung von Niederschlagswasser	12
6.4	Grünordnung	12
6.5	Passiver Lärmschutz	12
7.	Auswirkungen der Planung	13
7.1	Städtebau	13
7.2	Erschließung	13
7.3	Grünordnung	13
8.	Flächenbilanz	13
9.	Umweltbericht	14
9.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Planung	14
9.2	Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben	14
9.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	15
9.3.1	Schutzgut Mensch einschl. menschl. Gesundheit	15
9.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
9.3.3	Schutzgut Boden / Fläche	16
9.3.4	Schutzgut Wasser	17
9.3.5	Schutzgut Luft / Klima	17
9.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	18
9.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
9.3.8	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen	19
9.3.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)	19

9.3.10	Ausgleich	19
9.3.10.1	Naturschutz	19
9.3.10.2	Artenschutz	20
9.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
9.5	Zusätzliche Angaben	20
9.5.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	20
9.5.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	20
9.5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 6 ‚Nasse Äcker‘ stammt aus dem Jahr 1992 und hat mittlerweile zwei Änderungen erfahren. Die letzte Änderung erfolgte im Jahr 2000. Mittlerweile hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen, die größtenteils aus der ursprünglichen Fassung von 1992 stammen, nicht mehr den Ansprüchen der heutigen Zeit entsprechen.

Direkt westlich grenzt der Bebauungsplan 10 ‚Egweil West‘ aus dem Jahr 2015 an. Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan ‚Deiserfeld‘ an, zuletzt geändert 2010. Östlich grenzt der Bebauungsplan ‚Im Mauret‘, zuletzt geändert 1999, an.

Um die Bebauung der noch leerstehenden Grundstücke zu fördern und die Attraktivität zu steigern, hat der Gemeinderat beschlossen den Bebauungsplan zu ändern und zu modernisieren.

Hauptziel ist, dass eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen erlaubt wird und gleichzeitig an den Wohneinheiten und der lockeren Bebauung nichts verändert wird. Auch sollen die übrigen Festsetzung auf ihre Aktualität überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung am 02.06.2025 gefasst.

2. Verfahren

Aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl und Geschossigkeit) werden die Grundzüge der Planung berührt.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach den verfahrensrechtlichen Vorschriften des BauGB geändert.

3. Ausgangssituation

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Westen OT Egweil der Gemeinde Egweil im Landkreis Eichstätt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 36.817,00 m² (3,7 ha).

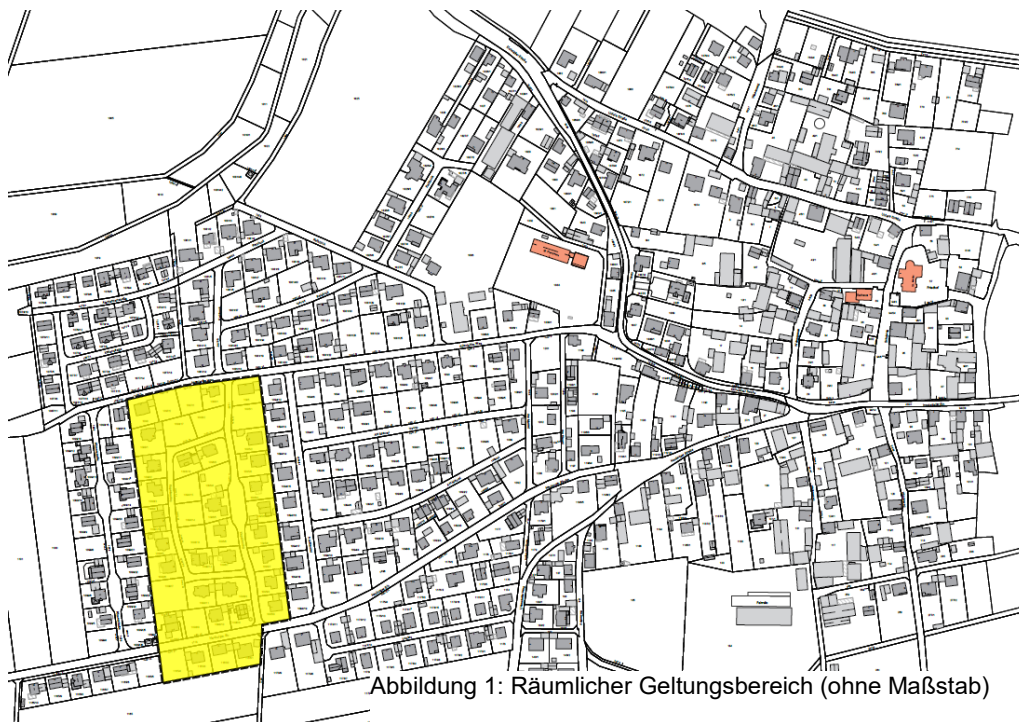


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst ganz die Flurnummern 1095, 1095/1, 1095/2, 1095/3, 1095/4, 1095/5, 1095/6, 1095/7, 1095/8, 1095/9, 1096, 1096/1, 1096/2, 1096/3, 1096/4, 1096/5, 1096/6, 1096/7, 1096/8, 1096/9, 1097/1, 1097/2, 1098, 1098/1, 1098/2, 1098/3, 1098/4, 1098/5, 1098/6, 1098/7, 1098/8, 1098/9, 1098/10, 1098/11, 1098/12, 1098/13, 1098/14, 1098/15, 1098/16, 1098/17, 1098/18, 1098/21, 1098/22, 1165/1, 1165/2, 1165/3 und 1165/4 (alle Gemarkung Egweil) und eine Teilfläche der Flurnummer 1118 (Gemarkung Egweil).

Alle Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Verkehrsflächen sind im Besitz der Gemeinde.

3.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes

Im Norden, Osten und Westen grenzen bestehende Baugebiete an. Im Süden grenzt freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Nutzflächen an.

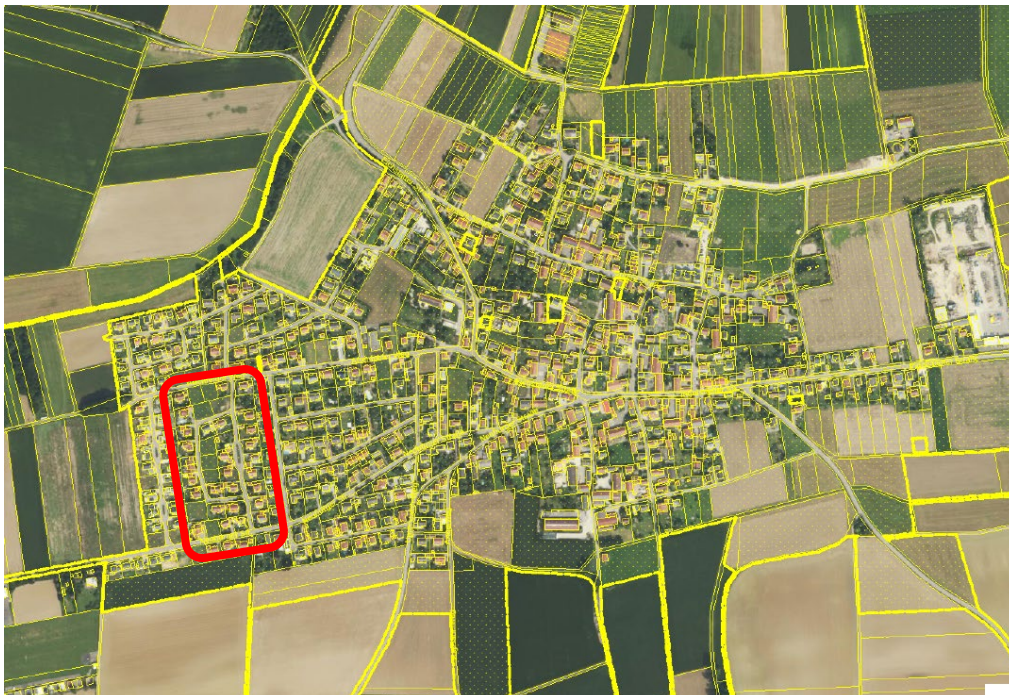
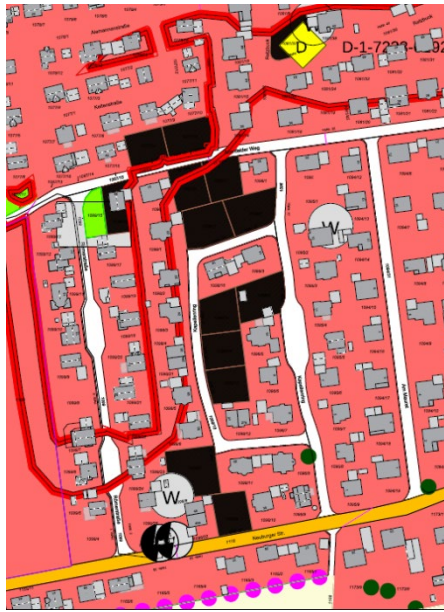


Abbildung 2: Lage des Planungsgebietes (Luftbild)

3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan



Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Egweil

angrenzende Bebauungspläne

- Norden: Bebauungsplan Nr. 8 „Deiserfeld“ – 2. Änderung
- Osten: Bebauungsplan Nr. 1 „Im Mauret“
- Westen: Bebauungsplan Nr. 10 „Egweil West“

Schutzgebiete

- Naturpark: Das Gebiet liegt im Naturpark Altmühltal (NP-00016)
- Landschaftsschutzgebiet: --
- FFH-Gebiet: --
- SPA-Gebiet: --
- Nationalpark: --
- Naturschutzgebiet: --

Arten- und Biotopschutz

- Biotopkartierung: --

Denkmaldaten

- Das Bodendenkmal D-1-7233-0192 ‚Siedlung des Neolithikums, der frühen Bronzezeit und der Hallstattzeit, Brandgräber der späten Bronze- bis Urnenfelderzeit‘ liegt im Planungsgebiet.

Wasser

- Trinkwasserschutzgebiet: --
- Überschwemmungsgebiet: --
- Hochwassergefahrenflächen:
Es liegen keine Hochwassergefahrenflächen für ein HQ_{100} , $HQ_{häufig}$ oder HQ_{extrem} innerhalb und um das Planungsgebietes

3.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Planungsgebiet bekannt.

Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeit - der Fall sein.

Südwestlich befindet sich der Sonderflugplatz Neuburg-Egweil. Es ist mit Emissionen aufgrund des Flugverkehrs zu rechnen.

Georisiken

Es sind keine Georisiken (Erdfälle, Dolinen, Steinschlag, Rutschungen) bekannt.

3.5 Geltende Vorschriften und Hinweise

Leitungstrassen

Vor Baubeginn muss die Fläche auf etwaige Leitungstrassen geprüft werden.

In den Schutzbereichen von Leitungstrassen gelten folgende Auflagen und Hinweise:

- Innerhalb des Schutzbereiches müssen die einschlägigen Vorschriften der DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210) beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand von mindestens 3,00 m zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten.
- Sämtliche Baumaschinen, Werkzeuge, Baumaterialien, Geräte und Gerüste, die im Rahmen der Baumaßnahme innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung zum Einsatz kommen, sind so zu betreiben bzw. zu errichten, dass eine Annäherung von weniger als 3 m an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass die Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können.
- Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.
- Bei Verwendung eines Bau- oder Autokranes außerhalb des Schutzbereiches der genannten Leitung muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Einschlagen des Kranseiles in den Schutzbereich der Leitung unter allen Umständen unterbleibt. Der Standort des Baukrans ist entsprechend zu wählen.
- Im Übrigen verweisen wir auf die zu beachtenden Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse.

Abwehrender Brandschutz

- Auf die Einhaltung der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ sowie die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

- Beim Ausbau des Hydrantennetzes ist auf die Einhaltung des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung (Stand Oktober 2018) sowie das Arbeitsblattes W 405 des DVGW zu achten.

3.6 Verkehr und Erschließung

Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Im Süden befindet sich die Neuburger Straße, im Norden der Attenfelder Weg. Die interne Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, den Kapellenring.

Alle Baugrundstücke sind an das öffentliche Mischwassersystem angeschlossen. Alle Grundstücke haben einen Wasserleitungshausanschluss und sind an das öffentliche Netz angeschlossen.

4. Bedarfsanalyse

Eine Bedarfsanalyse ist nicht erforderlich, da es sich um die Änderung eines bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplans handelt.

5. Planungsziele

5.1 Städtebauliche Ziele und Ziele der Erschließung

- Aktualisierung und Anpassung der Festsetzungen
- Schaffung der Möglichkeit der Nachverdichtung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

5.2 Grünplanerische Ziele

- Sicherung einer guten Begrünung der Baugrundstücke
- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das Wohngebiet ist bereits voll erschlossen. An der Erschließung wird keine Veränderung vorgenommen.

Folgende Hinweise sind im Zuge der städtebaulichen Erschließung bzw. der grünplanerischen Umsetzung zu beachten:

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

6.2 Bebauungsplankonzept

Die Festsetzungen, die geändert oder ergänzt werden, werden im Folgenden *kursiv* dargestellt.

6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Dies bleibt unverändert.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt der Wert 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird erhöht, von 0,5 auf 0,7.

Die Werte sind als Maximalwerte festgesetzt.

Die GRZ orientiert sich am Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (§17 BauNVO), die GFZ bleibt unter dem Orientierungswert.

Die Werte lassen dennoch eine großzügige Bebauung der Grundstücke zu. Gleichzeitig gewährleisten die Werte, dass ein Großteil der Fläche nicht versiegelt werden darf. Somit wird mit Grund und Boden schonend umgegangen. Es wird eine flexible Gestaltung der Gebäude zugelassen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude im Baugebiet wird durch das Festsetzen der Geschossigkeit und der Wandhöhen geregelt.

Folgende Geschossigkeiten werden zugelassen:

- II = E+D Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- II *Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen*

Die Wandhöhen sind abhängig von der Dachform und werden im nächsten Punkt genauer erläutert.

6.2.2 Stadtgestalt

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Baugebiet ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. Hier wird der Wortlaut geändert, um die Festsetzung eindeutiger zu machen. Es heißt nicht mehr je Doppelhaus 2 Wohneinheiten, sondern jetzt ‚je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit‘.

Die Änderung des Wortlauts gibt den Willen der Gemeinde wieder und beugt den aus der bisherigen Erfahrung auftretenden Missverständnissen vor.

Gestaltung der Hauptgebäude

Die Bauweise wird durch die Dachformen, -neigungen und die Wandhöhen (WH) bestimmt.

Die Dachformen und -neigungen werden wie folgt festgelegt:

Geschossigkeit	Dachform	Dachneigung
II = E+D	Satteldach (SD)	30° - 40°
II	Satteldach (SD)	18° - 28°
	Walmdach (WD)	18° - 28°

Es werden Häuser mit zwei Vollgeschossen und einer flacheren Dachneigung zugelassen. Bei diesem Bautyp werden zusätzlich Walmdächer erlaubt. Dies wird aufgrund der individuelleren Gestaltungsmöglichkeiten gemacht. Aufgrund der geringeren Dachneigung wird vermieden, dass es eine Überhöhung eines Gebäudes gibt, so dass für die bestehenden Gebäude und Eigentümer kein essentieller Nachteil durch ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen entsteht.

Die Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen herzustellen. Die Dacheindeckungen sind in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit herzustellen.

Bei dieser Festsetzung wird das Material festgesetzt und die Farben werden ergänzt und detailliert. Eine individuelle und trotzdem homogene Dachgestaltung wird ermöglicht.

Die Außenwände der Hauptgebäude sind zu verputzen und zu streichen oder mit senkrechter Holzverschalung zu versehen. Auffallend gemusterter Putz und grelle Farben sind unzulässig.

Bei dieser Festsetzung bleibt der erste Teil bestehen. Gestrichen wird der zweite Teil (Verkleidung aus Kunststoff, Keramik, Metall und Asbestzement, sowie großflächige Glasbausteine und Betonwabenfenster sind nicht zugelassen). Dies entspricht dem allgemeinen Stand der Technik und vereinfacht die Festsetzung.

Für Anbauten an Hauptgebäude entfallen die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und zulässigen Dachformen. Anbauten müssen sich dem Hauptkörper unterordnen.

Diese ergänzte Festsetzung ermöglicht eine flexible Gestaltung der Anbauten an Hauptgebäude. Dadurch werden z.B. Wintergärten oder ähnliches möglich.

Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.

Dachaufbauten Gauben) sind nur bei Hauptgebäuden ab 35° zulässig. Die Deckung hat entsprechend dem Hauptdach zu erfolgen.

Hier wird ein Teil der bestehenden Festsetzung gestrichen (Einzelgauben dürfen 1,5 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten). Dies soll eine flexiblere Gestaltung und den Ausbau des Dachgeschosses für bestehende Gebäude erleichtern. Zudem sind im Bestand auch schon teilweise größere Gauben vorhanden, so dass hier die Festsetzung an den tatsächlichen Bestand angepasst wird.

Höhenvorgabe:

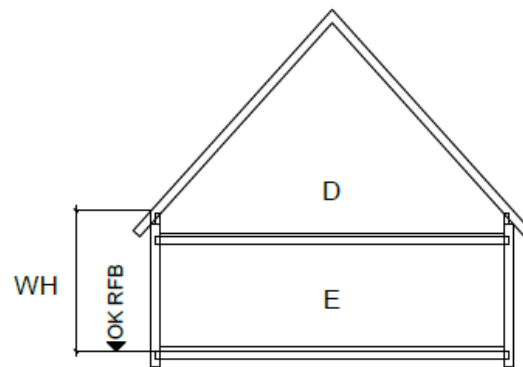
Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) darf maximal 35 cm über der Einfassung der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze liegen. Gemessen wird in der Mitte des zu bebauenden Grundstücks.

Die WH sind durch folgende Werte definiert:

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen und ist wie folgt festgelegt:

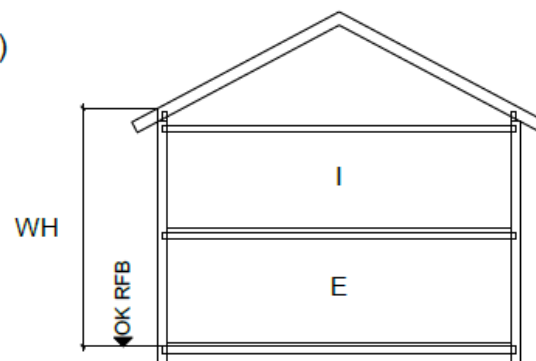
- bei $II=E+D$ (SD 30°-40°)

$WH_{\max.} \leq 4,25 \text{ m}$



- bei II (SD, WD 18° - 28°)

$WH_{\max.} \leq 6,50 \text{ m}$



Auf der einen Seite entsteht dadurch ein großzügiges Angebot an verschiedenen Wohnformen. Auf der anderen Seite wird durch die individuell festgesetzten maximalen Wandhöhen den angrenzenden Grundstücken und Nutzungen gerecht. Durch die an die Wandhöhen und Geschossigkeiten angepassten Dachneigungen wird auch gewährleistet, dass keine Überhöhung eines Gebäudes entsteht. Die maximale Firsthöhe eines zweigeschossigen Gebäudes mit einem flachen Dach ist annähernd gleich der maximalen Firsthöhe eines Gebäudes mit E+D und steilem Dach. Durch die gleichen maximalen Firsthöhen ist das Bild im Wohngebiet gleichmäßig und kein Gebäude kann durch einen überhohen First herausstechen. Die bestehenden Gebäude werden durch den neuen zulässigen Bautyp nicht benachteiligt.

Doppelhaushälften müssen sich in Höhe und Ausbildung an die ggf. schon an der Grenze errichteten Gebäude oder in Genehmigung befindlichen Gebäude anpassen. Dies gilt sowohl für die Gebäudehöhe, Dachneigung und Stellung des Gebäudes, wie auch für die Ausbildung der Dachabschlüsse und die verwendeten Materialien in Dach und Fassade.

So wird es möglich den Nachfragen nach individuell gestaltbaren Gebäuden gerecht zu werden. Durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigungen und der darauf abgestimmten Wandhöhen wird gewährleistet, dass es keine Überhöhung eines Gebäudes gibt und insgesamt ein homogenes Bild entsteht.

Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen werden insgesamt vereinfacht, es werden einige bestehende Festsetzungen gestrichen. Die neuen Festsetzungen lauten:

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von 1,00m einzuhalten.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen mit folgenden Dachformen errichtet werden:

- *Flachdach (nicht begehbar)*
- *Pultdach (3° - 10°)*
- *Satteldach (18° - 40°)*
- *Walmdach (18° - 28°)*

Die Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,00 m hinter der Grundstücksgrenze liegen.

So können Garagen und Nebenanlagen auch an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Abstand von 1,00 Meter zu öffentlichen Flächen gewährleistet, dass entlang von diesen öffentlichen Fahrbahnen, Gehwegen, Grünflächen aus keine ‚Mauerwirkung‘ durch Garagen und Nebenanlagen entsteht, sondern diese zurückversetzt werden und die Ansicht offener ist. Zugleich wird mit den neuen Festsetzungen eine individuellere Gestaltung ermöglicht und typische Nebenanlagen, wie Gartenhäuschen, dürfen errichtet werden. Auch die Dachgestaltung dieser Anlagen ist offener und auf aktuelle Bauarten und -typen abgestimmt.

Solaranlagen

Die Festsetzung zu Sonnenkollektoren wird erweitert und aktualisiert

Sonnenkollektoren und PV-Anlagen sind auf Haupt- und Nebengebäuden und an Fassaden und Balkonen zulässig. Sie dürfen nur parallel zur Dachhaut bzw. zur Fassade errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zugelassen. Sie sind zusammenhängend zu errichten. Sie sind nicht reflektierend auszuführen.

Somit ist gewährleistet, dass diese eine untergeordnete Rolle für das Gesamtbild spielen und von ihnen keine Blendwirkung ausgeht und gleichzeitig eine bestmögliche Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht wird.

Wärmepumpen

Die Festsetzung zu Wärmepumpen wird ergänzt, um störende Lärmemissionen zu verringern bzw. Lärmimmissionen zu vermeiden:

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schallleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A)	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der DIN 45680 ("Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft") sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.

Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schallleistungspegel nicht einhalten können sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen.

Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich.

Abstandsflächen

Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten und um die bestehenden Eigentümer nicht zu benachteiligen wird bezüglich der Abstandsflächen folgendes festgesetzt:

Gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO in Verbindung mit Art. 81 BayBO wird für die Abstandsflächen folgendes festgesetzt:

Die Abstandsflächen betragen 1,0 H, mindestens 3 m.

Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als je 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche 0,5 H, mindestens jedoch 3 m.

Durch die Festsetzung abweichender Maße der Abstandsflächen soll das Ortsbild im Bereich des Bebauungsplans bezweckt werden.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen werden ebenfalls angepasst bzw. aktualisiert und an den Bestand angepasst:

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen können durch offene Zäune oder als freiwachsende, standortgerechte, heimische Laubsträucher und Hecken ausgeführt werden. Die Errichtung von Mauern und ähnlichen festen bzw. undurchlässigen Einfriedungen, wie Kunststoffflechtwände und Gabionensteinwände, ist nicht zulässig. Die Einfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen wird inkl. Sockel auf max. 1,25 m Höhe über Geländeoberkante begrenzt. Sockelhöhe max. 0,20 m.

Die teilweise Ausführung der straßenseitigen Einfriedung aus Natursteinmauerwerk oder Betonscheiben als Sichtschutz der Mülltonnenstandplätze kann zugelassen werden.

Die Festsetzungen gewährleisten, dass zu öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Festsetzung der Art und Höhe der Einfriedung ein offenes und homogenes Bild entsteht bzw. erhalten bleibt.

6.3 Entwässerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung zu Entwässerung von Niederschlagswasser (Versiegelung der Geländeoberfläche) bleibt unverändert bestehen. Das Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen ist über Sickerungsanlagen auf dem eigenen Grundstück dem Grundwasser zuzuführen.

Es wird ergänzt, dass der Einbau von Zisternen empfohlen wird.

6.4 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung bleiben unverändert bestehen.

6.5 Passiver Lärmschutz

Die Festsetzung zum passiven Lärmschutz bleibt ebenfalls unverändert bestehen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebau

- Aktualisierung und Ergänzung der Festsetzungen

7.2 Erschließung

- --

7.3 Grünordnung

- gute Begrünung der Baugrundstücke
- ausreichende Eingrünung des Planungsgebiets

8. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz des Planungsgebietes mit Angaben zu Bauflächen, Erschließungsstraßen und der Gesamtfläche des Gebietes.

Bau-Grundstücke (<i>inkl. PG</i>)	32.076,50 m ²
Erschließungsflächen (<i>inkl. Fahrbahn, Straßengrün</i>)	4.740,50 m ²
Planungsgebiet gesamt	36.817,00 m²

9. Umweltbericht

9.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Nasse Äcker“ stammt aus dem Jahr 1992 und hat mittlerweile zwei Änderungen erfahren. Die letzte Änderung erfolgte im Jahr 2000. Mittlerweile hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen, die größtenteils aus der ursprünglichen Fassung von 1992 stammen, nicht mehr den Ansprüchen der heutigen Zeit entsprechen.

Um die Bebauung der noch leerstehenden Grundstücke zu fördern und die Attraktivität zu steigern, hat der Gemeinderat beschlossen den Bebauungsplan zu ändern und zu modernisieren.

Hauptziel ist, dass eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen erlaubt wird und gleichzeitig an den Wohneinheiten und der lockeren Bebauung nichts verändert wird. Auch sollen die übrigen Festsetzung auf ihre Aktualität überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

9.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan



Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Egweil

angrenzende Bebauungspläne

- Norden: Bebauungsplan Nr. 8 „Deiserfeld“ – 2. Änderung
- Osten: Bebauungsplan Nr. 1 „Im Mauret“
- Westen: Bebauungsplan Nr. 10 „Egweil West“

Schutzgebiete

- Naturpark: Das Gebiet liegt im Naturpark Altmühltal (NP-00016)
- Landschaftsschutzgebiet: --
- FFH-Gebiet: --
- SPA-Gebiet: --
- Nationalpark: --
- Naturschutzgebiet: --

Arten- und Biotopschutz

- Biotopkartierung: --

Denkmaldaten

- Das Bodendenkmal D-1-7233-0192 ‚Siedlung des Neolithikums, der frühen Bronzezeit und der Hallstattzeit, Brandgräber der späten Bronze- bis Urnenfelderzeit‘ liegt im Planungsgebiet.

Wasser

- Trinkwasserschutzgebiet: --
- Überschwemmungsgebiet: --
- Hochwassergefahrenflächen:
Es liegen keine Hochwassergefahrenflächen für ein HQ₁₀₀, HQ_{häufig} oder HQ_{extrem} innerhalb und um das Planungsgebietes

9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**9.3.1 Schutzgut Mensch einschl. menschl. Gesundheit****Immissionen****Bestand**

Das Planungsgebiet wird bereits als Wohngebiet genutzt. Mehr als die Hälfte der Bauplätze sind bebaut. Die Verkehrswege sind vorhanden.

Immissionen auf das Gebiet wirken durch Flugplatz.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen der südlichen Grundstücke

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplans treten weder neue Emissionen auf noch wirken zusätzliche Immissionen auf das Gebiet.

Beeinträchtigung: neutral/keine

Erholung**Bestand**

Die Fläche der Baugrundstücke dient nicht der Erholungsnutzung, da es sich um ein bestehendes Baugebiet handelt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

--

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch den Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche geht kein Bereich der Erholungsnutzung verloren. Auf die Erholung des Schutzgut Mensch hat das geplante Baugebiet keine Auswirkungen.

Beeinträchtigung: neutral/keine

9.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Aufgrund der bestehenden Nutzung als Wohngebiet sind im Planungsgebiet keine Vegetationsstrukturen und damit auch keine besonderen Biotop- oder Habitatstrukturen vorhanden.

Schutzgebiete, Ökoflächen oder Biotope befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Begrünung der Baugrundstücke
- Festsetzen einer Ortsrandeingrünung

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Es entstehen nicht mehr Wohn- und Verkehrsflächen als im Bestand vorhanden sind. Durch die weitere Festsetzung von Begrünungen der Grundstücke und des öffentlichen Raumes bleibt eine Grünstruktur im Gebiet vorhanden.

Beeinträchtigung: neutral/keine

9.3.3 Schutzgut Boden / Fläche

Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der Hochfläche der Südlichen Frankenalb.

Im Planungsgebiet kommt nach der Übersichtsbodenkarte folgender Bodentypen vor:

1. Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)

Die relevanten Bodenteilfunktionen werden wie folgt bewertet (*Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas, am 02.10.2025*):

- a) Standortpotential für die natürliche Vegetation
→ Carbonatfreie Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen
- b) Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen:
→ Mittelwert: 3-4
- c) Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden:
→ 3 bzw. 4

Der Boden im Planungsgebiet ist bereits versiegelt. Die Verkehrswege und die Grundstücke sind bestehend, zum großen Teil bebaut und alle voll erschlossen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen;

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):

- Meldepflicht für Bodendenkmäler und Abstimmungspflicht bei Bodeneingriffen

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Änderung wird kein zusätzlicher Boden versiegelt. Verkehrsflächen und Grundstücke sind bestehend. Es ergeben sich durch die Änderung keine negativen Auswirkungen.

Beeinträchtigung: neutral/keine

9.3.4 Schutzgut WasserBestand

Im und um das Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Grundwasser-Flurabstand ist nicht bekannt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke (Zisterne empfohlen)
- Versickerung von Niederschlagswasser

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf dem Grundstück vorzusehen, so dass hier negative Eingriffe für die Grundwasserneubildung reduziert werden.

Durch die Änderung ergeben sich keine negativen Einflüsse auf das Schutzgut Wasser.

Beeinträchtigung: neutral/keine

9.3.5 Schutzgut Luft / KlimaBestand

Für die Frischluftentstehung hat das Gebiet keinerlei Bedeutung. Das Gebiet ist ein bestehendes Wohngebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung von GRZ
- Festsetzung von privaten Grünflächen zur Verbesserung des Kleinklimas.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV):

- Beschränkung von Emissionen zur Luftreinhaltung.

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Bestandssituation hat die Änderung keinen Einfluss auf das Schutzgut Luft/Klima.

Beeinträchtigung: neutral/keine

9.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand

Es handelt sich um ein bestehendes Baugebiet. An drei Seiten grenzen ebenfalls bestehende Baugebiete an. Im Süden grenzt freie Landschaft an.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe;
- Begrünung der einzelnen Baugrundstücke

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden mehr Dachformen zugelassen, was einen Einfluss auf das Bild von außen haben kann. Durch die gute bestehende Eingrünung und die weiterhin bestehende Festsetzung von Wandhöhen und Dachneigungen ist dieser Einfluss sehr gering. Es wird kein überhöhtes Gebäude entstehen, das negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild hat. Das vorherrschende Bild des Bestandes bleibt erhalten.

Die Auswirkung wird als sehr gering eingestuft.

Beeinträchtigung: gering

9.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Das Bodendenkmal D-1-7233-0192 ‚Siedlung des Neolithikums, der frühen Bronzezeit und der Hallstattzeit, Brandgräber der späten Bronze- bis Urnenfelderzeit‘ liegt im Planungsgebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bundesbodenschutzgesetz (DSchG):

- Denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten. Es ist schon Bebauung vorhanden.

Beeinträchtigung: neutral/keine

9.3.8 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Schutzgut	Maßnahmen	Beeinträchtigung	Beurteilung
Mensch Immissionen	- Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen der südlichen Grundstücke	neutral/keine	
Erholung	-	- neutral/keine	
Tiere /Pflanzen	- Begrünung der Baugrundstücke - Festsetzen einer Ortsrandeingrünung	- neutral/keine	
Boden	- Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen	- neutral/keine	
Wasser	- Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke (Zisterne empfohlen) - Versickerung von Niederschlagswasser	- neutral/keine	
Luft/Klima	- Festsetzung GRZ - Festsetzung von privaten Grünflächen zur Verbesserung des Kleinklimas	- neutral/keine	
Landschafts-/Stadt- bild	- Festsetzung max. zulässiger Wandhöhen - Begrünung der einzelnen Baugrundstücke	- gering	
Kultur-/Sach- güter	- Denkmalrechtliche Erlaubnis	- neutral/keine	

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

9.3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung erscheint die folgende Entwicklung wahrscheinlich:

Das Planungsgebiet wird wie bisher als Wohngebiet genutzt werden. Der bestehende Umweltzustand wird sich nicht verändern.

9.3.10 Ausgleich

9.3.10.1 Naturschutz

Nach §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes waren alle Eingriffe bereits zulässig. Es ergeben sich keine Flächen, die zusätzlich versiegelt werden können. Ein Ausgleich ist daher nicht notwendig.

9.3.10.2 Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemeinschaftsrechtlich geschützt. Darüber hinaus sind weitere Arten nach nationalem Naturschutzrecht streng oder besonders geschützt.

Bei Planungen ist die Betroffenheit von geschützten Arten zu prüfen. Gefährdungen lokaler Populationen und damit der Eintritt von Verbotstatbeständen kann vermieden werden, wenn vorgezogene, artenschutzspezifische Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) durchgeführt werden.

Über den Schutz der Lebensstätten nach Art. 16 BayNatSchG können Verbotstatbestände vermieden werden.

Eine Betroffenheit von geschützten Arten und der Eintritt von Verbotstatbeständen durch die Änderung des Bebauungsplanes kann ausgeschlossen werden.

9.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten werden nicht untersucht, da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt. Das Gebiet ist bereits voll erschlossen. Änderungen daran sind nicht geplant.

9.5 Zusätzliche Angaben

9.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bestandserhebung erfolgte durch Luftbilder, digitale Flurkarte und eigenen Bestandserhebungen vor Ort.

Die vorliegenden Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannter Prüfmethodik. Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Bestandteil des Umweltberichts sind, waren nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffe und die Anwendung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr aus dem Jahr 2021 verwendet. Als Grundlagen hierfür wurden der Flächennutzungsplan, eigene Erhebungen, Gutachten und Angaben von Fachbehörden und FIS-Natur Online verwendet.

Aussagen zum Artenschutz, in wieweit europarechtlich geschützte Arten und sonstige streng geschützte Arten (nach nationalem Recht) betroffen sind, wurden durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden Verbotstatbestände im Sinne von §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht ausgelöst.

9.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgeschrieben, um frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Genaue Vorgaben zu Zeitpunkt, Umfang und Dauer eines Monitorings sind nicht festgelegt. Es soll in erster Linie ein Monitoring zur Umsetzung und zur Erfolgskontrolle der festgesetzten Maßnahmen erfolgen und geprüft werden, ob unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten.

Schutzgut	Beschreibung
Mensch einschl. menschl. Gesundheit	- Überprüfung der Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen (→ Bauantrag) - Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen
Tiere und Pflanzen	Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. Begrünungsmaßnahmen (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan)
Boden und Fläche	Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. Begrünungsmaßnahmen, GRZ, Versiegelungsgrad und Beläge (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan)
Wasser	Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. Begrünungsmaßnahmen und Beläge (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan)
Luft und Klima	Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. Begrünungsmaßnahmen (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan)
Landschafts- und Stadtbild	Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. Begrünungsmaßnahmen (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan)
Kultur- und Sachgüter	Denkmalrechtliche Erlaubnis

9.5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet liegt im Westen OT Egweil der Gemeinde Egweil im Landkreis Eichstätt. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung ‚allgemeines Wohngebiet‘ (WA) fest. Es handelt sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Gebiet ist bereits großteils bebaut und voll erschlossen. Eine Änderung der Erschließung ist nicht geplant. Die Festsetzungen werden aktualisiert, modernisiert und für die heutige Zeit technische Voraussetzungen (Solaranlagen, Wärmepumpen) werden ergänzt.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht wurden die einzelnen Schutzgüter hinsichtlich ihres Bestandes und der zu erwartenden Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Bauleitplanes beurteilt. Negative Umweltauswirkungen sind aufgrund der Änderung nicht zu erwarten.

Egweil, den

.....

J. Schneider
(1. Bürgermeister)