



BESCHLUSSVORLAGE

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 ‚Nasse Äcker‘: Abwägungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.06.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 ‚Nasse Äcker‘ gefasst.

Ebenfalls wurde beschlossen die Bebauungsplanänderung gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren zu beteiligen. Der Beschluss wurde am 14.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans hat daraufhin in der Fassung vom 01.09.2025, zusammen mit Begründung inkl. Umweltbericht in der Zeit vom 20.10.2025 bis einschließlich 21.11.2025 in der VG Nassenfels öffentlich ausgelegt; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit von 23.10.2025 bis 21.11.2025 am Verfahren beteiligt. Die Unterlagen konnten ebenfalls auf der Homepage der Gemeinde Egweil (<https://www.egweil.de/rathaus/buergerservice/laufende-bauleitplanverfahren/>) heruntergeladen werden.

Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nun gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

A) Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten keine Anregungen bzw. Bedenken zur Planung oder erklärten das Einverständnis mit der Planung:

- Stadt Ingolstadt; Schreiben vom 28.10.2025 (E-Mail-Eingang 30.10.2025)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten; Schreiben vom 31.10.2025 (E-Mail-Eingang 31.10.2025)
- Regierung von Oberbayern; Schreiben vom 11.11.2025 (E-Mail-Eingang 11.11.2025)
- Vodafone Deutschland GmbH; E-Mail vom 14.11.2025 (Eingang)
- Planungsverband Region Ingolstadt; Schreiben vom 17.11.2025 (E-Mail-Eingang 17.11.2025)
- Regierung von Oberbayern – Bergamt; Schreiben vom 17.11.2025 (E-Mail-Eingang 17.11.2025)
- Gemeinde Bergheim; E-Mail vom 19.11.2025 (Eingang)
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt; Schreiben vom 19.11.2025 (E-Mail-Eingang 19.11.2025)
- Landratsamt Eichstätt – technischer Hochbau; E-Mail vom 13.11.2025 (E-Mail-Eingang 24.11.2025)
- Landratsamt Eichstätt – Untere Naturschutzbehörde; Schreiben vom 13.11.2025 (E-Mail-Eingang 24.11.2025)
- Landratsamt Eichstätt – Wasserrecht; E-Mail vom 10.11.2025 (E-Mail-Eingang 24.11.2025)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Bauernverband
- Landratsamt Eichstätt
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Bund Naturschutz
- Kreisbrandrat
- Kreisheimatpfleger
- Stadtwerke Eichstätt
- Telefónica Germany GmbH Co. OHG
- Markt Nassenfels

B) Über die Anregungen folgender Behörden und Träger öffentlicher Belange ist Beschluss zu fassen:

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Schreiben vom 31.10.2025 (E-Mail-Eingang 31.10.2025)

Aus dem Schreiben Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gehen folgende Anregungen hervor:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir begrüßen den Hinweis auf den Denkmalbestand und die Notwendigkeit eines Erlaubnisverfahrens.

Für ein eindeutiges Verständnis bitten wir Sie den entsprechenden Artikel klar abzubilden und daher folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird eine neue Festsetzung zum Denkmalschutz ergänzt: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 23.10.2025 (E-Mail-Eingang 23.10.2025)

Aus dem Schreiben der Telekom Technik GmbH gehen folgende Anregungen hervor:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu Informieren.
Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de.

Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich um ein bereits bestehendes, voll erschlossenes Gebiet. Es sind keine baulichen Veränderungen der Erschließung geplant.

Unter den Hinweisen Punkt 12 und 13 stehen bereits Hinweise zu Schutzzonen, Baubeschränkungsbereichen und Baumpflanzungen.

Unter den Hinweisen Punkt 15 steht bereits, dass ausreichende Leitungstrassen in Verkehrswegen vorzusehen sind.

Ergänzungen oder Änderungen sind nicht notwendig.

3. N-Ergie Netz GmbH; Schreiben vom 24.10.2025 (E-Mail-Eingang 24.10.2025)

Aus dem Schreiben N-Ergie Netz GmbH gehen folgende Anregungen hervor:

in der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich.

Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und besitzt nur informellen Charakter.

Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

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. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Unter Punkt 13 der Hinweise wird auf Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen bereits hingewiesen. Ergänzungen oder Änderung sind nicht notwendig.

4. Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern; E-Mail vom 24.10.2025 (Eingang)

Aus dem Schreiben der Regierung von Oberbayern - Luftamt gehen folgende Anregungen hervor:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der südliche Bereich des Bebauungsplans Nasse Äcker und hier besonders die Baulinie südlich der Neuburger Straße ist durch den Flugbetrieb am Sonderlandeplatz Egweil mit Lärmimmissionen beaufschlagt denen nicht abgeholfen werden können. Wir bitten dies vorsorglich in den Bebauungsplan textlich aufzunehmen. Es ist erfahrungsgemäß nicht ausgeschlossen, dass sich Anwohner aus diesem Bereich auch visuell von den an dieser Position tief fliegenden Luftfahrzeugen gestört fühlen oder Ängsten ausgesetzt sind. Auch hiergegen könnten keine Maßnahmen aus flugbetrieblicher Sicht ergriffen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Unter der Festsetzung 13.1 wird auf den Sonderlandeplatz verwiesen. Ebenso steht hier, dass Fluglärm-beschwerden nicht abgeholfen werden können. Es sind Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Ergänzungen oder Änderungen sind nicht notwendig.

5. Landratsamt Eichstätt - Bauverwaltung; Schreiben vom 21.22.2025 (E-Mail-Eingang 24.11.2025)

Aus dem Schreiben LRA Eichstätt - Bauverwaltung gehen folgende Anregungen hervor:

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Nasse Äcker“ der Gemeinde Egweil wird aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Private Grünflächen:

Im Bebauungsplan waren ursprünglich Pflanzstreifen von 5,0 bzw. 8,0 m vorgesehen, diese wurden mit Änderung vom 28.03.2000 auf 5,0 bzw. 5,5 m festgesetzt.

Nun soll der Pflanzstreifen als private Grünfläche festgesetzt werden. Private Grünflächen sind im Gegensatz zu Pflanzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten und diese Flächen können dann auch nicht bei der Grundflächenzahl berücksichtigt werden.

Damit wird natürlich die Bebauung des Grundstücks erheblich eingeschränkt. Hiervon sind sowohl Bestandsgebäude als auch Neubauten betroffen.

Abstandsflächen:

Von der nun vorgesehenen neuen Abstandsflächenregelung wird eindringlich abgeraten.

Die Abstandsflächen wurden mittlerweile in Art 6 BayBO neu geregelt. Seit 2021 gelten nun die neuen Abstandsflächen. Im Bebauungsplan wurde bisher keine Abstandsflächenregelung vorgesehen. Die geplante Regelung im Bebauungsplan mit Anwendung von 1 H und dem 16 m-Privileg würde die Bebauung im Baugebiet im Verhältnis zu den bisherigen Abstandsflächen erheblich einschränken. Gerade im Hinblick auf den derzeit eingeführten Bauturbo zur Förderung von Wohnraum wäre dies kontraproduktiv.

Die geplante Regelung der Abstandsflächen entspricht auch nicht den ursprünglichen Abstandsflächen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans, da mittlerweile die Dachgiebel voll anzusetzen und die Dachflächen miteinzurechnen sind. Dies würde bedeuten, dass die neu geplanten Abstandsflächen die Bebauung im Vergleich zum jetzigen BayBO und auch zu den Vorgaben der Abstandsflächen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erheblich einschränken würden. Teilweise könnte es sein, dass die bestehenden Gebäude die Abstandsflächen nicht mehr einhalten würden.

Daher empfehlen wir die Abstandsflächenregelung nochmals zu prüfen bzw. zu streichen.

Passiver Lärmschutz:

Die Regelung wonach passive Lärmschutzeinrichtungen als Bedingungen in der Baugenehmigung aufzunehmen sind, ist so grundsätzlich nicht mehr umsetzbar.

Einerseits wird im Genehmigungsverfahren keine Baugenehmigung erteilt und andererseits müsste im Bebauungsplan konkret dargelegt werden, welche passiven Lärmschutzeinrichtungen gefordert werden.

Bei den dargelegten Maßnahmen ist daneben auch nicht ersichtlich, ob diese nur für die Parzellen 40 bis 43 gelten sollen, oder ob auch weitere Parzellen Lärmmaßnahmen umsetzen müssen.

Daher sollten diese Festsetzungen überarbeitet und präzisiert werden.

Die beigefügten Stellungnahmen bitten wir zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Private Grünflächen: der Begriff „private Grünflächen“ wird wieder mit dem Begriff „Pflanzstreifen“ ersetzt.

Abstandsflächen: Der Empfehlung wird gefolgt. Die Abstandsflächenregelung wird gestrichen.

Passiver Lärmschutz: Die Festsetzung wird konkretisiert. Die Festsetzung lautet dann:

„Passiver Lärmschutz“

Das Bebauungsplangebiet ist dem vom Sonderlandeplatz ausgehenden Fluglärm ausgesetzt. Fluglärmbeschwerden können nicht abgeholfen werden.

Im Bebauungsplangebiet gilt: Ist ein Ausbau des Dachgeschosses für Wohnzwecke geplant, so sind die Dachgeschossfenster in Schallschutzklasse 3 auszuführen. Die Ausführung des Daches inkl. Dämmung hat dabei ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB aufzuweisen.

Im gesamten Bebauungsplangebiet werden passive Lärmschutzeinrichtungen (Schallschutzfenster) festgesetzt.

Bei den Parzellen 40 bis 43 ist für diese Schallschutzfenster mindestens Schallschutzklasse 3 vorgeschrieben.“

C) Von Seiten der Bürger wurden folgende Anregungen zur Planung vorgebracht:

KEINE

Abwägungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Egweil beschließt:

- Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung – bestehend aus Planzeichnung, Begründung inkl. Umweltbericht - wird entsprechend der im Rahmen der Abwägung gefassten Beschlüsse überarbeitet.
- Die Verwaltung wird beauftragt den so geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 ‚Nasse Äcker‘ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.